

Econ. Fernando Núñez Padillo
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

**INMOBILIARIA TUPACMERA S. A. CIVIL
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
CON EL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA TUPACMERA S. A. CIVIL**

Opinión

He examinado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA TUPACMERA S. A. CIVIL** los cuales incluyen los estados sobre la posición financiera al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, el estado de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de Flujos de Efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa. (Expresados en US Dólares). Conforme lo exigido en la Norma Internacional de Información Financiera NIIF, se presentan estados financieros comparativos, como lo dispone la Superintendencia de compañías de la República del Ecuador.

En mi opinión los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA TUPACMERA S. A. CIVIL** por los años terminados al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas.

Bases de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas, se describen con más detalle en la sección de responsabilidad del auditor, para la auditoría de los estados financieros de mi informe. Soy independiente de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (EISBA), y he cumplido con mi responsabilidad ética en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión

Otra información incluida en el documento que contienen los estados financieros auditados

La administración es responsable de la otra información, comprende el reporte anual que se presenta de acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías

En relación con mi auditoría de los estados financieros, es mi responsabilidad leer la otra información y, al hacerlo, considerar si esta es materialmente consistente con los estados financieros o con mi conocimiento obtenidos en la auditoría, o de lo contrario si parece estar materialmente distorsionada. Si, sobre la base del trabajo que he realizado, podemos concluir que existe un inexactitud importante en esta otra información, estamos obligados a notificar este hecho. No tenemos nada que informar a este respecto

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las **Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF**. Esta responsabilidad incluye, el diseño, implementación y Mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error, la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias

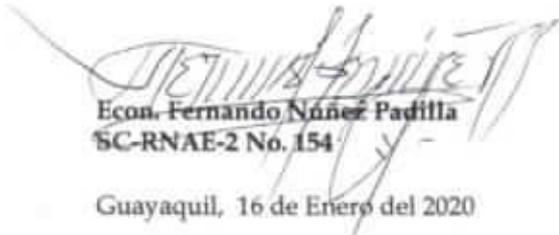
Responsabilidad del Auditor:

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en mi auditoría. Mi examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de esos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Creo que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar mi opinión.

He Evaluado el control interno de la compañía, para determinar riesgos u errores materiales en los estados financieros, esto sirve de base para diseñar procedimientos de auditoría, relacionados con la vulneración del control interno, y la evaluación de las políticas y estimaciones contables.

Negocio en Marcha

Finalmente evaluamos el principio contable de Empresa en Marcha, al 31 de Diciembre del 2018 que basándome en la evidencia de la auditoría obtenida, concluyo que la empresa no existe incertidumbre material en relación con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas para que la compañía pueda continuar como Empresa en Marcha el marco de información financiera utilizado para la preparación de los estados financieros no contenga un requerimiento explícito de que la dirección realice una valoración específica de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento

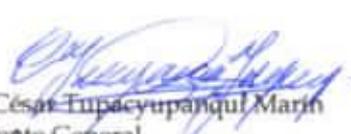

Econ. Fernando Nuñez Padilla
SC-RNAE-2 No. 154

Guayaquil, 16 de Enero del 2020

INMOBILIARIA TUPACMERA S. A. CIVIL
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	2018	2017
ACTIVO			
Corriente			
Efectivo Equivalente de Efectivo		636	142
Cuentas por Cobrar Corto Plazo	2	13.009	13.292
Total Activo Corriente		<u>13.645</u>	<u>13.434</u>
Propiedad y Equipo Neto	3	9.902	10.161
Total Activo		<u>23.547</u>	<u>23.595</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Corriente			
Beneficios Sociales por Pagar		0	328
Total Pasivo Corriente		<u>0</u>	<u>328</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	4	1.000	1.000
Reserva Legal	5	501	501
Reserva Facultativa		4.579	4.579
Otras		15.732	15.732
Resultados Acumulados		1.455	1.078
Resultado del Ejercicio		280	377
Total Patrimonio		<u>23.547</u>	<u>23.267</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>23.547</u>	<u>23.595</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros


 Sr. César Tupac Yupanqui Marín
 Gerente General


 Ing. Francisco Solórzano Hungría
 Contador

INMOBILIARIA TUPACMERA S. A. CIVIL
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	2018	2017
INGRESOS			
Arrendamientos		20.810	22.800
EGRESOS			
GASTOS			
Administrativos		-20.388	-22.231
Resultado antes 15% Trabajadores		422	569
15% Trabajadores	6	-63	-85
Resultado antes Impuesto Renta		359	484
Impuesto Renta	7	-79	-107
Resultado después Impuesto Renta		<u>280</u>	<u>377</u>

Véanse la Notas que Acompañan Los Estados Financieros


 Sr. César Tupac Yupanqui Marín
 Gerente General


 Ing. Francisco Solórzano Hungria
 Contador

INMOBILIARIA TUPACMERA S. A. CIVIL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
EXPRESADO EN DOLARES

	2018	2017
Capital Social		
Saldo al Inicio y Final del Año	1.000	1.000
	<u> </u>	<u> </u>
Reserva Legal		
Saldo al Inicio y Final del Año	501	501
	<u> </u>	<u> </u>
Reserva Facultativa		
Saldo al Inicio Y Final del Año	4.579	4.579
	<u> </u>	<u> </u>
Otras		
Saldo al Inicio y Final del Año	15.732	15.732
	<u> </u>	<u> </u>
Resultados Acumulados		
Años Anteriores	1.455	1.078
Del Ejercicio	280	377
	<u> </u>	<u> </u>
Total	1.735	1.455
	<u> </u>	<u> </u>
Total Patrimonio de los Accionistas	23.547	23.267
	<u> </u>	<u> </u>


 Sr. César Tupac Yupanqui Marín
 Gerente General


 Ing. Francisco Solórzano Hungria
 Contador

INMOBILIARIA TUPACMERA S. A. CIVIL
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
EXPRESADO EN DOLARES

	2018	2017
Resultado del Ejercicio	280	377
Ajuste para Conciliar el Resultado Neto		
Depreciaciones	259	261
(Aumento) Disminución en:		
Cuentas Por Cobrar Corto Plazo	283	-3.680
Aumento (Disminución) en:		
Cuentas por Pagar Corto Plazo	0	-702
Beneficios Sociales por Pagar	-328	316
Total Ajustes	214	-3.805
Efectivo Provisto para Operaciones	494	-3.428
Efectivo Neto	494	-3.428
Efectivo al Inicio del Año	142	3.570
Efectivo al Final del Año	636	142


 Sr. César Tupac Yupanqui Marin
 Gerente General


 Ing. Francisco Solorzano Hungria
 Contador

INMOBILIARIA TUPACMERA S. A. CIVIL
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

INMOBILIARIA TUPACMERA S. A. CIVIL, es una empresa cuya actividad es la Compraventa, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles

Sus principales políticas de contabilidad se detallan a continuación:

a) Base de presentación de los Estados Financieros

Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador. La compañía adoptó para el ejercicio 2018 las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el comité internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la federación internacional de contadores (IFAC). Consecuentemente los estados financieros cumplen con las normas internacionales de información financiera.

b) Resumen de la políticas de contabilidad más importantes

Vehículos

Los Vehículos se haya registrada de acuerdo a la NEC 17, efectuada de acuerdo a disposiciones legales. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores y mantenimientos que no alargan la vida útil del activo se cargan a gastos.

Depreciaciones

	%
Edificio	5
Vehículos	20
Muebles y Enseres	10
Equipo de Computo	33

Los Ingresos y Gastos: se contabilizan por el método devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Impuesto a la renta: se registran al cierre del ejercicio en cuenta de pasivos, que se dan de baja Al momento del pago.

Moneda local: a partir del 10 de Enero del 2000 el US Dólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

(Expresado en Dólares)

	2018	2017
2. CUENTAS POR COBRAR CORTO PLAZO		
Accionistas Ver Nota 8	3.445	3.445
Crédito Fiscal	416	445
Pagos Anticipados	9.148	9.402
Total	<u>13.009</u>	<u>13.292</u>

3. PROPIEDAD Y QUIPO NETO

	Saldo al 31/12/2017	Incremento (Disminución)	Sado al 31/12/2018
Terrenos	8.994	0	8.994
Edificio	44.877	0	44.877
Muebles y Enseres	2.610	0	2.610
Equipo de Cómputo	1.371	0	1.371
	<u>57.852</u>	<u>0</u>	<u>57.852</u>
(-) Depreciación Acumulada	<u>-47.691</u>	<u>-259</u>	<u>-47.950</u>
Neto	<u>10.161</u>	<u>-259</u>	<u>9.902</u>

4. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2018, el Capital Social consiste de 1.000 Acciones de US\$ 1.00 cada una.

5. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador, exige que las Compañías Anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades del ejercicio, hasta igualar por lo menos el 50% del Capital Social, dicha Reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de la liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

6. 15% PARTICIPACION TRABAJADORES

De acuerdo a las regulaciones existentes en la Leyes Laborales de la República del Ecuador, la compañía debe pagar a sus trabajadores el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta.

7. IMPUESTO A LA RENTA

Las Autoridades Fiscales no han revisado las declaraciones del impuesto a la renta presentada por la compañía hasta el 31 de Diciembre del 2018.

8. ACCIONISTAS

	Saldo al 31/12/2017	Incremento (Disminución)	Sado al 31/12/2018
Por Cobrar Corto Plazo	3.445	0	3.445
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

9. RELACIONADAS

No revela Movimiento Neto

10. CUENTAS A COBRAR PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE EL CAPITAL

No existen cuentas por cobrar y por pagar con reajuste pactado sobre el capital.

11. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

No hay incrementos significativos en las provisiones de impuestos, beneficios sociales y jubilación patronal.

12. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No se registran activos y pasivos contingentes.

13. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

No existen acontecimientos relevantes hasta la fecha del informe

14. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La compañía tiene un buen Control Interno. Primera Auditoría.