

## Notas Explicativas

### Información General

**Nombre de la compañía:** INMOBILIARIA TUPACMERA S.A. CIVIL.

**Fecha de Constitución:** 30 Septiembre 1986.

RUC: 0990829144001

Inscripción Registro Mercantil: 26 de Diciembre de 1986.

**Expediente:** 43766

**Domicilio legal:** Provincia del Guayas, Cantón Guayaquil.

**Dirección:** Vacas Galindo 902 y Lorenzo de Garaycoa piso 3 oficina 7.

**Lugar donde opera la compañía:** Provincia del Guayas, Cantón Guayaquil.

**Actividad principal:** compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

Correo Electrónico: tupacmerasa@hotmail.com

Teléfono: 042588336

**Nombre del representante legal:** Cesar Ariolfo Tupacyupanqui Marín.

**Presidente:** Belsy María Mera Cantos.

**Accionistas:** La empresa esta constituida por la emisión de 1000 acciones de 1.00 dólar americano de los estados Unidos de América suscripta por las siguientes:

.0909508327	TUPACYUPANQUI MERA CESAR ANTONIO
.0909508335	TUPACYUPANQUI MERA ELENA DEL ROCIO
.0910338656	TUPACYUPANQUI MERA JULIO CESAR
.0900091463	TUPACYUPANQUI MARIN CESAR ARIOLFO
.0914617626	TUPACYUPANQUI MERA GIOVANNY FRANCISCO
.0912487840	TUPACYUPANQUI MERA GINA
.0916138241	TUPACYUPANQUI MERA JUAN CARLOS

**Moneda usada:** Dólar de los Estados Unidos de Norte América.

Las bases de presentación de los Estados Financieros está dada de acuerdo a la sección 2 niif para Pymes, proporcionar información sobre la **situación financiera**, el **rendimiento** y los **flujos de efectivo** de la entidad que sea útil para la toma de decisiones económicas de una amplia gama de usuarios, la información proporcionada en los estados financieros debe presentarse de modo que sea comprensible para los usuarios que tienen un conocimiento razonable de las actividades económicas y empresariales y de la contabilidad

### Reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos

2.27 Reconocimiento es el proceso de incorporación en los estados financieros de una partida que cumple la definición de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que satisface los siguientes criterios:

- (a) es **probable** que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida llegue a, o

salga de la entidad; y

- (b) la partida tiene un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

### **Medición de activos, pasivos, ingresos y gastos**

- 2.33 **Medición** es el proceso de determinación de los importes monetarios en los que una entidad mide los activos, pasivos, ingresos y gastos en sus estados financieros. La medición involucra la selección de una base de medición. Esta NIIF especifica las bases de medición que una entidad utilizará para muchos tipos de activos, pasivos, ingresos y gastos.
- 2.34 Dos bases de medición habituales son el costo histórico y el valor razonable.
  - (a) Para los activos, el **costo histórico** es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagado, o el valor razonable de la contraprestación entregada para adquirir el activo en el momento de su adquisición. Para los pasivos, el costo histórico es el importe de lo recibido en efectivo o equivalentes al efectivo o el valor razonable de los activos no monetarios recibidos a cambio de la obligación en el momento en que se incurre en ella, o en algunas circunstancias (por ejemplo, impuestos a las ganancias), los importes de efectivo o equivalentes al efectivo que se espera pagar para liquidar el pasivo en el curso normal de los negocios. El costo histórico amortizado es el costo histórico de un activo o pasivo más o menos la parte de su costo histórico reconocido anteriormente como gasto o ingreso.
  - (b) **Valor razonable** es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

Los Estados Financieros fueron elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES

### **Principales Políticas Contables**

#### **Sección 1**

#### ***Pequeñas y Medianas Entidades***

#### **Sección 2**

#### ***Conceptos y Principios Generales***

#### **Sección 3**

#### ***Presentación de Estados Financieros***

#### **Sección 4**

#### ***Estado de Situación Financiera***

#### **Sección 5**

#### ***Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados***

#### **Sección 6**

#### ***Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Resultados y Ganancias Acumuladas***

#### **Sección 7**

#### ***Estado de Flujos de Efectivo***

**Sección 8**  
***Notas a los Estados Financieros***

**Sección 9**  
***Estados Financieros Consolidados y Separados***

**Alcance de esta sección**

**Sección 10**  
***Políticas Contables, Estimaciones y Errores***

**Sección 11**  
***Instrumentos Financieros Básicos***

**Alcance de las Secciones 11 y 12**

**Sección 12**  
***Otros Temas relacionados con los Instrumentos Financieros***

**Sección 16**  
***Propiedades de Inversión***

**Sección 17**  
***Propiedades, Planta y Equipo***

**Sección 20**  
***Arrendamientos***

**Sección 22**  
***Pasivos y Patrimonio***

**Sección 23**  
***Ingresos de Actividades Ordinarias***

***Deterioro del Valor de los Activos***

**Sección 28**  
***Beneficios a los Empleados***

**Sección 29**  
***Impuesto a las Ganancias***

**Sección 35**  
***Transición a la NIIF para las PYMES***

Detalle de cada Estado Financiero

## 1.- Estado de Situación Financiera

<b>INMOBILIARIA TUPACMERA S A CIVIL</b>	
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012</b>	
	<b>SALDOS NIIF 2012</b>
<b>ACTIVOS</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	84,39
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>	
Documentos y Cuentas por Cobrar	24.305,54
<b>ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE</b>	
Crédito Tributario (IR)	477,86
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTES</b>	<b>24.867,79</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS</b>	
Terreno	8994,00
Edificios	44877,00
Maquinarias y Equipos	1.430,60
Muebles y Enseres	689,82
Equipos de Computación	1.370,49
<b>DEPRECIACION ACUMULADA DE PPE</b>	
Dep. Acum. PPE	-45.536,03
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>11.825,88</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>36.693,67</b>
<b>PASIVOS</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	
Proveedores Nacionales	166,25
<b>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>	
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	120,21
Con el IESS	188,38
Por Beneficios de Ley a Empleados	973,95
Participación Trabajadores por Pagar del Ejercicio	86,08
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTES</b>	<b>1.534,87</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	
Proveedores Nacionales	
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>1.534,87</b>
<b>PATRIMONIO</b>	
<b>PATRIMONIO NETO</b>	

<b>CAPITAL SOCIAL</b>	
Socios	1.000,00
Reserva Legal	501,07
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	
Resultados Acumulados	33.290,15
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	
Ganancia Neta del Período	367,58
<b>TOTAL DE PATRIMONIO NETO</b>	<b>35.158,80</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>36.693,67</b>

El Análisis del Estado de Situación financiera esta de Guayamedic s.a. nos indica que recién está iniciando actividades que son muy poca como lo podemos ver el estado arriba indicado y están muy detallada, que está elaborado bajo NIIF para Pymes y. están reconocido al valor histórico al momento de su adquisición, y que medidos al valor neto de realización.

## 2.- Estado de Resultado Integral

<b>INMOBILIARIA TUPACMERA S. A. CIVIL</b>		<u>SALDOS NIIF</u>
<b>ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL</b>		
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012</b>		
<b>INGRESOS</b>		
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		
VENTA DE BIENES		25.485,00
<b>COSTO DE VENTAS</b>		0,00
Inventario Inicial		
Compras		
(-) Inventario Final		
<b>GANANCIA BRUTA EN VENTAS</b>		<b>25.485,00</b>
<b>GASTOS</b>		24.911,14
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		
Sueldos y Salarios	9.927,91	
Aportes al IESS	1.206,21	
Beneficios Sociales	1.871,89	
Honorarios Profesionales	910,00	
Mantenimiento y Reparaciones	6.010,28	
Promoción Y Publicidad	488,76	
Impuestos y Contribuciones	77,72	
IVA al gasto	555,95	
Depreciaciones	31,95	
Luz Teléfono Internet	3.830,47	
<b>UTILIDAD ANTES 15% TRABAJADORES</b>		<b>573,86</b>
15% PARTICIPACION A TRABAJADORES		86,08
<b>UTILIDAD ANTES IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>487,78</b>
(+) Gasto No Deducible - Excedente Multa	34,85	
<b>BASE IMPONIBLE IMPUESTO A LA RENTA</b>		522,63
<b>IMPUESTO A LA RENTA 23%</b>		120,21
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<b>367,58</b>

El análisis de los gastos de los ingresos esta por ventas netas realizadas y sus gastos clasificados según la naturaleza, medidos a valor histórico o valor neto de realización.

### 3.- Estado de Flujo de Efectivo

INMOBILIARIA TUPACMERA S. A. CIVIL		SALDOS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO		BALANCE
AL 31 DE DICIEMBRE 2012		(En US\$)
MÉTODO DIRECTO		
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>		<b>76,33</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
	-1050,33	
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>25051,64</b>	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	25051,64	
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>-19930,19</b>	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-8,49	
Pagos a y por cuenta de los empleados	-1020,84	
Otros pagos por actividades de operación	-18900,86	
Impuestos a las ganancias pagados	-583,82	
Otras entradas (salidas) de efectivo	-4096,42	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>-364,88</b>
Otras entradas (salidas) de efectivo	-364,88	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>0,00</b>
Otras entradas (salidas) de efectivo	0,00	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		76,33
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO		8,05
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		84,39
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>573,86</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>		<b>-174,77</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	31,51	
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-120,20	
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-86,08	
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		<b>42,12</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-433,36	
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	699,05	
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-8,49	
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	4,98	
Incremento (disminución) en beneficios empleados	1106,92	
Incremento (disminución) en otros pasivos	-1326,98	
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>441,21</b>

#### 4.- Estado de Cambio en Patrimonio

<b>INMOBILIARIA TUPACMERA S.A. CIVIL</b> <b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO</b> <b>Al 31 de Diciembre del 2012</b> <b>(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)</b>						
	CAPITAL	OTROS RESULTADOS INTEGRALES		RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	OTROS SUPERAVIT	RESULTADOS ACUM. NIIF	GANANCIA NETA DEL PERIODO	
<b>SALDO AL 01-ENE-2012</b>	1000,00	501,07	0,00	32925,27	364,88	<b>34791,22</b>
Utilidades Distribuidas					0,00	0,00
Otros cambios (detallar)						0,00
Ganancia Neta del Período					367,58	367,58
<b>SALDO AL 31-DIC-2012</b>	<b>1000,00</b>	<b>501,07</b>	<b>0,00</b>	<b>32925,27</b>	<b>732,46</b>	<b>35158,80</b>

Los Estados Financieros y la información emanada de la contabilidad se sujeta a criterio de utilidad, confiabilidad relevancia comprensibilidad y de comparación, los registros se efectúan considerando la base acumulativa para la información contable, la contabilización de las transacciones de gastos se hacen conforme a la fecha de realización independiente de su pago y la de los ingresos se registran cuando existe el cobro.

Los Estados Financieros fueron aprobados por la Junta General de accionistas el día 25 de marzo del año 2013.

x   
**Cesar Ariolfo Tupacyupanqui Marin**  
 GERENTE GENERAL

  
 VICTOR HUGO B.  
 CPA