

## 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 está constituida por la emisión de 1000 acciones de 1.00 dólar americano de los estados Unidos de América suscripta por las siguientes:

C. Identidad	Accionistas	Acciones	Valor c/u
.0909508327	TUPACYUPANQUI MERA CESAR ANTONIO	13	US\$ 1
.0909508335	TUPACYUPANQUI MERA ELENA DEL ROCIO	13	US\$ 1
.0910338656	TUPACYUPANQUI MERA JULIO CESAR	13	US\$ 1
.0900091463	TUPACYUPANQUI MARIN CESAR ARIOLFO	922	US\$ 1
.0914617626	TUPACYUPANQUI MERA GIOVANNY FRANCISCO	13	US\$ 1
.0912487840	TUPACYUPANQUI MERA GINA	13	US\$ 1
.0916138241	TUPACYUPANQUI MERA JUAN CARLOS	13	US\$ 1
	Total	1000	

**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

Detalle de cada Estado Financiero

#### **1.- Estado de Situación Financiera**

<b>EMPRESA INMOBILIARIA TUPACMERA S.A. CIVIL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015</b>			
	<b>SALDOS NIIF 2015</b>	<b>SALDOS NIIF 2014</b>	<b>VARIACION</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	7.233,24	122,78	7.110,46
ACTIVOS FINANCIEROS			
Documentos y Cuentas por Cobrar	10.012,34	13.217,68	-3.205,34
ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE			
Crédito Tributario (IVA)	0,00	14,40	-14,40
Crédito Tributario (IR)	540,81	588,01	-47,20
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTES</b>	<b>17.786,39</b>	<b>13.942,87</b>	<b>3.843,52</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS			
Terreno	8994,00	8994,00	0,00
Edificios	44877,00	44877,00	0,00
Maquinarias y Equipos	1.570,78	1.570,78	0,00
Muebles y Enseres	1.039,82	1.039,82	0,00
Equipos de Computación	1.370,49	1.370,49	0,00

<b>DEPRECACION ACUMULADA DE PPE</b>				
Dep. Acum. Maquinarias y Equipos	-47.169,53	-46.908,53	-261,00	
Dep. Acum. Muebles y Enseres	0,00	0,00	0,00	
Dep. Acum. Vehiculos	0,00	0,00	0,00	
Dep. Acum. Equipos de Computación	0,00	0,00	0,00	
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>10.682,56</b>	<b>10.943,56</b>	<b>-261,00</b>	
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>28.468,95</b>	<b>24.886,43</b>	<b>3.582,52</b>	
<b>PASIVOS</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
<b>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>				
Con la Administración Tributaria	0,00	0,00	0,00	
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio		0,00	0,00	
Con el IESS	228,90	219,30	9,60	
Por Beneficios de Ley a Empleados	5.221,24	2.503,95	2.717,29	
Participación Trabajadores por Pagar del Ejercicio	181,81	38,80	143,01	
<b>CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS</b>				
Otras Cuentas por Pagar	0,00	54,00	-54,00	
Cuentas por Pagar Accionistas	0,00	0,00	0,00	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTES</b>	<b>5.631,95</b>	<b>2.816,05</b>	<b>2.815,90</b>	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>				
Proveedores Nacionales	0,00	0,00	0,00	
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>5.631,95</b>	<b>2.816,05</b>	<b>2.815,90</b>	
<b>PATRIMONIO</b>				
<b>PATRIMONIO NETO</b>				
<b>CAPITAL SOCIAL</b>				
Capital	1.000,00	1.000,00	0,00	
Reserva Legal	501,07	501,07	0,00	
Reserva Facultativa	4.578,72	4.578,72	0,00	
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>				
Reserva de Capital	30.834,84	30.834,84	0,00	
Utilidad Acumulada	258,72		258,72	
Perdida Acumulada	-15.102,97	-15.013,98	-88,99	
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>				
Ganancia Neta del Período	766,62	169,73	596,89	
<b>TOTAL DE PATRIMONIO NETO</b>	<b>22.837,00</b>	<b>22.070,38</b>	<b>766,62</b>	
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>28.468,95</b>	<b>24.886,43</b>	<b>3.582,52</b>	

El Análisis del Estado de Situación financiera de Inmobiliaria Tupacmera s. a. civil 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

**INMOBILIARIA TUPACMERA S A CIVIL**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

**SALDOS NIIF**

**INGRESOS**

**INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

VENTA DE BIENES	29.830,00
<b>COSTO DE VENTAS</b>	0,00
Inventario Inicial	0,00
Compras	0,00
(-) Inventario Final	0,00
<b>GANANCIA BRUTA EN VENTAS</b>	<b>29.830,00</b>
<b>GASTOS</b>	28.617,91
<b>GASTOS DE VENTA</b>	
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	
Sueldos y Salarios	12.744,00
Aportes al IESS	2.610,36
Servicios Básicos	10.353,55
Gasto Planes Beneficios a Empleados	2.649,00
Depreciaciones	261,00
<b>UTILIDAD ANTES 15% TRABAJADORES</b>	<b>1.212,09</b>
15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	181,81
<b>UTILIDAD ANTES IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>1.030,28</b>
(+) Gasto No Deducible - Excedente Prov Incobrables	168,16
<b>BASE IMPONIBLE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>1.198,44</b>
IMPUESTO A LA RENTA 22%	263,66
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>766,62</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**

EMPRESA INMOBILIARIA TUPACMERA S.A. CIVIL  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO  
AI 31 DICIEMBRE 2015

	SALDOS BALANCE (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	7110,46
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	7060,26
Clases de cobros por actividades de operación	33035,34
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	33035,34
Clases de pagos por actividades de operación	-28617,91
Otros pagos por actividades de operación	-28617,91
Intereses pagados	-2634,08
Impuestos a las ganancias pagados	-252,25
Otras entradas (salidas) de efectivo	5529,16
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	-169,72

Otras entradas (salidas) de efectivo	-169,72
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	219,92
Otras entradas (salidas) de efectivo	219,92
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO</b>	0
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	7110,46
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	122,78
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	7233,24
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>1212,09</b>
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	-184,47
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	261,00
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-263,66
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-181,81
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	6032,64
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	3205,34
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	61,60
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-50,19
Incremento (disminución) en beneficios empleados	2815,89
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>7060,26</b>

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

EMPRESA INMOBILIARIA TUPACMERA S.A. CIVIL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Al 31 de Diciembre del 2015 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)							
	CAPITAL	OTROS RESULTADOS INTEGRALES		Reserva de Capital	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
		reserva legal	Reserva facultativa				
<b>SALDO AL 01-ENE-2015</b>	1.000,00	501,07	4.578,72	30.834,84	-15.013,98	169,73	<b>22.070,38</b>
Utilidades Distribuidas							0,00
Otros cambios (detallar)							0,00
Ganancia Neta del Período						766,62	766,62
<b>SALDO AL 31-DIC-2015</b>	<b>1.000,00</b>	<b>501,07</b>	<b>4.578,72</b>		<b>-15.013,98</b>	<b>936,35</b>	<b>22.837,00</b>

s Estados Financieros y la información emanada de la contabilidad se sujeta a criterio de utilidad. La utilidad relevancia comprensibilidad y de comparación, los registros se efectúan considerando confiabilidad cumulativa para la información contable, la contabilización de las transacciones de gastos en la base en informe a la fecha de realización independiente de su pago y la de los ingresos se registran cuando se hacen con existente el cobro.

Los fueron aprobados por la Junta General de accionistas el día 18 de marzo Los Estados Financieros del año 2016.

Atentamente



*Victor Hugo Bustos Mantilla*  
C.P.A.

---