

INMOBILIARIA NELISAN S.A.

ELOY ALFARO # 324 AV. OLMEDO

RUC 0990901961001

EXP. 55102

INMOBILIARIA NELISAN S.A. **Estados Financieros**

Correspondientes a los períodos terminados al
31 de Diciembre de 2012 y 31 de Diciembre del 2011

El presente documento consta de:

El presente documento consta de:

- Estado de Situación Financiera - Comparativo
- Estado de Resultados – Comparativo
- Estado de Cambios en el Patrimonio - Comparativo
- Estado de Flujos de Efectivo Indirecto - Comparativo
- Notas Explicativas a los Estados Financieros

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA NELISAN S.A. es una compañía anónima que tiene como principal actividad económica actividades de alquiler de bienes inmuebles. Fue constituida en febrero 26 de 1988.

BASE DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros de ***INMOBILIARIA NELISAN S.A.*** al 31 de Diciembre del 2012, constituyen los primeros estados financieros anuales de la sociedad, preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Para PYMES) que han sido emitidas por el IASB y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Anteriormente, los estados financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

INMOBILIARIA NELISAN S.A.

ELOY ALFARO # 324 AV. OLMEDO

RUC 0990901961001

EXP. 55102

La compañía ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Para PYMES) desde el 1 de Enero de 2012, para lo cual pasó por un período de transición comprendido entre el 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Para PYMES), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la compañía. En las notas a los estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre del 2012, han sido aprobados en reunión de accionistas el día 28 del mes de Marzo del 2013.

1. Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para los estados financieros del primer año de aplicación de las NIIF Para

1.1. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras locales y del exterior, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los sobregiros bancarios. En el balance, los sobregiros bancarios se clasifican como Obligaciones con Instituciones Financieras, en el pasivo corriente.

INMOBILIARIA NELISAN S.A.

ELOY ALFARO # 324 AV. OLMEDO

RUC 0990901961001

EXP. 55102

1.2. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los componentes de Propiedad, planta y equipo se contabilizan por su costo histórico menos la depreciación; y, deterioro del valor cuando existan indicios del mismo. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos.

Los costos posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir hacia la entidad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio económico en que se incurre en el mismo.

Los Terrenos no se deprecian. La depreciación en los demás componentes de Propiedades, Planta y Equipos se calcula usando el método lineal de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas que se detallan a continuación:

ACTIVOS FIJOS	VIDA ÚTIL	PORCENTAJES ANUALES
TERRENO		
EDIFICIO	20 AÑOS	10%

INMOBILIARIA NELISAN S.A.

ELOY ALFARO # 324 AV. OLMEDO

RUC 0990901961001

EXP. 55102

- **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2012 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

CUENTA	2012 (en U.S. dólares)	2011 (en U.S. dólares)
Efectivo y Equivalente de efectivo	\$ 702.61	\$ 702.61
TOTAL	\$ 702.61	\$ 702.61

- **PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS**

Al 31 de diciembre del 2012, esta cuenta esta constituida por Propiedades, Plantas y Equipos como sigue:

CUENTA	2012 (en U.S. dólares)	2011 (en U.S. dólares)
Terreno	\$20,620.39	\$20,620.39
Edificio	\$54,860.67	\$54,860.67
(-) Depre. Acumulada	\$ 7,248.30	\$ 7,248.30
TOTAL	\$68,232.76	\$68,232.76

- **CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2012, esta cuenta esta constituida por los rubros que se describen a continuación:

CUENTA	2012 (en U.S. dólares)
Cuentas por Pagar Accionistas	\$59,703.30
Impuesto a la Renta	\$ 122.63
TOTAL	\$59,825.93

INMOBILIARIA NELISAN S.A.

ELOY ALFARO # 324 AV. OLMEDO
RUC 0990901961001
EXP. 55102

2. CAPITAL SOCIAL

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Se registran a su valor nominal.

2.1. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañía exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades hasta igualar por lo menos el 50% del Capital Social de la compañía, dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la compañía, puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en operaciones. La compañía ha realizado el cálculo de la Reserva Legal, por un importe equivalente al 10% de la Utilidad del Ejercicio.

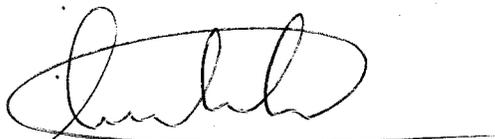
2.2. RESERVA CAPITAL

Representan aportes para los para capitalizaciones futuras

2.3. EVENTOS SUBSECUENTES

Entres el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los Estados Financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

INMOBILIARIA NELISAN S.A.



NELLY SANCHEZ ROBAYO
REPRESENTANTE LEGAL



ECON. SALOMÓN LORENZO BAYAS GUEVARA
CONTADOR PÚBLICO NO. 1.732