INBURSATIL S.A.
Calle Séptima oeste #126 y Calle G
Ciudadela Kennedy vieja
Guayaquil - Ecuador
Teléfono (593 4) 2284903
Fax (593 4) 2280034

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

1. Información general.

INBURSATIL S.A. es una sociedad anónima radicada en el Ecuador, identificada con Registro Único de Contribuyentes número **0991195343001** inscrita con el expediente 66138 en la Superintendencia de Compañías.

Inbursatil S.A., tiene como objeto social:

- El alquiler de bienes inmuebles;

Su casa matriz está ubicada en Cdla. Kennedy Vieja, 7ma Oeste 126 y calle G, Guayaquil, Ecuador.

1.1. Base de presentación de los Estados Financieros

Los presentes estados financieros de la compañía Inburstil 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 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).

La compañía ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera 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, 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.

1.1.1. Cambios en políticas contables

No hay NIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2012 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la entidad.

1.1.2. Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se miden al dólar estadounidense que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad.

1.2. Uso de Juicios y Estimaciones

INBURSATIL S.A.
Calle Séptima oeste #126 y Calle G
Ciudadela Kennedy vieja
Guayaquil - Ecuador
Teléfono (593 4) 2284903
Fax (593 4) 2280034

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas con regularidad, dichas estimaciones contables son reconocidas en el período en que ésta es revisada y en cualquier periodo futuro sobre el que tengan efecto.

En particular las principales estimaciones de incertidumbres en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros, son las siguientes:

- ✓ Estimación de la vida útil de propiedad, planta y equipos.
- ✓ Cálculo del valor razonable de los componentes de propiedades, planta y equipos.
- ✓ Las pérdidas por deterioro de determinados activos
- ✓ Los costos futuros para el cierre de las instalaciones.
- ✓ Impuestos diferidos.

2. 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 año 2012.

2.1 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo corresponden a disponibilidades o inversiones de muy corto plazo y de alta liquidez,. Además de los saldos en caja y en cuentas corrientes bancarias, se incluyen depósitos de corto plazo en el sistema financiero, colocaciones en de fondos de renta fija con vencimientos original de tres meses o menos. Estos activos son registrados conforme a su naturaleza, o a su valor nominal, reconociendo sus variaciones de valor en resultados. Su valorización incluye los intereses y reajustes devengados al cierre del ejercicio.

	2012	2011	Variación
Caja	10,00	10,00	-
Bancos Locales	23.150,20	157,39	22.992,81
	23.160,20	**167,39**	**22.992,81**

INBURSATIL S.A.
Calle Séptima oeste #126 y Calle G
Ciudadela Kennedy vieja
Guayaquil - Ecuador
Teléfono (593 4) 2284903
Fax (593 4) 2280034

2.2 *Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar*

Las Cuentas por Cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura proveniente de la venta de bienes realizadas en el curso normal de la operación generando créditos otorgados a clientes sin ocasionar interés alguno. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

	2012	2011	Variaciones
Cuentas por Cobrar – Clientes Compañías Relacionadas	21.980,00	200,00	21.780,00
	21.980,00	**200,00**	**21.780,00**

2.3 Propiedad, De Inversión

Se muestra al costo de las Propiedades de Inversión desglosando Terrenos ajustado por revalorización de acuerdo con lo establecido en la NIC 16.

	2012
P. I. TERRENOS 1	68.006,40
P. I. TERRENOS 2	34.898,16
Total Propiedad De Inversión	**102.904,56**

2.4 Documentos y Cuentas por Pagar

Los Documentos y Cuentas por Pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación. Se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

	2012	2011	Variación
Proveedores Locales	49,25	5,96	43,29
	49,25	**5,96**	**43,29**

INBURSATIL S.A.
Calle Séptima oeste #126 y Calle G
Ciudadela Kennedy vieja
Guayaquil - Ecuador
Teléfono (593 4) 2284903
Fax (593 4) 2280034

2.5 Otras Obligaciones Corrientes

Este rubro agrupa las obligaciones contraídas con otros entes distintos a los proveedores comerciales, tal es el caso de la administración tributaria, instituciones de seguridad social, así como también cuentas por pagar por beneficios sociales y participación de utilidades de empleados.
Un detalle de las Otras Obligaciones Corrientes, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	2012	2011	Variaciones
ADMINISTRACION TRIBUTARIA	1.793,05	0	1.793,05
	1.793,05	**0**	**1.793,05**

2.6 Pasivos No Corrientes

Este rubro agrupa las obligaciones contraídas con otros entes distintos a los proveedores comerciales, valores que se utilizaron para la construcción de una oficina.

	2012	2011	Variación
Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas	979.665,14	25.980,00	953.685,14
	979.665,14	**25.980,00**	**953.685,14**

INBURSATIL S.A.
Calle Séptima oeste #126 y Calle 5
Ciudadela Kennedy vieja
Guayaquil - Ecuador
Teléfono (593 4) 2284903
Fax (593 4) 2280034

2.7 Patrimonio Neto

a) Capital social.- El capital social suscrito al 31 de Diciembre de 2012 está representado por 20.000 acciones cuya correspondiente suma es de USD $ 800,00 dólares, cada una totalmente suscrita y pagada y distribuida de la siguiente forma:

DETALLE DE ACCIONES SUSCRISTAS y PAGADAS			
ACCIONISTAS	**NACIONALIDAD**	**RUC o CEDULA**	**VALOR DE ACCIONES**
ING. BRUNO LEONE PIGNATARO	ECUATORIANA	0905386538	0,04
HAMIDTOP S.A.	ECUATORIANA	0992604662001	799,96
TOTALES			800,00

B) Reservas
Se clasifican en este rubro patrimonial las Reservas Legales reconocidas por las leyes expedidas por los organismos de control.
El rubro Reservas Facultativas al 31 de Diciembre del 2012, respecto al 31 de Diciembre de 2011, presentó un incremento producto de la distribución de las utilidades del 2011.

2.8 Dividendos

La sociedad no distribuirá las utilidades líquidas que arrojen sus balances anuales. Asignará el 10% de las mismas a Reserva Legal y la diferencia las asignará a Reserva Facultativa

2.9 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes del alquiler de oficinas se reconocen cuando se otorga el servicio. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos.

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

INBURSATIL S.A.
Calle Séptima oeste #126 y Calle G
Ciudadela Kennedy vieja
Guayaquil - Ecuador
Teléfono (593 4) 2284903
Fax (593 4) 2280034

2.10 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas de la Entidad en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o en función de las políticas establecidas por la Sociedad.

2.11 Gestión De Riesgos

A.- Riesgos asociados a la compañía Inbursatil S.A.

- ✓ Estos estarían dados más por factores exógenos, tales como disposiciones o cambios en las leyes, sean de nivel municipal o fiscal, que afecten directamente al sector inmobiliario.

2.12 Hechos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre de 2012 y el 22 de marzo del 2013, fecha en que los accionistas aprobaron los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.

Ing. Rossana Leone de Muñoz
GERENTE GENERAL

Ing. Mariela L. Toala Indio
CONTADORA