INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALAVA INCAL CIA. LTDA
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
Expresado USD Dólares Americanos

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Caja y Bancos	Nota No. 3	3,691.00
Cuentas por Cobrar	Nota No. 4	3,509.09
Activos y otro pagados por anticipado	Nota No. 5	2,108.01
Impuesto corriente	Nota No. 6	6,751.35
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**16,059.45**

ACTIVO NO CORRIENTE

Propiedad Planta y Equipo	Nota No. 7	437,779.43
Depreciacion Acumulada	Nota No. 7	- 76,630.64
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**361,148.79**

TOTAL ACTIVO	**377,208.24**

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALAVA INCAL CIA. LTDA
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
Expresado USD Dólares Americanos

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Cuentas y Documentos por Pagar	Nota No. 8	6,547.79
Pasivos Acumulados	Nota No. 9	5,469.92
Impuestos por pagar	Nota No. 10	52.53
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**12,070.24**

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas y Documentos por Pagar L/P	Nota No. 11	226,960.11
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		**226,960.11**

TOTAL PASIVO	**239,030.35**

PATRIMONIO

Capital social suscrito y pagado	Nota No. 12	1,902.00
Reserva Legal		12.00
Aporte Futura Capitalizacion		33,000.00
Perdidas Acumuladas años anteriores		115,719.41
Resultados del Presente Ejercicio		- 12,455.52
TOTAL PATRIMONIO		**138,177.89**

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**377,208.24**

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALAVA INCAL CIA. LTDA

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2013

Expresado USD Dólares Americanos

CUENTAS	AÑO 2012
Ventas netas	69,180.25
Ingresos por Venta Inmueble	-
Otros ingresos	2,988.00
TOTAL	**72,168.25**
COSTO DE VENTAS	-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	**72,168.25**
GASTOS:	
Administrativos	82,277.53
TOTAL GASTOS	**82,277.53**
UTILIDAD DEL EJERCICIO	**- 10,109.28**

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALAVA INCAL CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACION GENERAL

La Compañía se constituyo en la Ciudad de Manta el 30 de septiembre de 1986, con domicilio principal en la ciudad de Manta. Su principal objeto social es a) Arrendamiento de bienes Inmuebles, b) Podrá además dedicarse a otras actividades inmobiliarias como la Administración y arriendo de Edificios comerciales, condominios, Residencias, Centros de Recreación Turístico, Centros de Eventos, Hoteles, Hosterías y Restaurantes dentro de la zona urbana o rural, y en general de todo negocio relacionado con bienes raíces.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento.-

Los estados financieros consolidados de acuerdo a NIIF al 31 de Diciembre del 2013 y el estado consolidado de situación Financiera de apertura al 1 de Enero del 2013, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado al 31 de Diciembre del 2013.

Los estados Financieros de INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALAVA INCAL CIA. LTDA. al 31 de Diciembre del 2013 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF PYMES al 1 de Enero y al 31 de Diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Tal como lo requiere la NIIF, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de Diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.1 **Bases de preparación.** Los estados financieros de INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALAVA INCAL CIA. LTDA.. comprenden los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivos por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 **Efectivo y equivalentes de efectivo.-** Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente e efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.3 **Activos no corrientes mantenidos para la venta.-** Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si sus valores en libros son recuperables a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

2.4 Propiedad, Planta y Equipo

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedad planta y equipo se miden inicialmente por el costo.
El costo de propiedad planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades planta y equipo son registradas al costo menos de la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

La Compañía al ser una empresa comercializadora no posee mayor inversión en propiedad planta y equipo, el local en que funciona es arrendado, motivo por el cual la Administración de la Compañía ha determinado que la propiedad planta y equipo presentados al costo no afecta significativamente a la información financiera.
Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.4.3 Método de depreciación de vidas útiles.- El costo o valor revaluado de propiedad planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

ITEM	VIDA UTIL (en años)
Instalaciones	10
Vehículos	5
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación	5
Maquinaria y Equipo	10

2.4.4 Retiro o venta de propiedad planta y equipo.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculado como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.5 **Impuestos.-** El gasto por impuesto a la renta representan la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.5.1 Impuesto corriente.- Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año y en el impuesto mínimo de impuesto a la renta. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos disponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles, y en caso de pérdidas el impuesto a la renta constituye el anticipo de impuesto a la renta calculado el año anterior.

2.6 Beneficios a empleados

2.6.1 **Beneficios definidos:** jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectadas, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período a partir del decimo año.
Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral.

2.6.2 **Participación a trabajadores.-** El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.7 **Reconocimientos de Ingresos.-** Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.7.1 **Venta de bienes**.- Se reconocen cuando la Compañía trasfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.8 **Costos y Gastos.-** Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizados el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.9 **Compensación de saldos y transacciones.-** Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.10 **Activos financieros.-**Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable con cambios en

resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Estos activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.10.1 **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.-** Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2.11. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por el Grupo.- los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia de acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.11.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- So pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.
Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.11.2 Baja de un pasivo financiero.- El Grupo da de baja un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

3. EFECTIVOS O EQUIVALENTES

El saldo al 31 de diciembre incluye:	2013
Bancos	$ 3.691,00
Total	**$ 3,691.00**

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

El saldo al 31 de diciembre incluye:		2013
El Juri	$	984.40
Sigman Services	$	454.10
Instituto de Pesca	$	618.24
David del Castillo	$	625.60
Otros	$	136.75
Total	**$**	**3,509.09**

5. ACTIVOS Y OTROS PAGADOS POR ANTICIPADO

El saldo al 31 de diciembre incluye:		2013
Seguros pagados por anticipados	$	2,108.01
Total	**$**	**2,108.01**

6. IMPUESTO CORRIENTE

El saldo al 31 de diciembre incluye:		2013
Crédito tributario Imp. Renta	$	4,864.15
Crédito tributario IVA	$	1,887.20
Total	**$**	**6,751.35**

7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El saldo al 31 de diciembre incluye:		2013
Edificios	$	354,038.36
Vehiculos	$	83,741.07
Total	**$**	**437,779.43**
Depreciación Acumulada	**$**	76,630.64
Total (Neto)	**$**	**361,148.79**

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo al 31 de diciembre incluye:		2013
Proveedores	$	6,547.79
Total	**$**	**6,547.79**

9. PASIVOS ACUMULADOS

El saldo al 31 de diciembre incluye:		2013
IESS por pagar	$	246.26
Fondos de Reserva	$	722.66
Anticipos de clientes	$	4,500.00
Total	**$**	**5,468.92**

10. IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo al 31 de diciembre incluye:		2013
Impuestos retenidos	$	52.53
Total	**$**	**52.53**

10.1 Conciliación Tributaria.- Contable del impuesto a la renta corriente.- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	$ (10,109.28)
15% participación trabajadores	$ 0.00
(=)Base antes de impuesto a la Renta	$ (10.109.28)
(+) Gastos no deducibles	$ 22,035.65
Utilidad Tributaria	**$ 11,924.37**
Anticipo determinado al ejercicio fiscal corriente	$ 2,346.24
(-) Retenciones en la fuente	$ 3,310.27
(-) Crédito tributario de años anteriores	$ 3,900.12
Crédito tributario Impuesto a la Renta	**$ 4,864.15**

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR L/P

El saldo al 31 de diciembre incluye:		2013
Préstamo por Pagar Accionista L/P	$	226,960.11

Total	**$**	**226,960.11**

12. CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado consiste de 1,902 de acciones de US$ 1,00 valor nominal unitario $1902,00 al 31 de Diciembre del 2013.

Ing. Lourdes Gómez Solis
Contadora