

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los señores Accionistas de la Compañía
*INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.***

1. Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía **INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio de los accionistas por el año terminado en esta fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se presentan de forma comparativa, en razón que han sido preparados bajo normas internacionales de Información financiera (NIIF para PYMES) y normas Internacionales de contabilidad (NIC). El periodo 2013 fue el primer año en el que nuestra firma realizó la auditoría, y que fue exigido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador este cumplimiento, en razón del monto de los activos del año inmediato anterior.

2. Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía **INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.**, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas contables y de Información financiera dispuestas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador; en este caso, la Administración de la Compañía auditada aplicó la NIIF para PYMES. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas, y la elaboración de estimaciones o asunciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para PYMES requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes deben ser revisados regularmente. Estas revisiones de las estimaciones contables deberán ser reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.



3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones significativas debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía auditada.

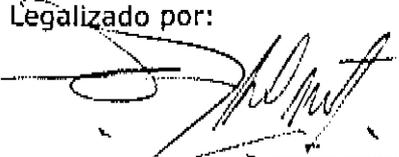
Una auditoría también comprende la evaluación de si las normas Internacionales de contabilidad (NIC) y/o la norma internacional de información financiera (NIIF para PYMES) aplicadas, son apropiadas y si las estimaciones o asunciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

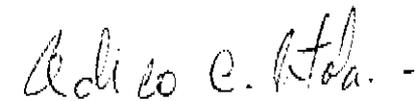
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

4. Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.** al 31 de diciembre del 2013, y los resultados integrales de sus operaciones, las variaciones en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esta fecha, de conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera dispuestas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Legalizado por:


Dr. Julio César Maldonado H.
Socio responsable de la Auditoría,
Registro CPA. No. 3.089


Registro de Auditores Externos
Superintendencia de Compañías
No. SC-RNAE-034.

Quito DM., mayo 29, 2014.

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Balances Generales
Períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresados en Dólares de Estados Unidos de América)

I. ESTADOS FINANCIEROS

	Saldos al 31 de diciembre:		Incremento
	2013	2012	(Disminución)
ACTIVOS			
CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	46.870,88	195.081,40	-148.210,52
Cuentas y documentos por cobrar clientes	0,00	82.938,60	-82.938,60
Activos por impuestos corrientes	13.235,41	14.400,00	-1.164,59
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	60.106,29	292.420,00	-232.313,71
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos no depreciables	210.276,23	102.867,47	107.408,76
Propiedad, planta y equipo, neto	915.631,87	643.066,34	272.565,53
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1.125.908,10	745.933,81	379.974,29
TOTAL ACTIVOS	1.186.014,39	1.038.353,81	147.660,58

Las notas que se adjuntan son parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Balances Generales
Períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresados en Dólares de Estados Unidos de América)

	Saldos al 31 de diciembre:		Incremento
	2013	2012	(Disminución)
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS CORRIENTES</u>			
Otras obligaciones corrientes	872.906,91	710.134,90	162.772,01
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>872.906,91</u>	<u>710.134,90</u>	<u>162.772,01</u>
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>			
Pasivo por Impuestos diferidos	19.906,16	14.035,07	5.871,09
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	<u>19.906,16</u>	<u>14.035,07</u>	<u>5.871,09</u>
TOTAL PASIVOS	<u>892.813,07</u>	<u>724.169,97</u>	<u>168.643,10</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital	8.000,00	8.000,00	0,00
Reserva Legal	4.000,00	4.000,00	0,00
Resultados acumulados	215.113,78	80.089,68	135.024,10
Efectos adopción NIIF	46.376,76	46.376,76	0,00
Resultado Integral del ejercicio	19.710,78	175.717,40	-156.006,62
TOTAL PATRIMONIO	<u>293.201,32</u>	<u>314.183,84</u>	<u>-20.982,52</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>1.186.014,39</u>	<u>1.038.353,81</u>	<u>147.660,58</u>

Las notas que se adjuntan son parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Estados de Resultados
Períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresados en Dólares de Estados Unidos de América)

	Saldos al 31 de diciembre:		Incremento
	2013	2012	(Disminución)
INGRESOS			
Ingresos de actividades ordinarias	120.000,00	180.000,00	-60.000,00
Otros Ingresos por actividades ordinarias	0,00	31.110,22	-31.110,22
Otros ingresos	3.551,40	0,00	3.551,40
TOTAL INGRESOS	123.551,40	211.110,22	-87.558,82
GASTOS			
Gastos administrativos	103.565,89	35.181,46	68.384,43
Gastos financieros	274,73	211,36	63,37
TOTAL GASTOS	103.840,62	35.392,82	68.447,80
GANANCIA/PERDIDA ANTES DEL 15% TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS	19.710,78	175.717,40	-96.006,62
15% Participación utilidades de trabajadores	0,00	0,00	0,00
GANANCIA/PERDIDA ANTES DE IMPUESTOS	19.710,78	175.717,40	-96.006,62
Impuesto a la Renta	4.366,01	40.693,30	-36.327,29
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	15.344,77	135.024,10	-59.679,33

Las notas que se adjuntan son parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Estados de Flujos de Efectivo
Períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresados en Dólares de Estados Unidos de América)

	Saldos al 31 de diciembre: 2013	2012	Incremento (Disminución)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-21.187,29	13.765,73	-34.953,02
Clases de cobros por actividades de operación	206.040,00	251.700,00	-45.660,00
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	206.040,00	251.700,00	-45.660,00
Otros cobros por actividades de operación	0,00	0,00	0,00
Clases de pagos por actividades de operación	-36.853,04	-155.245,81	118.392,77
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-41.685,61	-159.500,00	117.814,39
Pagos a y por cuenta de los empleados	4.832,57	4.254,19	578,38
Otros pagos por actividades de operación	0,00	0,00	0,00
Pago de impuestos	55.646,46	40.741,78	14.904,68
Anticipo a proveedores	0,00	0,00	0,00
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-400.000,00	827.000,00	-1.227.000,00
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-400.000,00	827.000,00	-1.227.000,00
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	156.800,00	-710.500,00	867.300,00
Otros	156.800,00	-710.500,00	867.300,00
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO			
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	-148.210,52	188.419,55	-336.630,07
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	195.081,40	6.661,85	188.419,55
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	46.870,88	195.081,40	-148.210,52

Las notas que se adjuntan son parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

C conciliación entre la Ganancia (Pérdida) netas y los Flujos de Operación
Periodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresados en Dólares de Estados Unidos de América)

	Saldos al 31 de diciembre: 2013	2012	Incremento (Disminución)
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	19.710,78	175.717,40	-156.006,62
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	-17.897,90	-9.954,88	-7.943,02
Ajustes por gasto de depreciación	20.025,71	15.088,24	4.937,47
Ajustes por gastos de amortización	-3.101,40	860,40	-3.961,80
Ajuste por provisión deterioro de inventarios			0,00
Ajustes por gastos en provisiones			0,00
Ajustes por impuesto a la renta	-40.693,30	-25.293,30	-15.400,00
Ajuste por impuestos diferidos	5.871,09	-610,22	6.481,31
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	93.176,60	-93.842,97	187.019,57
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	86.040,00	71.700,00	14.340,00
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar			0,00
(Incremento) disminución en inventarios			0,00
(Incremento) disminución en servicios y pagos anticipados			0,00
Incremento (disminución) en activos por impuestos	1.164,59	-1.200,00	2.364,59
Incremento (disminución) en otros activos			0,00
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales			0,00
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	0,00	-159.500,00	159.500,00
Incremento (disminución) en anticipos de clientes			0,00
Incremento (disminución) en otros pasivos	5.972,01	-4.842,97	10.814,98
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	94.989,48	71.919,55	23.069,93

Las notas que se adjuntan son parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresadas en Dólares de Estados Unidos de América)

II. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS

NOTA (1) BREVE RESEÑA HISTÓRICA DE LA COMPAÑÍA - NIC 1.10 (e)

La Compañía se constituyó el 29 de enero del 2009, mediante escritura pública celebrada en la Notaría Décima Cuarta del Cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 0771 de febrero de 2009, con el nombre de "**INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.**"

Con fecha 12 de febrero de 2009 según Resolución No. 09.Q.I.J.000622 emitida por la Superintendencia de Compañías resuelve aprobar la constitución de la compañía cuyo capital suscrito y pagado es de US \$ 8.000,00 (ocho mil dólares americanos); equivalente a 80 acciones por un valor nominal de US \$ 100,00 cada una.

La Compañía está gobernada por la Junta General y administrada por el Presidente, el Vicepresidente y el Gerente General, este último ejerce la representación legal. Sus operaciones societarias son controladas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y las tributarias por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

OBJETO SOCIAL - NIC 1.138 (b)

El objeto social de la Compañía es la tenencia de bienes muebles e inmuebles para destinarlos al arrendamiento civil. Para cumplir con el objeto social la compañía podrá realizar toda clase de operaciones, actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas. Podrá además realizar toda clase de actos civiles y mercantiles, importaciones y exportaciones de mercaderías en general.

NOTA (2) PRINCIPALES POLITICAS Y/O PRACTICAS CONTABLES

2.1 Base de presentación de los estados financieros - NIC 1.138 (b)

a) Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

La administración de la Compañía, es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las PYMES (NIIF para las PYMES).

La presentación razonable requiere la representación fiel de los efectos de las transacciones, otros sucesos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Esta responsabilidad incluye la selección y aplicación de las políticas contables en la preparación de los estados financieros. A diferencia de las políticas contables, las cuales se definen como estándares o criterios; la administración se responsabilizará

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Periodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresadas en Dólares de Estados Unidos de América)

por las estimaciones contables representadas en cálculos aritméticos o proyecciones financieras, que se derivarán de la aplicación de una o varias políticas contables.

Además de lo anterior, como complemento a las políticas y estimaciones contables, la administración se responsabilizará por diseñar, implementar y mantener un control interno apropiado, que conduzca hacia la preparación razonable de los estados financieros, eliminando así el registro de transacciones erróneas de importancia relativa, como fraudes o errores.

b) Declaración de cumplimiento - NIC 1.16

Los estados financieros de la compañía por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2013, fueron presentados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las PYMES - NIIF para PYMES, Normas Internacionales de Contabilidad - NIC y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Administración declara que la NIIF para PYMES ha sido aplicada integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Estos estados financieros según las exigencias estatutarias se someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la compañía, así mismo la información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la gerencia general.

c) Responsabilidad y estimaciones de la Administración

La información contenida en los estados financieros finales es responsabilidad de la administración de la compañía, quienes manifiestan y expresan que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en la Norma Internacional de Información Financiera para las PYMES (NIIF para las PYMES), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Las políticas de contabilidad de la compañía que siguen a continuación están de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las PYMES (NIIF para las PYMES), las cuales requieren que se efectúe ciertas estimaciones y se utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el periodo corriente.

d) Bases de medición

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 de la compañía se han preparado en base a costos históricos, con excepción de las siguientes partidas materiales incluidas en el estado de situación financiera:

NIC 1.117 (a)

- Activos fijos e
- Impuestos diferidos.

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresadas en Dólares de Estados Unidos de América)

e) Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América y toda la información es presentada en dólares con redondeo a dos decimales.

f) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para PYMES requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.2 Políticas contables significativas - NIC 1.112 (a), 1.17 (a)

a) Operaciones

La compañía se encuentra enfocada en las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

b) Políticas contables significativas

Hasta el 31 de diciembre del 2013, las políticas contables de la compañía se mantienen de las aplicadas en el año de transición (2011) como lo indica la Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías del Ecuador de 20 de noviembre del 2008, y se muestran seguidamente.

A continuación su revelación:

- Las bases de medición utilizada para la elaboración de los estados financieros.
- Las demás políticas contables utilizadas que sean relevantes para la comprensión de los estados financieros.

c) Efectivo y equivalente al efectivo

La compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo los saldos en caja, caja chica y bancos sin restricciones de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días. En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los sobregiros de existir se clasificarían como préstamos en el Pasivo Corriente.

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresadas en Dólares de Estados Unidos de América)

d) Cuentas y Documentos por Cobrar

La mayoría de los Ingresos se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar tienen intereses implícitos. Se reconocen inicialmente a su valor nominal, debido a que no existen diferencias materiales respecto de su valor razonable.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de las cuentas comerciales por cobrar 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, pero en el ejercicio que se informa no se reconocen pérdidas por deterioro de cartera ni fue necesario provisionar la cartera vencida.

e) Propiedad, planta y equipo.

Las partidas de propiedades y equipo adquiridos de forma separada se reconocen y valoran inicialmente por su costo. Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo serán valoradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El costo de propiedades y equipo incluye todos los costos de adquisición más todos los costos incurridos para la ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento del activo.

La depreciación es calculada en base a la vida útil estimada de las diversas clases de partidas de propiedades y equipo de acuerdo con el método de línea recta. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas. A menos que se revisen debido a cambios específicos en la vida útil estimada, las tasas anuales de depreciación, son como sigue:

Descripción	Política
Método de Depreciación	Costo
Política Valor Residual	10%
Política Adquisiciones	50000
Vida unit NIIF	40

A criterio de la administración de la compañía, la Infraestructura y equipo de computación, las propiedades, planta y equipo serán utilizadas hasta el valor de rescate; por lo cual, es necesario establecer valor residual.

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresadas en Dólares de Estados Unidos de América)

g) Deterioro de valor de activos no financieros (Propiedad, Planta y Equipo)

La compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos.

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades planta y equipo; para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

h) Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la compañía recibe dinero, bienes o servicios directamente de un acreedor.

Estas cuentas son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales, se reconocen inicialmente a su valor nominal, que es similar a su valor razonable por tener vencimientos en el corto plazo.

i) Capital Social

Es conformado por los aportes los accionistas y constituyen el patrimonio neto de la compañía.

j) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio, y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos.

k) Costos y Gastos

Los 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 realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresadas en Dólares de Estados Unidos de América)

l) Gastos de Administración

Los gastos de administración y comercialización corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de equipos y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la compañía.

m) Situación Fiscal

Al cierre de los estados financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la compañía.

n) Principio de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

o) Estado de Flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos: Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

Riesgo Operacional.

La administración de la compañía es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una metodología de evaluación continua. La empresa administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a factores que puedan afectar el desarrollo normal de las operaciones de la compañía.

Para realizar la gestión de riesgos operacionales, inicialmente se realiza una identificación y documentación de los procesos internos, en donde se describen las actividades específicas desarrolladas.

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresadas en Dólares de Estados Unidos de América)

Política de calidad: Para garantizar la calidad de los servicios, la empresa cuenta con un sistema de control interno, cumpliendo con los estándares de ética y normas de general aceptación.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez de la compañía es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

La compañía, realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, el entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

Riesgo Regulatorio

La compañía está sujeta a la regulación y supervisión gubernamental por las autoridades competentes del país, las cuales regulan constantemente sus operaciones en diferentes aspectos.

En caso de no poder dar cumplimiento a las leyes o reglamentaciones aplicables, se expone acciones regulatorias, incluyendo multas y otras sanciones que podrían afectar negativamente los resultados de las operaciones.

La tendencia en los países de mercados emergentes se ha inclinado hacia la adopción de normas más estrictas similares en algunos aspectos a las de países más desarrollados. Basado en lo anterior, los cambios en los marcos regulatorios podrían tener un impacto adverso significativo sobre los negocios de la compañía y resultados de las operaciones. Es por ello que la administración se mantiene siempre desarrollando sus operaciones en total apego a lo que dicta la ley.

EVOLUCIÓN DE LA APLICACIÓN DE LAS NIIF PARA PYMES EN LA COMPAÑÍA

Los principales ajustes realizados como consecuencia de la aplicación de la NIIF para PYMES, son:

(Sección 17) Ajuste Depreciación Acumulada: La compañía ha seleccionado el método de depreciación lineal que refleja el patrón con arreglo al cual espera consumir los beneficios económicos futuros del activo.

Este método determinó los meses a depreciar los activos fijos, por lo que la administración de la compañía, durante el periodo de transición realizó un ajuste que disminuyó la depreciación acumulada de la cuenta "Edificios".

(Sección 29) Impuestos Diferidos: Los impuestos diferidos nacen de las diferencias temporarias de las bases tributarias en comparación de las bases NIIF, al final del periodo de transición dió como resultado impuestos diferidos que fueron cargados en la cuenta de activo "impuesto diferido por pagar", como consecuencia de incrementar el activo por \$ 61.022,05.

(Sección 2.52) Compensación de Ingresos y Gastos: La administración de la compañía según lo permite la norma ha compensado ingresos y gastos por impuestos

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresadas en Dólares de Estados Unidos de América)

diferidos, así como gastos generados por la medición de los activos sujetos a correcciones valorativas, que se detallaron anteriormente.

NOTA (3) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

<u>Descripción</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-13</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-12</u>
BANCOS LOCALES		
Produbanco Cta. Cte. 02005155491	35,847.35	193,521.92
BANCOS DEL EXTERIOR		
Produbank Cta. Cte. 00191029564	11,023.53	1,559.48
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	46,870.88	195,081.40

NOTA (4) CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

<u>Descripción</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-13</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-12</u>
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		
Clientes Crédito	0.00	86,040.00
Menos: Provisión para incobrables	0.00	3,101.40
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	0.00	82,938.60

NOTA (5) ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

<u>Descripción</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-13</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-12</u>
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)		
8% Arrendamiento Inmuebles	9,600.00	14,400.00
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)		
Retenciones del IVA	3,635.41	0.00
TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	13,235.41	14,400.00

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresadas en Dólares de Estados Unidos de América)

NOTA (6) ACTIVOS NO DEPRECIABLES

<u>Descripción</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-13</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-12</u>
Terrenos	210,276.23	102,867.47
TOTAL ACTIVOS NO DEPRECIABLES	210,276.23	102,867.47

NOTA (7) PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

<u>Descripción</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-13</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-12</u>
Edificios	989,723.77	697,132.53
Subtotal:	989,723.77	697,132.53
Menos: Depreciación acumulada	189,486.19	115,088.24
Más: Depreciación acumulada NIIF	115,394.29	61,022.05
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	915,631.87	643,066.34

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresadas en Dólares de Estados Unidos de América)

NOTA (8) OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	Saldo US\$.	Saldo US\$.
Descripción	Al 31-12-13	Al 31-12-12
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA		
RETENCIONES EN LA FUENTE		
Retenciones a terceros	80,06	32,50
Suman:	80,06	32,50
RETENCION IVA POR PAGAR		
Retención en la Fuente IVA	84,80	39,00
Suman:	84,80	39,00
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		
Impuesto a la Renta Compañía	5.870,06	0,00
Suman:	5.870,06	0,00
CON EL IESS		
Aporte Patronal	40,68	35,82
Aporte Personal	31,31	27,58
Suman:	71,99	63,40
CON ACCIONISTAS		
Cuentas por pagar a corto plazo accionistas	866.800,00	710.000,00
Suman:	866.800,00	710.000,00
TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	872.906,91	710.134,90

NOTA (9) IMPUESTOS DIFERIDOS	Saldo US\$.	Saldo US\$.
Descripción	Al 31-12-13	Al 31-12-12
Impuesto diferido por pagar	19.906,16	14.035,07
TOTAL IMPUESTOS DIFERIDOS	19.906,16	14.035,07

NOTA (10) CAPITAL SOCIAL	No.	Porcentaje	Saldo US\$.
Accionistas	Acciones	Participación	Al 31-12-13
Ing. Santiago Mena	48	60.00	4,800.00
Sra. Lorena Villacreses	16	20.00	1,600.00
Sr. Alberto Dávila	16	20.00	1,600.00
TOTAL CAPITAL SOCIAL (g)	80	100%	8,000.00

(g) Está dividido en ochenta (80) acciones de US\$. 100,00 cada una.

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresadas en Dólares de Estados Unidos de América)

NOTA (11) RESERVA LEGAL

<u>Descripción</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-13</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-12</u>
Reserva Legal	4,000.00	4,000.00
TOTAL RESERVA LEGAL	4,000.00	4,000.00

NOTA (12) RESULTADOS ACUMULADOS

<u>Descripción</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-13</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-12</u>
Utilidad año 2011	80,089.68	80,089.68
Utilidad año 2012	135,024.10	0.00
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	215,113.78	80,089.68

NOTA (13) EFECTOS POR ADOPCION NIIF

<u>Descripción</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-13</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-12</u>
Efectos de Adopción por primera vez 2010	27,082.72	27,082.72
Efectos de Adopción por primera vez 2011	19,294.04	19,294.04
TOTAL EFECTOS POR ADOPCION NIIF	46,376.76	46,376.76

NOTA (14) RESULTADO DEL EJERCICIO

Las operaciones de la compañía en el ejercicio económico 2013, arrojan una utilidad contable de US. \$. 19.710,78.

<u>Descripción</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-13</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-12</u>
Utilidad del Ejercicio	19,710.78	150,195.42
Utilidad del Ejercicio NIIF	0.00	25,521.98
TOTAL RESULTADO DEL EJERCICIO	19,710.78	175,717.40

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresadas en Dólares de Estados Unidos de América)

NOTA (15) VENTA NETAS CON TARIFA 12%

<u>Descripción</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-13</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-12</u>
Arriendos tarifa 12%	120,000.00	180,000.00
TOTAL VENTAS TARIFA 12%	120,000.00	180,000.00

NOTA (16) UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVOS FIJOS

<u>Descripción</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-13</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-12</u>
Utilidad en venta de activos fijos	0.00	30,500.00
TOTAL UTILIDAD VENTA ACTIVOS FIJOS	0.00	30,500.00

NOTA (17) IMPUESTOS DIFERIDOS

<u>Descripción</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-13</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-12</u>
Ingresos por impuestos diferidos	0.00	610.22
TOTAL IMPUESTOS DIFERIDOS	0.00	610.22

NOTA (18) OTROS INGRESOS EXTRAORDINARIOS

<u>Descripción</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-13</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-12</u>
Otros Ingresos	3,551.40	0.00
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	3,551.40	0.00

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresadas en Dólares de Estados Unidos de América)

NOTA (19) GASTOS DE ADMINISTRACION

<u>Descripción</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-13</u>	<u>Saldo US\$.</u> <u>Al 31-12-12</u>
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos administrativos	103,565.89	35,181.46
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	103,565.89	35,181.46
GASTOS FINANCIEROS Y OTROS		
Gastos financieros	274.73	211.36
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	274.73	211.36
TOTAL GASTOS	103,840.62	35,392.82

NOTA (20) CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

	<u>VALOR US\$.</u>
CALCULO BASE IMPONIBLE IMPUESTO A LA RENTA	
Utilidad del ejercicio	19,710.78
Más: Gastos no deducibles	134.72
22% Impuesto a la renta causado	4,366.01
Impuesto a la Renta Causado	4,366.01
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio corriente	5,613.20
Más: Saldo del anticipopendiente de pago	5,613.20
Menos: Retenciones en la fuente ejercicio fiscal 2013	9,600.00
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	3,986.80

NOTA (21) EVENTOS SUBSECUENTES

a) Declaración de la Administración

Entre diciembre 31 del 2013 y el 29 de mayo del 2014 (fecha de emisión del presente informe), no se produjeron eventos o acontecimientos que en opinión de la administración de la compañía, pudieran tener efectos significativos en la presentación de los estados financieros con corte al cierre del período, en diciembre 31 del 2013. Por consiguiente, no se registran eventualidades que podrían afectar la presentación de estados financieros, derivadas de cualquier contingente con relación a sus operaciones al cierre de ese período. De igual forma, las asunciones o estimaciones practicadas por la administración en registros contables y balances, en concordancia con esta

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresadas en Dólares de Estados Unidos de América)

Declaración, son de su exclusiva responsabilidad.

b) Informe de cumplimiento de obligaciones tributarias

El Servicio de Rentas Internas a través de sus resoluciones dispone la presentación del Informe de cumplimiento de obligaciones tributarias a los contribuyentes sujetos a auditoría externa, mismos que son responsables del contenido, la preparación y la oportuna presentación de la información sobre la cual los auditores externos presenten dicho Informe; formatos que se encuentran disponibles en las oficinas del SRI o en su página WEB: www.sri.gov.ec.

Esta disposición debe ser acatada por la administración de la compañía auditada para su cumplimiento, en cuanto a plazos y contenido de la información a remitirse al SRI, previa revisión de los auditores externos, en lo referente al cumplimiento de obligaciones tributarias.

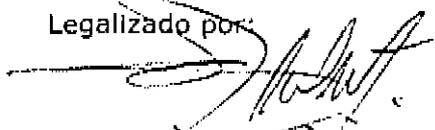
c) Cumplimiento de normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor

En concordancia con la Resolución No. 04.Q.IJ.001 emitida por el Señor Superintendente de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 289 del 29 de mayo del 2004, y en referencia al Art. Primero, la administración de la compañía, en el Informe Anual de Gerencia correspondiente al ejercicio económico del 2013, debe divulgar los asuntos pertinentes referentes a esa Resolución.

d) Mantenimiento de controles internos

La administración de la compañía ha establecido controles Internos razonables, tendientes a salvaguardar las propiedades de ésta y prevenir fraudes e irregularidades, sin haberse evidenciado durante el proceso de auditoría, **riesgo que impacten en la opinión de los estados financieros.**

Legalizado por:



Dr. Julio César Maldonado H.
Socio responsable de la Auditoría
Registro CPA. No. 3.089

Adico C. Ltda.
Registro de Auditores Externos
Superintendencia de Compañías
No. SC-RNAE-034.

Quito DM., mayo 29, 2014.

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Información Suplementaria
Por los períodos concluidos en diciembre 31 del 2013 y 2012
(Expresados en Dólares de Estados Unidos de América)

III. INFORMACION SUPLEMENTARIA**ANÁLISIS DEL PATRIMONIO**

DETALLE	SALDO AL 31-12-2012	MOVIMIENTOS AÑO 2013	SALDO AL 31-12-2013
CAPITAL SOCIAL	8.000,00		8.000,00
TOTAL CAPITAL SOCIAL	<u>8.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>8.000,00</u>
RESERVAS			
Reserva legal	4.000,00		4.000,00
TOTAL RESERVAS	<u>4.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>4.000,00</u>
RESULTADOS ACUMULADOS			
Utilidades Acumuladas			
Utilidades Acumuladas	80.089,68	135.024,10	215.113,78
SUMAN:	<u>80.089,68</u>	<u>135.024,10</u>	<u>223.113,78</u>
Resultados por aplicación primera vez de NIIF			
Depreciación Acumulada Edificios NIIF UIO 2010	36.110,29		36.110,29
Impuestos diferidos por pagar 2010	-9.027,57		-9.027,57
Depreciación Acumulada Edificios NIIF UIO 2011	24.911,76		24.911,76
Impuestos diferidos por pagar 2011	-5.617,72		-5.617,72
SUMAN:	<u>46.376,76</u>	<u>0,00</u>	<u>46.376,76</u>
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	<u>126.466,44</u>	<u>135.024,10</u>	<u>261.490,54</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO			
Pérdida neta ejercicio 2012	-175.717,40	175.717,40	0,00
Utilidad neta ejercicio 2013	0,00		19.710,78
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>-175.717,40</u>	<u>175.717,40</u>	<u>19.710,78</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>-37.250,96</u>	<u>310.741,50</u>	<u>293.201,32</u>

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Abreviaturas del Informe
Período concluido en diciembre 31 del 2013

IV. ABREVIATURAS UTILIZADAS EN EL INFORME

DETALLES

EQUIVALENTES

S.A.	Sociedad Anónima
SRI	Servicio de Rentas Internas
US. \$.	Dólares de Estados Unidos de América
%	Porcentaje
No.	Número
Art.	Artículo
Cta. Cte.	Cuenta corriente
IVA	Impuesto al Valor Agregado
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

