

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificado
Estados de Resultados Integrales
Conciliación Patrimonial
Estado de Evolución Patrimonial
Estados de Flujos de Efectivo Método Directo
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 2 de 19

1. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012- 2013

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Estado de Situación Financiera
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

	NOTA No.	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
ACTIVO		1,038,353.81	1,186,014.39
ACTIVO CORRIENTE		292,420.00	60,106.29
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	11	195,081.40	46,870.88
BANCOS LOCALES		193,521.92	35,847.35
BANCOS DEL EXTERIOR		1,559.48	11,023.53
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES	12	82,938.60	-
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS		86,040.00	-
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS		(3,101.40)	-
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	13	14,400.00	13,235.41
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA RENTA		14,400.00	9,600.00
ACTIVO NO CORRIENTE		745,933.81	1,125,908.10
NO DEPRECIABLES	14	102,867.47	210,276.23
TERRENOS		102,867.47	210,276.23
DEPRECIABLES	15	643,066.34	915,631.87
EDIFICIOS		643,066.34	915,631.87
PASIVO		(724,169.97)	(892,813.07)
PASIVO CORRIENTE		(710,134.90)	(872,906.91)
OBLIGACIONES	16	(710,134.90)	(872,906.91)
CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA		(71.50)	(6,034.92)
CON EL IESS		(63.40)	(71.99)
CON ACCIONISTAS		(710,000.00)	(866,800.00)
PASIVOS LARGO PLAZO		(14,035.07)	(19,906.16)
PASIVO DIFERIDO		(14,035.07)	(19,906.16)
IMPUESTOS DIFERIDOS	17	(14,035.07)	(19,906.16)
PATRIMONIO		(314,183.84)	(293,201.32)
CAPITAL SOCIAL		(8,000.00)	(8,000.00)
CAPITAL SUSCRITO	18	(8,000.00)	(8,000.00)
CAPITAL SUSCRITO Y ASIGNADO		(8,000.00)	(8,000.00)
RESERVAS		(4,000.00)	(4,000.00)
RESERVA LEGAL	19	(4,000.00)	(4,000.00)
RESERVA LEGAL		(4,000.00)	(4,000.00)
RESULTADOS		(302,183.84)	(281,201.32)
RESULTADOS ACUMULADOS	20	(126,466.44)	(261,490.54)
RESULTADOS AÑOS ANTERIORES		(80,089.68)	(215,113.78)
EFFECTOS ADOPCION NIIF		(46,376.76)	(46,376.76)
RESULTADOS DEL EJERCICIO	21	(175,717.40)	(19,710.78)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		(175,717.40)	(19,710.78)

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 3 de 19

2. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012-2013.

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A. Estado de Resultados Integrales Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

	NOTA No.	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
INGRESOS		(211,110.22)	(123,551.40)
INGRESOS OPERACIONALES SERVICIOS		(180,000.00)	(120,000.00)
SERVICIOS NETAS LOCALES CON TARIFA 12		(180,000.00)	(120,000.00)
VENTAS SERVICIOS TARIFA 12%	22	(180,000.00)	(120,000.00)
OTROS INGRESOS		(31,110.22)	(3,551.40)
UTILIDAD EN VENTAS DE ACTIVOS FIJOS	23	(30,500.00)	-
UTILIDADES EN VENTAS DE ACTIVOS FIJOS		(30,500.00)	-
IMPUESTOS DIFERIDOS	24	(610.22)	-
INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO		(610.22)	-
INGRESOS VARIOS		-	(3,551.40)
OTROS INGRESOS EXTRAORDINARIOS	25	-	(3,551.40)
COSTOS Y GASTOS		35,392.82	103,840.62
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	26	35,181.46	103,565.89
REMUNERACIONES		4,260.83	4,841.16
SUELDOS SALARIOS Y REMUNNERACIONES		3,536.12	4,018.32
APORTE A SEGURIDAD SOCIAL		724.71	822.84
SERVICIOS		4,353.20	8,896.43
SERVICIOS POR HONORARIOS, DIETAS POR PERSONAS NATURALES		4,353.20	8,591.48
SERVICIO DE SOCIEDADES		-	111.12
SERVICIOS PUBLICOS		-	193.83
MANTENIMIENTO		-	41,685.61
MANTENIMIENTO		-	41,685.61
SUMINISTROS		15.00	30.00
SUMINISTROS Y MATERIALES		15.00	30.00
IMPUESTOS		9,398.87	27,952.26
IMPUESTOS LOCALES		9,398.87	12,081.17
IMPUESTOS AL EXTERIOR		-	10,000.00
IMPUESTO DIFERIDO		-	5,871.09
DEPRECIACIONES		15,088.24	20,025.71
NO ACELERADA		15,088.24	20,025.71
AMORTIZACIONES		860.40	-
AMORTIZACIONES		860.40	-
OTROS GASTOS		1,204.92	134.72
OTROS GASTOS		1,204.92	134.72
GASTOS FINANCIEROS		211.36	274.73
GASTOS FINANCIEROS	27	211.36	274.73
INTERESES		211.36	274.73
UTILIDAD/PERDIDA INTEGRAL DEL EJERCICIO		(175,717.40)	(19,710.78)

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 4 de 19

3. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR MÉTODO DIRECTO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 - 2013.INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

	Al 1 de enero de 2013	Al 31 de diciembre de 2013
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Clases de cobros		
Cobranza a clientes	251,700.00	206,040.00
Cobro de Tributos	-	-
Otros cobros de operación	30,500.00	-
Clases de pagos		
Pago a proveedores	(159,500.00)	(41,685.61)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(4,254.19)	(4,832.57)
Pago de tributos	(40,741.78)	(55,646.46)
Pago de intereses	-	-
Pagos servicios de operación	-	-
Anticipo proveedores	-	-
Otros pagos de operación	(5,784.48)	(8,885.88)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	71,919.55	94,989.48
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Venta de activos fijos	117,000.00	-
Anticipo para terceros	-	-
Compra Activos fijos	710,000.00	(400,000.00)
Otros	-	-
Efectivo neto usado en actividades de inversión	827,000.00	(400,000.00)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aporte socios	-	-
Ingresos por prestamos	-	-
Pago de Dividendos	-	-
Otros	(710,500.00)	156,800.00
Efectivo (usado en) proveniente de actividades de financiamiento	(710,500.00)	156,800.00
AUMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	188,419.55	(148,210.52)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO	6,661.85	195,081.40
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	195,081.40	46,870.88

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 5 de 19

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A. CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

	Al 1 de enero de 2013	Al 31 de diciembre de 2013
Utilidad antes de impuesto a la renta	175,717.40	19,710.78
Ajustes a la utilidad neta:	(9,954.88)	(17,897.90)
Depreciación	15,088.24	20,025.71
Amortización de cuentas incobrables	860.40	(3,101.40)
Pérdida (ganancia) por VRN y deterioro	-	-
Por provisiones	-	-
Por beneficios empleados	-	-
Por impuestos diferidos	(610.22)	5,871.09
Impuesto a la renta	(25,293.30)	(40,693.30)
Otros	-	-
Disminución (aumento) en activos:	70,500.00	87,204.59
Cuentas por cobrar comerciales	71,700.00	86,040.00
Otras cuenta por cobrar	-	-
Compra Inventarios	-	-
Gastos pagados por anticipado	-	-
Otros activos	(1,200.00)	1,164.59
Aumento (disminución) en pasivos:	(164,342.97)	5,972.01
Cuentas por pagar comerciales	-	-
Otras cuentas por pagar	(159,500.00)	-
Anticipos clientes	-	-
Otros pasivos	(4,842.97)	5,972.01
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	71,919.55	94,989.48

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 6 de 19

4. ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO

En cumplimiento del párrafo 6.1 la entidad presenta el estado de cambios en el patrimonio que revela el resultado del periodo sobre el que se informa de una entidad, las partidas de ingresos y gastos reconocidas en otro resultado integral para el periodo, los efectos de los cambios en políticas contables y las correcciones de errores reconocidos en el periodo.

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A. Estado de Cambios en el Patrimonio Al 31 de diciembre de 2013

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO	
			GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF			GANANCIA NETA DEL PERIODO
SALDO INICIAL DEL PERIODO 01/01/2013	8.000,00	4.000,00	80.089,68	46.376,76	175.777,40	314.183,84	
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:							
Aumento (disminución) de capital social					✓	-	
Aportes para futuras capitalizaciones					✓	-	
Prima por emisión primaria de acciones					✓	-	
Dividendos					✓	-	
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales					✓	-	
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)			15.024,13		(15.371,32)	19.712,78	
Otros cambios (detallar)					✓	-	
Participación trabajadores					✓	-	
Impuesto a la renta					(40.693,30)	(40.693,30)	
Salario Digno					✓	-	
SALDO INICIAL DEL PERIODO 31/12/2013	8.000,00	4.000,00	25.113,78	46.376,76	19.712,78	293.201,32	

5. IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA DE LA COMPAÑÍA QUE REPORTA.

Razón Social:	Inmobiliaria Mevida Inmevida S.A.
Nombre Comercial:	INMEVIDA
RUC de la entidad:	1792187877001
Domicilio de la entidad:	Calle San Francisco N42-219 y Vozandes Edificio Telalca Quito, Pichincha
Forma legal de la entidad:	Sociedad Anónima
Objeto Social:	La compañía tendrá por objeto la tenencia de bienes muebles e inmuebles, para destinarlos al arrendamiento civil.
Fecha de Constitución:	13/03/2009
País de incorporación:	Ecuador

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 7 de 19

Capital Suscrito: \$8.000,00
Valor Acción: \$100.00

Administradores del Periodo:

Presidente: Mena Tapia Santiago Rafael
Fecha De Nombramiento: 16/03/2009
Periodo En Años: 5
Fecha registro mercantil: 23/03/2009
N° Registro Mercantil: 3225

Vicepresidente: Dávila Dávila Rafael Alberto
Fecha De Nombramiento: 16/03/2009
Periodo En Años: 5
Fecha registro mercantil: 23/03/2009
N° Registro Mercantil: 2993

Gerente General: Villacreses Pérez María Lorena
Fecha De Nombramiento: 16/03/2009
Periodo En Años: 5
Fecha registro mercantil: 23/03/2009
N° Registro Mercantil: 2992

6. 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, costos 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 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.

7.1. Bases de presentación.

Los presentes 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 Pequeñas y medianas empresas (NIIF para las PYMES) y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas 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 de directiva de la compañía, la información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Compañía.

7.2. 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 que siguen a continuación de la Compañías 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 período corriente.

7.3. Nuevas normas e interpretaciones emitidas no vigentes

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), espera proponer modificaciones a la NIIF para las PYMES, en el que publicará un proyecto de norma cada tres años aproximadamente. De acuerdo a la emisión de nuevas normas o modificaciones, la entidad velará por su oportuna aplicación.

7.4. 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.

7.5. Segmentos operacionales.

La sociedad opera con un segmento único.

7.6. Clasificación de saldo en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

7. CUMPLIMIENTO DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES)

La Compañía en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en su resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010, que resuelve Expedir el "Reglamento para la aplicación de las NIIF Completas y las NIIF para las PYMES, para las compañías sujetas al control y vigilancia de las Superintendencia de Compañías", que el Artículo TERCERO dispone: está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES a partir del 1 de enero de 2012.

Con estos antecedentes la compañía, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad -NEC- a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, (NIIF para las PYMES), con el período de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2012 como se presenta en las presentes notas, en concordancia con lo estipulado en el Artículo citado anteriormente.

8.1 Información Comparativa

Tomando en cuenta lo que requiere que la entidad revele el párrafo 3.14, esta presentará dentro de un conjunto completo de estados financieros, información comparativa con respecto al periodo comparable anterior para todos los importes monetarios presentados en los estados financieros, así como información comparativa específica de tipo narrativo y descriptivo.

8. USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS

La preparación de estados financieros de acuerdo con lo previsto en la NIIF para las PYMES, requirió que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos en la aplicación de políticas de contabilidad aprobadas por la administración de la compañía, dichas estimaciones y juicios cumplen lo que requiere el párrafo 10.4 para la obtención de los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua y conforme a los requerimientos de la *Sección 10* de la norma. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier periodo futuro afectado.

9. POLÍTICAS CONTABLES EN LA APLICACIÓN DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF para las PYMES).

9.1 Operaciones

La compañía realiza actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

9.2 Políticas Contables significativas

Hasta el 31 de diciembre del 2013, las políticas contables de la compañía mantiene las mismas aplicadas en el año de transición (2011) y al ejercicio que se presenta en el desarrollo de dichas políticas contables que generaron los ajustes en el año de transición según lo indica la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008.

9.3 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el International Accounting Standards Board (IASB).

9.4 Bases de preparación

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

9.5 Efectivo y equivalente al efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo los saldos en caja general, bancos locales y bancos en el exterior (Panamá, cuya moneda es la misma de la presentación de los presentes estados).

Los saldos en bancos no tienen restricciones y son de fácil liquidación, fueron pactadas a un máximo de noventa días.

9.6 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, dichas cuentas no generan interés implícito por materialidad no representan importancia relativa para la compañía.

Las cuentas por cobrar 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

9.7 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 existiese 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 o cambios que reflejen el verdadero consumo de los beneficios económicos como lo estipula el párrafo 17.16. A menos que se revisen debido a cambios específicos en la vida útil estimada, las tasas anuales de depreciación son como se detalla:

Política Contable Edificios

<i>Descripción</i>	<i>Política</i>
Método de Depreciación	Costo
Política Valor Residual	10%
Política Adquisiciones	50000
Vida útil NIF	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.

9.7 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.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos necesarios para la venta, o el valor de uso; el mayor de los dos.

9.8 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.

9.16 Capital social.

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

9.9 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.

9.11 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.

9.16.1 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.

9.12 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 empresa.

9.13 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.

9.14 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 estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

10. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

10.1. 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.

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

10.2 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.

10.3 Riesgo Regulatorio

La compañía está sujeta a la regulación y supervisión gubernamental por las autoridades competentes del país, las cuales regulan constantemente y 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 nuestros negocios y resultados de las operaciones. Es por ello que la compañía se mantiene siempre desarrollando sus operaciones en total apego a lo que dicta la ley.

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

Los principales ajustes realizados como consecuencia de la aplicación de las NIIF 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.

Por lo que este método determinó los meses a depreciar los activos fijos por lo que la compañía

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 13 de 19

durante el periodo se 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 dio 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 compañía según lo permite la norma ha compensado Ingresos y Gastos por Impuestos Diferidos, así como Gastos generados por la medición de los activos sujetos a correcciones valorativas que se detallaron anteriormente.

DETALLE DE LAS CUENTAS QUE CONFORMAN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA

ACTIVOS CORRIENTES:

11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
BANCOS LOCALES	193,521.92	35,847.35
Produbanco Cta Cte No. 02005155491	193,521.92	35,847.35
BANCOS DEL EXTERIOR	1,559.48	11,023.53
Produbank Cta Cte No. 00191029564	1,559.48	11,023.53

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES

Esta cuenta incluye lo que a continuación detallo:

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	86,040.00	-
Clientes Credito	86,040.00	-
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	(3,101.40)	-
(-) Provisión cuentas incobrables	(3,101.40)	-

El valor razonable y/o costo amortizado de otras cuentas por cobrar no difiere de su valor en libros.

El resto de las cuentas incluidas en las cuentas por cobrar no contienen activos que hayan sufrido un deterioro de valor.

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 14 de 19

13. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Esta cuenta incluye lo que a continuación detallo:

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA RENTA	14,400.00	9,600.00
8% Arrendamiento Inmuebles	14,400.00	9,600.00

ACTIVOS NO CORRIENTE:**14. NO DEPRECIABLES**

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
TERRENOS	102,867.47	210,276.23
Terrenos	102,867.47	210,276.23

15. DEPRECIABLES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
EDIFICIOS	643,066.34	915,631.87
Edificios	697,132.53	989,723.77
(-) Deprec. Acum. Edificios	(115,088.24)	(189,486.19)
(-) Deprec. Acum. Edificios NIIF	61,022.05	115,394.29

PASIVO CORRIENTE**16. OBLIGACIONES**

Las obligaciones corrientes que mantiene la compañía son:

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	(71.50)	(6,034.92)
Retenciones en la fuente por Terceros	(32.50)	(80.06)
Retenciones en la fuente por Pagar de Iva	(39.00)	(84.80)
Impuesto a la Renta por Pagar	-	(5,870.06)
CON EL IESS	(63.40)	(71.99)
Aportes Individuales IESS por Pagar	(27.58)	(31.31)
Aportes Patronales IESS por Pagar	(35.82)	(40.68)
CON ACCIONISTAS	(710,000.00)	(866,800.00)
Cuentas por pagar corto plazo Accionistas	(710,000.00)	(866,800.00)

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 15 de 19

PASIVO NO CORRIENTE

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
IMPUESTOS DIFERIDOS	(14,035.07)	(19,906.16)
Impuesto diferido por Pagar	(14,035.07)	(19,906.16)

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de (1) un punto anual en la tarifa al impuesto a la renta, fijándose en 24% el ejercicio económico del año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros.

PATRIMONIO

18. CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito sin haber sufrido modificación alguna desde el aumento de capital realizado en el periodo del año 2001.

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
CAPITAL SUSCRITO Y ASIGNADO	(8,000.00)	(8,000.00)
Capital Suscrito y Pagado	(8,000.00)	(8,000.00)

19. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
RESERVA LEGAL	(4,000.00)	(4,000.00)
Reserva Legal	(4,000.00)	(4,000.00)

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 16 de 19

20. RESULTADOS ACUMULADOS

Este movimiento se conforma de la siguiente forma:

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
RESULTADOS AÑOS ANTERIORES	(80,089.68)	(215,113.78)
Utilidad del Ejercicio 11	(80,089.68)	(80,089.68)
Utilidad del Ejercicio 12	-	(135,024.10)

20.1. EFECTOS POR ADOPCION NIIF

Registra los ajustes de primera adopción de la NIIF para PYMES, en la cuenta "Depreciación Acumulada Edificios" de Propiedad, planta y equipo.

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
EFFECTOS ADOPCION NIIF	(46,376.76)	(46,376.76)
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)

21. RESULTADOS DEL EJERCICIO

Un resumen de esta cuenta fue como sigue.

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
UTILIDAD DEL EJERCICIO	(175,717.40)	(19,710.78)
Utilidad del Ejercicio	(150,195.42)	(23,589.39)
Utilidad del Ejercicio NIIF	(25,521.98)	-

INGRESOS DE LA COMPAÑÍA:**22. VENTAS NETAS CON TARIFA 12%**

Corresponde principalmente el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la prestación de servicios y transferencia de bienes con tarifa fiscal del 12% en el curso ordinario de las actividades de la Compañía y se detallan a continuación:

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
VENTAS SERVICIOS TARIFA 12%	(180,000.00)	(120,000.00)
Arriendos tarifa 12%	(180,000.00)	(120,000.00)

OTROS INGRESOS

23. UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVOS FIJOS

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
UTILIDADES EN VENTAS DE ACTIVOS FIJOS	(30,500.00)	-
Utilidad en Venta de Activos Fijos	(30,500.00)	-

24. IMPUESTOS DIFERIDOS

Corresponde a las diferencias entre los impuestos generados al año de transición por los ajustes en la cuenta "Depreciación Acumulada Edificios" de Propiedad, planta y equipo.

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO	(610.22)	-
Ingresos por impuestos diferidos	(610.22)	-

25. OTROS INGRESOS EXTRAORDINARIOS

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
OTROS INGRESOS EXTRAORDINARIOS	-	(3,551.40)
Otros ingresos	-	(3,551.40)

26. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

La compañía reconoce todas las erogaciones incurridas que sean distintas del área comercial. Las partidas que se agrupan bajo este rubro abarcan el siguiente detalle:

• **REMUNERACIONES**

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
SUELDOS SALARIOS Y REMUNNERACIONES	3,536.12	4,018.32
Sueldos y Salarios	3,536.12	4,018.32
APORTE A SEGURIDAD SOCIAL	724.71	822.84
Aportes Patronal	430.12	488.16
Fondos de Reserva	294.59	334.68

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 18 de 19

• **SERVICIOS**

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
SERVICIOS POR HONORARIOS, DIETAS POR PERSONAS NATURALES	4,353.20	8,591.48
Honorarios Profesionales	4,353.20	8,591.48
SERVICIO DE SOCIEDADES	-	111.12
Gastos Legales	-	111.12
SERVICIOS PUBLICOS	-	193.83
Agua-Energía Electrica	-	116.96
Telecomunicaciones	-	76.87

• **SUMINISTROS**

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
SUMINISTROS Y MATERIALES	15.00	30.00
Servicios de Impresión	15.00	30.00

• **IMPUESTOS**

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
IMPUESTOS LOCALES	9,398.87	12,081.17
Impuestos Municipales	8,639.62	10,574.04
Impuestos Asumidos GND	5.06	-
Superintendencia de Compañías	754.19	-
Iva que se Carga al Gasto	-	1,253.40
Registro de la Propiedad	-	253.73
IMPUESTOS AL EXTERIOR	-	10,000.00
Impuestos a la Salida de Divisas	-	10,000.00
IMPUESTO DIFERIDO	-	5,871.09
Gasto por impuesto diferidos	-	5,871.09

• **DEPRECIACIONES**

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de2012	Al 31 de diciembre de2013
NO ACELERADA	15,088.24	20,025.71
Depreciacion de Activos fijos	15,088.24	20,025.71

INMOBILIARIA MEVIDA INMEVIDA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 19 de 19

• AMORTIZACIONES

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
AMORTIZACIONES	860.40	-
Provision de cuentas incobrables	860.40	-

• OTROS GASTOS

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
OTROS GASTOS	1,204.92	134.72
Gasto Intereses y Multas GND	1,203.09	0.35
Gastos varios sin doc soporte GND	-	134.35
Otros GND	1.83	0.02

27. GASTOS FINANCIEROS

Corresponde a los movimientos que a continuación detallo:

Detalle de la cuenta	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
INTERESES	211.36	274.73
Comisiones y Gastos Bancarios	211.36	274.73

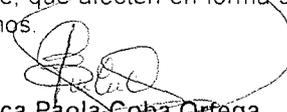
28. CÓDIGO ORGÁNICO DE LA PRODUCCIÓN, COMERCIO E INVERSIONES

En el suplemento de Registro oficial No 351, del 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI) el cual busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y establece, reforma y deroga importantes cuerpos legales, con aplicación desde enero de 2011, entre las más importantes tenemos:

En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de (un) punto anual en la tarifa del impuesto a la Renta, fijándose en 24% para el ejercicio fiscal 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.

29. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 2013) no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos y cifras mostradas o en la interpretación de los mismos.


Blanca Paola Caba Ortega
CONTADORA
RUC 1710954809001
CPA 27836