

Multinvest S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014
junto con el informe del auditor independiente

Multinvest S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 junto con el Informe del auditor independiente

Contenido

Informe de los auditores independientes Estados financieros

Estado de Situación Financiera	1
Estado Integral de resultados	2
Estado de evolución del patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6
1. Operaciones	6
2. Declaración de cumplimiento	6
3. Principales políticas de contabilidad	6
3.1. Estimaciones contables significativas	7
3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo	7
3.3. Activos y pasivos financieros	7
3.3.1 Clasificación	7
3.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior	8
3.3.3 Medición posterior	8
3.3.4 Baja de cuentas	10
3.3.5 Deterioro del valor de los activos financieros	10
3.3.6 Compensación de instrumentos financieros	10
3.4. Inventarios	10
3.5. Propiedad, Planta y Equipo	11
3.6. Deterioro del valor de la Propiedad, muebles y equipos	11
3.7. Provisiones	12
3.8. Beneficios de corto plazo	12
3.9. Impuesto a la renta	12
3.10. Impuesto a la renta diferido	12
3.11. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias	13
3.12. Reconocimiento de costos y gastos	13
3.13. Reserva legal	13
3.14. Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF para PYMES	13
4. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES	13

Multivest S.A

Índice de contenido (continuación)

5.	Instrumentos financieros por categoría.....	14
6.	Efectivo y equivalentes de efectivo.....	14
7.	Cuentas por cobrar comerciales.....	14
8.	Otras cuentas por cobrar.....	15
9.	Activos por impuestos corrientes.....	15
10.	Inventarios.....	16
11.	Propiedad, muebles, equipos y vehículos, neto.....	16
12.	Inversiones en Acciones.....	17
13.	Derechos Fiduciarios.....	17
14.	Otras cuentas por pagar.....	18
15.	Pasivos por Impuestos Corrientes.....	18
16.	Anticipos de Clientes.....	18
17.	Cuentas por Pagar Relacionadas y accionistas.....	18
18.	Capital pagado.....	19
19.	Reservas.....	19
20.	Resultados Acumulados.....	19
21.	Impuesto a la Renta y Participación Trabajadores.....	20
22.	Ingresos.....	21
23.	Costo de ventas.....	21
24.	Gastos Operativos.....	22
25.	Lavado de Activos.....	22
26.	Reformas fiscales.....	23
27.	Eventos subsecuentes.....	26



▪ Calderón Sector Zabala Calle de Los Albatros N3-68 y los Jerubies Lote 533
▪ Telf.: (593) 2 2035-400
▪ E-mail: cjayala@punto.net.ec
Quito - Ecuador

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de Multivest S.A.:

1. He auditado el estado de situación financiera adjunto de **Multivest S.A.**, al 31 de diciembre de 2014, y el correspondiente estado de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias. Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha 29 de agosto del 2014, presenta una opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y del control interno necesario para permitir que la preparación de los estados financieros estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a mi auditoría. Mi auditoría se efectúa de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas manifiestan que cumpla con requerimientos éticos, planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de que 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 distorsiones significativas en los estados financieros por 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 sus estados financieros a 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. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Limitación en el alcance

4. No he recibido de terceros la respuesta a las cartas de confirmación de Cuentas por pagar relacionadas de Silviaresu S.A. por USD 37,027 y Agrícola Mistrade por USD 15,439; debido a la naturaleza de los registros contables de la Compañía, no pude satisfacerme de los saldos antes indicados mediante otros procedimientos de auditoría.

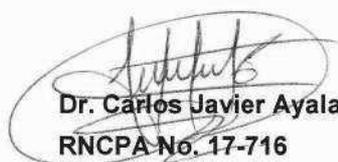
Opinión

5. En mi opinión, excepto por las limitaciones en el alcance descritas en el párrafo 4, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Multivest S.A.** al 31 de diciembre del 2014, los resultados de sus operaciones, los cambios en la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Énfasis

6. Según el artículo 198 de la Ley de Compañías, establece que las pérdidas que alcancen al 50% o más del capital suscrito y el total de las reservas, estarán sujetos al proceso de liquidación, por lo tanto la empresa entrará en dicho proceso en vista que presentan un saldo en su patrimonio negativo de USD 575,616.

SC-RNAE No. 727


Dr. Carlos Javier Ayala Castro
RNCPA No. 17-716

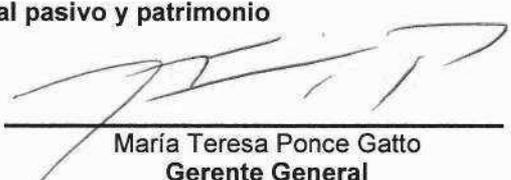
Quito, Ecuador
Agosto 05 de 2015

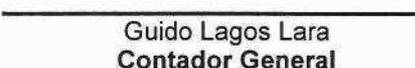
Multivest S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	309,125	14,555
Cuentas por cobrar			
Cuentas por Cobrar Comerciales	7	68,602	94,940
Activos por impuestos corrientes	9	35,183	3,238
Otros activos no financieros	8	110,707	600
		<u>214,492</u>	<u>98,778</u>
Total Cuentas por cobrar			
Inventarios (Obras terminadas)	10	63,594	134,753
Total activos corrientes		<u>587,211</u>	<u>248,086</u>
Activos no corrientes:			
Propiedad, muebles, equipos y vehículos, neto	11	521,662	1,556,650
Inversiones en Acciones	12	231,820	376,329
Derechos Fiduciarios	13	418,274	419,419
Total activos		<u><u>1,758,967</u></u>	<u><u>2,600,484</u></u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar Relacionadas y Accionistas	17	641,816	804,628
Pasivos por impuestos corrientes	15	39,803	22,194
Anticipos clientes	16	39,085	0
Otros pasivos no financieros	14	10,860	124,568
Total pasivos corrientes		<u>731,564</u>	<u>951,390</u>
Total pasivos		731,564	951,390
Patrimonio:			
Capital social	18	10,000	10,000
Reserva Legal	19	3,231	3,231
Reservas de capital	19	32,844	32,844
Resultados Acumulados	20	159,657	155,775
Adopción NIFF Primera Vez	20	1,443,362	1,443,362
Resultados del Ejercicio	21	(621,691)	3,882
Total patrimonio		<u>1,027,403</u>	<u>1,649,094</u>
Total pasivo y patrimonio		<u><u>\$ 1,758,967</u></u>	<u><u>\$ 2,600,484</u></u>


María Teresa Ponce Gatto
Gerente General


Guido Lagos Lara
Contador General

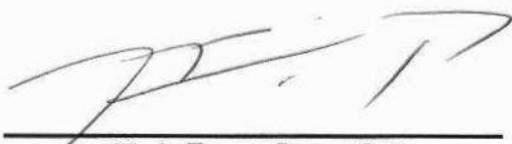
Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

Multivest S.A.

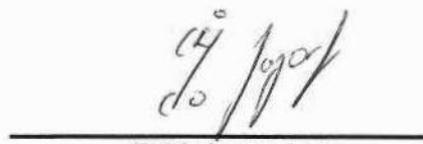
Estado Integral de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por actividades ordinarias	22		
Arriendos		\$ 16,892	27,257
Ventas de Casas		72,269	155,753
Diseño Arquitectónico		-	33,125
Total Ingresos por actividades ordinarias		89,161	216,135
Costo de ventas	23	(79,909)	(139,032)
Utilidad Bruta		9,252	77,103
Gastos de operación:			
Costos y gastos de operación	24	(635,157)	(75,957)
Total Gastos de operación		(635,157)	(75,957)
Otros ingresos:	22		
Dividendos recibidos		15,363	38,907
Otros ingresos menores		3,515	14,412
Ganancia/Pérdida antes de Impuestos		(607,027)	54,465
Impuesto a la Renta		(14,664)	(13,432)
Resultados integrales del año, neto de impuestos		\$ (621,691)	41,033



María Teresa Ponce Gatto
Gerente General



Guido Lagos Lara
Contador General

Multivest S.A.

Estado de evolución del patrimonio

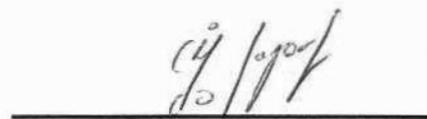
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Aportes de futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados acumulados		Total
					Adopción NIIFs por primera vez	Resultados Acumulados	
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 10,000	309,218	3,231	32,844	1,443,362	167,376	\$ 1,966,031
Devolución de aportes Futuras Capitalizaciones	-	(309,218)	-	-	-	(11,601)	(320,819)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	3,882	3,882
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>3,231</u>	<u>32,844</u>	<u>1,443,362</u>	<u>159,657</u>	<u>1,649,094</u>
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	(621,691)	(621,691)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 10,000</u>	<u>-</u>	<u>3,231</u>	<u>32,844</u>	<u>1,443,362</u>	<u>(462,034)</u>	<u>\$ 1,027,403</u>



 María Teresa Ponce Gatto
 Gerente General



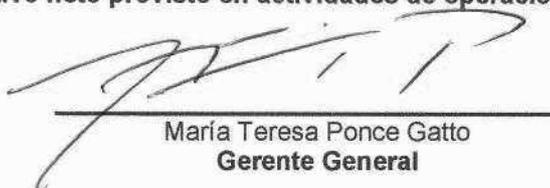
 Guido Lagos Lara
 Contador General

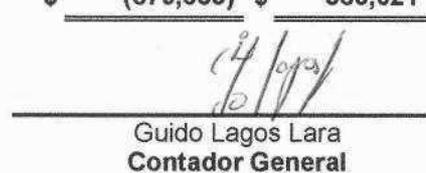
Multivest S.A.

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	\$ 44,476	\$ 188,135
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(751,204)	152,979
Dividendos recibidos	(172,935)	38,907
Flujo de efectivo provisto en actividades de operación	(879,663)	380,021
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Propiedad, planta y equipo	2,601	-
Propiedades de inversión	1,025,978	-
Inversiones en acciones	145,654	(68,600)
Derechos fiduciarios	-	(371,089)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	1,174,233	(439,689)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		
(Disminución) Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	294,570	(59,668)
Efectivo al inicio del año	14,555	74,223
Efectivo neto provisto al final del año	309,125	14,555
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto en actividades de operación:		
Resultado integral del ejercicio	(621,690)	41,033
Ajuste para conciliar el resultado integral con el efectivo provisto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciaciones y amortizaciones	6,409	4,717
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Incremento) Disminución en cuentas por cobrar comerciales	26,337	(28,000)
(Incremento) Disminución en otras cuentas por cobrar	(142,052)	-
(Incremento) Disminución de inventarios	71,159	163,856
Incremento (Disminución) en cuentas por pagar relacionadas	(162,813)	-
Incremento (Disminución) en cuentas por pagar	(113,706)	198,415
Incremento (Disminución) en otras cuentas por pagar	39,085	-
Incremento (Disminución) en otros pasivos	17,609	-
Total de ajustes al resultado integral del período	(257,972)	338,988
Efectivo neto provisto en actividades de operación	\$ (879,663)	\$ 380,021


 María Teresa Ponce Gatto
 Gerente General


 Guido Lagos Lara
 Contador General

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

1. Operaciones

MULTIVEST S.A. con número de RUC 1790399079001, constituida mediante escritura pública otorgada el 15 de Febrero de 1979 en el cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, en el mes de marzo de 1979.

Su objeto social, es la actividad inmobiliaria, compra, venta, planificación, construcción, administración y arrendamiento de bienes inmuebles, así como la promoción de proyectos relacionados con la industria de la construcción.

La Compañía mantiene su residencia en la provincia de Pichincha, en la Parroquia San Blas, en la Calle Queseras del Medio 15-73 y Gran Colombia, Edificio Medex Piso 6, Frente al Hospital Militar. Al 31 de Diciembre de 2014 la empresa tiene un solo empleado que es la Gerente General.

Los estados financieros serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación alguna.

2. Declaración de cumplimiento

La Junta General de Accionistas, decidió la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, para la preparación y presentación de los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, como información oficial en cumplimiento de las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), que son efectivas para los ejercicios que comenzaron el 1 de enero de 2012, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La compañía de acuerdo a lo establecido en la NIC 21 "Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la Moneda Extranjera" ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la compañía es el mercado ecuatoriano cuya moneda de curso local y de unidad de cuenta es el dólar estadounidense. Por lo tanto las transacciones en otras divisas distintas del dólar de los Estados Unidos de América se consideran moneda extranjera.

3. Principales políticas de contabilidad

Los estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. La presentación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES, exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a las transacciones y hechos.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

3.1. Estimaciones contables significativas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia General, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para PYMES.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes de los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones son evaluadas anualmente y se basan en el criterio de la administración. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las siguientes estimaciones han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía al cierre del ejercicio: vida útil de propiedad, maquinaria y equipos, deterioro del valor de los activos, impuestos, obligaciones post empleo y provisiones para pasivos acumulados.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, según los establecidos en la Sección 10 de las NIIF para PYMES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

3.3. Activos y pasivos financieros

3.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "cuentas por cobrar", "inversiones mantenidos hasta su vencimiento", "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características son las siguientes:

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

Las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, son clasificados como préstamos y partidas a cobrar. Estas partidas se incluyen en el activo corriente excepto por los vencimientos mayores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, cuentas por pagar a entidades relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

3.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo.

Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada, el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, y en condiciones de independencia mutua, que actúen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, ("precio de cotización" o "precio de mercado"). Si este precio de mercado no puede ser estimado de manera objetiva y fiable para un determinado instrumento financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado para instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y misma calificación de riesgo equivalente).

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como sigue:

3.3.3 Medición posterior

Los préstamos y cuentas por cobrar que mantiene la Compañía se valoran a su "costo amortizado" reconociendo en las cuentas de resultados los intereses devengados en función de su tasa de interés efectiva (TIR). Por costo amortizado se entiende el costo inicial menos los cobros del principal más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre los importes inicial y al vencimiento, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago.

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

La tasa de interés efectiva es la tasa de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tasa de interés fija, la tasa de interés efectiva coincide con la tasa de interés contractual establecida en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a una tasa de interés. En los instrumentos financieros a tasas de interés variable, la tasa de interés efectiva coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

La medición posterior de los instrumentos financieros incluye:

a) **Cuentas por cobrar comerciales:** Estas partidas son registradas al costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor reconocida. Los ingresos por intereses son reconocidos utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para aquellas cuentas por cobrar a corto plazo en las que su reconocimiento se considera no significativo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- **Cuentas por cobrar comerciales:** Estas cuentas corresponden principalmente a los montos adeudados por la venta de bienes inmuebles y arriendos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. El plazo de crédito de estos valores dependen del tipo de plazo en base a los contratos firmados con cada comprador, la Compañía realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas a cobrar. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
- **Otras cuentas por cobrar:** Representadas principalmente por anticipos a proveedores, cuentas por cobrar empleados y otros menores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado.

b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- **Cuentas por pagar comerciales:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas entre 30, 60 y 90 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el Estado de Resultado Integral bajo el rubro de gastos por intereses.
- **Cuentas por pagar a entidades relacionadas:** Corresponden a obligaciones de pago principalmente por compra bienes o servicios. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

3.3.4 Baja de cuentas

Un activo financiero se dan de baja cuando expiran los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generado por el activo o si se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia y se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo. Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación establecida contractualmente se haya pagado, cancelada o esté vencida.

3.3.5 Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre del año, la Administración de la compañía evalúa si existen evidencias de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultados de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, ese impacto puede estimarse con fiabilidad. La evidencia de un deterioro podría incluir, entre otros indicios como que el deudor o grupo de deudores se encuentran en dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra o adopten otra forma de reorganización financiera, también cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

3.3.6 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

3.4. Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los productos terminados comprende las materias primas, y otros costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable incluye el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, los gastos de comercialización y distribución.

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

Las estimaciones de la provisión para inventarios de lento movimiento, se lo realizan en base a la experiencia en el manejo de los productos, así como en la rotación de los mismos. La provisión se registra en los resultados del año en que se determina el valor.

3.5. Propiedad, Planta y Equipo

La propiedad, planta y equipo se valoran a su costo histórico, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La Compañía, en base al resultado de las pruebas de deterioro, considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos. Las propiedades, muebles y equipos, netos, en su caso del valor residual de los mismos, se deprecia distribuyendo linealmente el costo entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período en el que la Compañía espera utilizarlos. Las vidas útiles se revisan periódicamente.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de activos fijos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

El gasto por depreciación se registra en el estado de resultados del período, en base a los siguientes estimados de vida útil.

Equipos de computación	3 años
Vehículos	5 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de oficina	10 años
Edificios	20 años

3.6. Deterioro del valor de la Propiedad, muebles y equipos

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio que algún activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de las unidades generadoras de efectivo a la que pertenece el activo, entendiéndose como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independientes. El monto recuperable corresponde al mayor valor entre el valor justo de los activos, menos los costos estimados de ventas, y el valor en uso (valor actual de los flujos futuros que se estima generará el activo o la unidad generadora de efectivo).

En caso que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al rubro "Depreciaciones" del estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores, son reversadas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

monto recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el ajuste contable.

3.7. Provisiones

Los pasivos de montos o vencimientos inciertos existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de hechos pasados de los que pueden derivarse disminuciones patrimoniales de probable materialización, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que se estima que tendrá que desembolsar para pagar la obligación. Las provisiones son revisadas a la fecha del balance y ajustadas a la mejor estimación de esa fecha.

Los montos reconocidos como provisiones son la mejor estimación con la información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros, del desembolso necesario para liquidar la obligación presente y son re-estimadas en cada cierre contable posterior.

3.8. Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- **La participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos y de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- **Décimo tercer, décimo cuarto y vacaciones:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.9. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada en la Nota 17, y está constituida a la tasa del 22% para el año 2014 y 2013.

3.10. Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se reconoce mediante el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha del balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales impositivas, mientras que los impuestos por activos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles.

El activo por impuesto diferido se revisa al final del cierre del período sobre el cual se informa y se reduce en la medida en que ya no es probable la existencia de ganancias impositivas futuras. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto a la renta vigentes a la fecha en que se estiman que las diferencias temporarias se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente en las leyes ecuatorianas, para el año 2014 y 2013 la tasa de impuesto es del 22%.

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

3.11. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

3.12. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

También se reconocen en los resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

3.13. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de las utilidades líquidas, hasta que la reserva alcance por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

3.14. Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF para PYMES

Conforme a la Resolución No. SC. ICI. CPA. IFRS. G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, emitida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción de las NIIF's por primera vez, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del ejercicio si los hubiere.

4. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES.

Los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2012, son los primeros estados financieros que se preparan bajo NIIF para PYMES. La compañía preparó su estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011, como balance de apertura.

Multivest S.A.
Notas a los estados financieros

5. Instrumentos financieros por categoría.

Los instrumentos financieros por categoría, se conforman de la siguiente manera:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Activos financieros a valor nominal:				
Efectivo en bancos	309.125	-	14.555	-
Activos financieros a costo amortizado:				
Cuentas por cobrar comerciales, neto	68.602	-	83.652	-
Total activos financieros	<u>377.727</u>	<u>-</u>	<u>98.207</u>	<u>-</u>
	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Pasivos financieros:				
Obligaciones financieras /sobregiros bancarios	-	-	401	-
Cuentas comerciales por pagar	-	-	117.718	-
Otras cuentas por pagar	89.748	-	6.447	-
Cuentas por pagar relacionadas	-	641.816	-	-
Total pasivos financieros	<u>89.748</u>	<u>641.816</u>	<u>124.566</u>	<u>-</u>

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el efectivo en caja y bancos está conformado de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja Chica y fondo rotativo	100	-
Bancos	309.025	14.555
	<u>309.125</u>	<u>14.555</u>

7. Cuentas por cobrar comerciales

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por cobrar comerciales están conformadas de la siguiente manera:

Multivest S.A.
Notas a los estados financieros

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar comerciales		
Hotel Casa Medina	-	25,955
Mayra Quishpe	12,800	16,400
Turismo Yogasachaji	11,288	11,288
Martha Toapanta	10,209	11,209
Casa 6	15,272	-
CxC Venta de Terrenos	18,077	-
Cementos Portland	-	4,264
Otros clientes menores	956	25,824
Saldo neto	<u>68,602</u>	<u>94,940</u>

La antigüedad de saldos de cuentas por cobrar comerciales se conforman de la siguiente manera:

Descripción	Fecha Documento	Vencidos 0-60	Vencidos 61-120	Vencidos Más de 120	Saldo 31/12/2014
Casa 1 Martha Toapanta		-	-	-	10,209
Casa 19 Mayra Quishpe		-	-	-	12,800
Casa 6 Vendida 2006		-	-	-	15,272
Varios menores	31/12/2013	-	-	-	956
CxC Venta de Terrenos	31/10/2014	-	-	202	18,077
Turismo Yogasachaji	31/12/2012	-	-	871	11,288
Total cuentas por cobrar		-	-	1.073	68,602

8. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los saldos de las inversiones financieras, son como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipos a proveedores	9.207	600
Anticipo Turismo Yogasachaji (b)	101.500	-
	<u>110.707</u>	<u>600</u>

(b) Empresa relacionada a la cual se le realizó un anticipo por concepto de desarrollo y planificación de un proyecto turístico. En el mismo 2014 se recibió una factura por el 59% del proyecto.

9. Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los saldos de los activos por impuestos corrientes, son como sigue:

Multivest S.A.
Notas a los estados financieros

	2014	2013
Crédito tributario de IVA	35,183	2,611
Crédito tributario de Renta	-	627
Retenciones en la Fuente	-	-
Anticipo impuesto a la renta	-	-
	35,183	3,238

10. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los inventarios netos están conformados de la siguiente manera:

	2014	2013
Casa 43 San Cristóbal Quito	16,419	16,419
Casa 45 San Cristóbal Quito	-	23,599
Casa 47 San Cristóbal Quito	-	23,800
Casa 55 San Cristóbal Quito	23,482	23,482
Casa 64 San Cristóbal Quito	23,693	23,694
Casa 70 San Cristóbal Quito	-	23,759
	63,594	134,753

11. Propiedad, muebles, equipos y vehículos, neto

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los activos fijos, están formados de la siguiente manera:

	2014			2013		
	Costo histórico	Deprec. Acumulada	Saldo neto	Costo histórico	Deprec. Acumulada	Saldo neto
Terrenos	313,884	-	313,884	1,413,884	-	1,413,884
Inmuebles y Departamentos	165,103	(25,822)	139,281	165,103	(21,787)	143,316
Muebles, enseres y equipos	400	(400)	-	400	(360)	40
Vehículos	193,437	(124,351)	69,088	119,416	(119,416)	-
Equipo de computación	1,927	(2,517)	(590)	1,927	(2,517)	(590)
	674,752	(153,090)	521,662	1,700,730	(144,080)	1,556,650

El movimiento de los activos fijos es como sigue:

Multivest S.A.
Notas a los estados financieros

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Saldo Inicial	1,556,650	300,730
Adiciones netas	74,022	1,400,000
Bajas netas	(1,100,000)	-
Depreciaciones del año	(9,010)	(144,080)
Saldo Final	521,662	1,556,650

12. Inversiones en Acciones

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el activo Inversiones en Acciones se formaba de la siguiente manera:

	2014			
	Porcentaje de participación	Valor Nominal	Valor Patrimonial Proporcional USD.	Valor en Libros USD.
Autolandia S.A.	0,214%	36,000		42,149
Automotores Andina	0,315%	29,600		39,506
Cridesa	0,010%	2,100	5,310	2,101
Ecuatoriana de Autopartes	0,127%	1,320	3,935	4,479
Vega Flor	-	-		1,882
Pedralba	-	978	19,005	21,175
POCAPO	-	-	195,511	118,384
Banco Pichincha	0,000500%	2,782		2,145
				231,821

13. Derechos Fiduciarios

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los derechos fiduciarios, se conforman de la siguiente manera:

	2014		
	Porcentaje de participación	Valor Nominal USD.	Valor en Libros USD.
Home Design (a)	50%	12,450	418,274
			418,274

Multivest S.A.
Notas a los estados financieros

a) Dentro de este Fideicomiso Multivest S.A. mantiene una participación del 50% tanto como constituyente y/o beneficiario. Dicho fideicomiso administrado por Administradora de Fondos del Pichincha, Fondos Pichincha S.A., se constituyó con la finalidad de que sirva como mecanismo para administrar los recursos necesarios para desarrollar el proyecto inmobiliario denominado "Home Design Plaza", consistente en la construcción de un centro comercial con aproximadamente 8.000 m2 de construcción, en el que existirán aproximadamente 45 locales comerciales.

14. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por pagar comerciales están formadas de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores (1)	(254)	117.718
Garantías	5.384	6.385
Sueldos por Pagar	3.500	-
IESS por pagar	836	402
Otras cuentas por pagar	1.394	63
	<u>10.860</u>	<u>124.165</u>

(1) Se originan por dos Notas de Crédito de Talleres Jiménez.

15. Pasivos por Impuestos Corrientes

Los impuestos por pagar corrientes están formadas de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuestos por Pagar	1,693	22,194
Impuesto a la renta año corriente	436	-
Impuestos SRI	37,674	-
	<u>39,803</u>	<u>22,194</u>

16. Anticipos de Clientes

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los pasivos por anticipos de clientes se conformaban como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipos de Clientes	39,085	-
	<u>39,085</u>	<u>-</u>

17. Cuentas por Pagar Relacionadas y accionistas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las obligaciones por pagar a empresas relacionadas y accionistas se conformaban como sigue:

Multivest S.A.
Notas a los estados financieros

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Mario Ponce (1)	25,885	-
Nicanor Cabezas (1)	24,085	-
Silviaresu S.A. (1)	37,027	37,026
Agrícola Mystrade (1)	15,439	15,439
María Teresa Ponce (2)	<u>539,380</u>	<u>752,163</u>
	<u>641,816</u>	<u>804,628</u>

(1) Corresponden a cuentas por pagar originadas por préstamos recibidos para capital de trabajo, de las cuales no se ha definido plazos de pago ni intereses.

(2) Corresponde a los ajustes realizados por adopción por primera vez de la NIFF.

18. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital pagado asciende a 10,000 participaciones suscritas y pagadas con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

	<u>Número de Acciones</u>	<u>Participación %</u>
María Teresa Ponce	9,999	99.99%
Juan Javier Ponce	1	0.01%
	<u>10,000</u>	<u>100%</u>

19. Reservas

Las cuentas de reservas de capital son como siguen:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Reserva Legal	3,231	3,231
Reserva de Capital	<u>32,844</u>	<u>32,844</u>
	<u>36,075</u>	<u>36,075</u>

20. Resultados Acumulados

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidades Acumuladas	159,657	159,657
Resultados Acumulados NIFF(1)	<u>1,443,362</u>	<u>1,443,362</u>
	<u>1,603,019</u>	<u>1,561,986</u>

(1) Producto del proceso de adopción NIFF primera vez.

Multivest S.A.
Notas a los estados financieros

21. Impuesto a la Renta y Participación Trabajadores

a) Conciliación tributaria

Las partidas que afectaron la utilidad contable para determinar la utilidad fiscal, son las siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	(597,056)	54,465
(-) Participaciones trabajadores	-	-
(+) Gastos no deducibles locales	363,266	10,182
(-) Ingresos Exentos	(15,363)	(38,908)
(+) Gastos incurridos para generar Ingresos Exentos	-	31,043
(+) Participación atribuible a Ingresos Exentos	-	1,179
(-) Deducción por incremento neto de empleo	-	-
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	-
Utilidad gravable	<u>(249,153)</u>	<u>57,961</u>
Tasa de impuesto a la renta		
Utilidad gravable por tasa de impuesto a la renta para sociedades (22%)	-	12,751
(-) Anticipos determinado al ejercicio fiscal (a)	-	13,432
Impuesto a la renta causado (mayor valor entre anticipo de impuesto a la renta vs impuesto a la renta causado calculado)	14,664	-
(-) Retenciones en la fuente	(285)	-
Saldo del anticipo pendiente de pago	2,605	-
Crédito tributario años anteriores	(627)	-
Impuesto a la renta por pagar	<u><u>1,693</u></u>	<u><u>41,033</u></u>

(a) Para el año 2014, el impuesto a la renta causado es menor al anticipo determinado, por lo tanto el gasto impuesto a la renta que se considera es el valor que sale como anticipo determinado para el ejercicio fiscal USD 14,663.68

Multivest S.A.
Notas a los estados financieros

b) Revisión tributaria

A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades fiscales, las declaraciones de impuestos de los años 2012 al 2014. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta en el plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración.

c) Tarifa de impuesto a la renta

El impuesto a la renta se calcula a la tasa del 22% sobre las utilidades tributables para los años 2014 y 2013. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta se reduciría en 10% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

d) Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

22. Ingresos

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los ingresos se conformaban de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Composición de saldos:		
Arriendos	16,892	27,257
Diseño Arquitectónico	-	33,125
Bienes Inmuebles	72,269	155,753
Saldo Final	<u><u>89,161</u></u>	<u><u>216,135</u></u>

23. Costo de ventas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el costo de ventas se resume de la siguiente manera:

Multivest S.A.
Notas a los estados financieros

	2014	2013
Composición de saldos:		
Costo de Venta Casas	79,909	139,032
Saldo Final	79,909	139,032

24. Gastos Operativos

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la composición de los gastos de la Compañía clasificados por su naturaleza es como sigue:

	2014	2013
Composición de saldos:		
Remuneraciones la Personal	32,848	-
Honorarios Profesionales	47,545	18,445
Mantenimiento y Reparaciones	34,774	8,022
Suministros y Materiales	229	424
Seguros	2,338	-
Servicios Básicos	4,136	2,380
Impuestos y Contribuciones	13,864	9,788
Pérdidas en Ventas de Activos Fijos	320,947	-
Gasto Depreciación	9,010	4,718
Gastos de Viaje	101	1,330
Otros Gastos	159,393	30,850
Saldo Final	625,185	75,957

25. Lavado de Activos

El 30 de diciembre de 2010 se publica en el Registro Oficial Suplemento 352 la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, entre los aspectos que menciona tenemos:

A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) a través de la entrega de los reportes previstos en el Art. 3 de esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte: las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano, las bolsas y casas de valores, las administradoras de fondos y fideicomisos, las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves; las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias, las agencias de turismo y operadores turísticos, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción; los casinos y las casas de juego, bingos, máquinas

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

tragamonedas e hipódromos, los montes de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; y, los registradores de la propiedad y mercantiles.

El 1 de abril del 2013 mediante resolución N° UAF.DG.2012-0106 de la Unidad de Análisis Financiero establece y notifica:

A todas las personas jurídicas que en forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción a nivel nacional, como sujetos obligados a la UAF en los términos previstos en la Ley citada en el párrafo precedente; y estableció el plazo hasta el 19 de abril del año en curso para que se registren obtengan el código y designen oficial de cumplimiento; cabe indicar que los sujetos obligados que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria, deberán reportar a la UAF a partir de enero del 2014, los reportes establecidos en la ley antes invocada.

El 30 de octubre del 2013 mediante resolución N° SC.DSC.G.13.010 la Superintendencia de Compañías notifica las Normas de Prevención y Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, que serán implementadas por los sujetos obligados pertenecientes a los sectores de vehículos, la construcción, y sector inmobiliario considerando como cronograma y plazo para la designación y calificación del oficial de cumplimiento hasta 60 días a partir de su notificación a la Superintendencia de Compañías. Los plazos establecidos en el cronograma se contarán a partir de la fecha de publicación de la presente resolución en el Registro Oficial.

Multivest S.A. en cumplimiento con dicha resolución se asignó a la Srta. Rocío del Pilar Rivera Enríquez con cédula de identidad No. 171502515-9 como Oficial de Cumplimiento Titular y a la Srta. Mónica Cumandá Pico Guevara con cédula de identidad No. 180247020-1 como Oficial de Cumplimiento Suplente, quienes fueron notificadas por la Unidad de Análisis Financiero mediante oficio No. UAF-DP-2015-8018 de fecha 15 de julio del año 2015.

26. Reformas fiscales

El 29 de diciembre de 2014 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 405 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal; y, el 31 de diciembre de 2014 con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, se aprueba el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.

Los cambios en la Ley y el Reglamento antes mencionados son aplicables a partir del año 2015; los principales cambios son los siguientes:

a) Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

El Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones que hubieren ingresado al mercado de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

b) Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno.

Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República. Se definen nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

c) Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI).

Se definen las siguientes:

- Fijan las condiciones para el incentivo de estabilidad tributaria en los contratos de inversión.
- Promueve la promoción de industrias básicas.
- Un beneficio tributario por deducción adicional por 5 años del 100% de la depreciación de activos fijos nuevos y productivos para las sociedades constituidas antes la vigencia del COPCI y de aquellas nuevas sociedades constituidas en las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, dentro de los sectores considerados prioritarios por el Estado.

d) Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI).

Se definen las siguientes:

- Una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.
- Consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.
- Eliminación de la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.
- Se considera como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Se fijan límites a las deducciones de gastos, conforme se menciona a continuación:

- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.
- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- Pagos a partes relacionadas por regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible.

e) Tarifa de Impuesto a la Renta

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades será del 22%.

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

- Los ingresos percibidos por personas constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35%).
- Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.
- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%.

f) Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas.

- Se restringen las exenciones de ISD sobre pagos de capital e intereses de préstamos del exterior, a los casos en que se cumplan con requisitos y plazos que deberá establecer el Comité de Política Tributaria.
- Se introduce una nueva exención de ISD aplicable a los pagos de capital y rendimientos financieros generados por títulos valor emitidos por personas jurídicas domiciliadas en el Ecuador, pagados a residentes no domiciliados en paraísos fiscales, siempre que la inversión se efectúe por un plazo mayor a un año y se cumplan con los requisitos establecidos por el Comité de Política Tributaria.
- Se modifica el hecho generador del ISD, de modo que el impuesto se causa no sólo con la acreditación depósito, cheque, transferencia o giro, sino en general cualquier otro mecanismo de extinción de obligaciones cuando estas operaciones se realicen hacia el exterior, ejemplo, en el caso de compensaciones.

g) Código Tributario.

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.

h) Contratos de inversión

- Se fijan las siguientes tarifas de impuesto a la renta para sociedades que suscriban contratos de inversión con el Estado (que garantizan la estabilidad del régimen tributario):
 - Explotación de minería metálica a gran escala - 22%
 - Las demás sociedades el 25%
- Se establece la posibilidad de suscribir un contrato de inversión que otorgue una garantía de estabilidad tributaria en ciertos aspectos del impuesto a la renta, del ISD y del IVA.
- Se amplía la incautación definitiva como sanción para la tenencia de productos para la venta que no tengan los componentes de marcación y seguridad previstos en la normativa tributaria, y se establece la destrucción de estos productos.

Multivest S.A.
Notas a los estados financieros

- Se modifica los casos y condiciones en que las personas de la tercera edad y discapacitados tienen derecho a devolución del IVA.

27. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



María Teresa Ponce Gatto
Representante Legal



Guido Lagos Lara
Contador General