

**NOTAS A LOS ESTADOS
FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE
DE 2012**

MULTIVEST S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

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.

El capital suscrito es de USD \$ 10.000,00 divididos en 10.000 acciones ordinarias de USD \$ 1.00 cada una, está compuesto de la siguiente manera:

(Expresado en Dólares)

Accionistas	No. de Acciones	Valor Nominal	Capital	Porcentaje
Ponce Gatto María Teresa	9.999	1	9.999,00	99%
Ponce Misle Juan Javier	1	1	1,00	1%
Total			800,00	100%

Su oficina está ubicada en la Av. Gran Colombia 15-73 y Queseras del Medio en la ciudad de Quito, las actividades para las que fue constituida las desarrolla a nivel nacional.

Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre 2012 sus administradores son los que se indican a continuación:

Nombre	Cargo	Fecha de Nombramiento	Período en años
Ponce Bueno Diego José	Gerente General	02/02/2012	2
Ponce Gatto María Teresa	Presidente	02/02/2012	2

2. MONEDA FUNCIONAL

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la compañía para la preparación de sus Estados Financieros:

A. Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. **MULTIVEST S.A.**, es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

B. Presentación de los estados financieros

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes:

- Estado de Situación Financiera.- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes.
- Estado de Resultados Integrales.- Los costos y gastos se clasificaron en función de su “naturaleza”
- Estado de Flujos de Efectivo.- Se utilizó el método Directo, el cual informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el período por actividades de operación, de inversión y de financiación.
- Estado de Cambios en el Patrimonio.- Revela conciliaciones entre importes en libros al inicio y al final del período, en resultados, partidas de resultado integral y transacciones con propietarios.

C. Ingresos

En función de las disposiciones establecidas en la Sección 2 Conceptos y Principios Fundamentales y la Sección 23 Ingresos de Actividades Ordinarias, los ingresos son reconocidos considerando el principio de prudencia y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de su cobro.

Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

MULTIVEST S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

De ser necesario, cuando surja alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se lo reconocerá como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

D. Activos fijos y otros activos.

Medición Inicial

Un elemento de activos fijos, que cumpla las condiciones para ser reconocido, se medirá por su costo, entendiendo como tal, a todos aquellos rubros directamente relacionados con el o los activos hasta que se encuentren listos para ser utilizados en la forma prevista por la empresa.

Reconocimiento

Todo bien adquirido que sea igual o superior a los siguientes valores será capitalizado, en el caso de: Muebles y Enseres y Equipos de Oficina USD\$ 300,00; Equipos de Computación y Equipo Electrónico USD\$ 300,00; Terrenos, Embarcaciones, Vehículos, Maquinarias y Edificios no tendrán restricción.

Vidas útiles

Las vidas útiles estimadas y los porcentajes de depreciación a utilizar para todos los activos, serán los siguientes:

Activo	Vida útil	% de Depreciación
Muebles y Enseres	10	10.00%
Equipo de Oficina	10	10.00%
Maquinaria	10	10.00%
Equipos de Computación	3	33.33%
Vehículos	5	20.00%
Edificios	20	5.00%

Medición posterior

La Compañía medirá los elementos que compongan la clase de activos fijos, de acuerdo a:

Modelo de Costo para todas las clases de bienes excepto Maquinarias, inmuebles y Terrenos:

Costo
(-) Depreciación Acumulada
(-) Importe Acumulado de las pérdidas por deterioro del valor
(=) Propiedad, Planta y Equipo.

D. Política para el tratamiento de provisiones, activos y pasivos contingentes.

Provisión: La compañía reconoce una provisión, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas;
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio: Se debe contratar los servicios de un actuario calificado por la Superintendencia de Compañías para la determinación de las obligaciones de carácter significativo derivadas de los beneficios post-empleo (jubilación patronal) y por terminación (desahucio).

De conformidad con lo dispuesto por el párrafo 28.18 de la Sección 28 Beneficios a los Empleados, para el reconocimiento de esta obligación, el Actuario contratado para el efecto, deberá utilizar el método de “la unidad de crédito proyectada” para determinar tanto el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos, como el costo por los servicios prestados en el periodo actual y, en su caso, el costo de servicio pasado.

Las utilidades o pérdidas actuariales no deben reconocerse cuando se producen variaciones normales en el sueldo, únicamente serán reconocidas si se producen cambios en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos que se deban a la variación en los siguientes factores:

- Tasas de rotación, de mortalidad, de retiros anticipados o de incremento de salarios inesperadamente altas o bajas para los empleados, así como variaciones en los beneficios o en los costos de atención médica;
- El efecto de los cambios en las estimaciones de: las tasas futuras de rotación, de mortalidad, de retiros anticipados o de incremento de salarios de los empleados, así como el efecto de las variaciones en los beneficios o en los costos de atención médica cubiertos por el plan;
- El efecto de las variaciones en la tasa de descuento.

MULTIVEST S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

4. BANCOS

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tiene un saldo disponible en sus cuentas de caja y bancos. A la fecha indicada existe en efectivo y sus equivalentes USD \$ 74.223 de acuerdo al siguiente cuadro:

(Expresado en Dólares)

Código	Cuentas	Saldo al 31/12/2012
1101002001	BANCO PICHINCHA	73.598
1101002003	BANCO PRODUBANCO	625
Total		74.223

5. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Las cuentas por cobrar de clientes que conforman los saldos al 31 de diciembre del 2012 se presentan a continuación:

(Expresado en Dólares)

Código	Cuentas	Saldo al 31/12/2012
1103001001	CLIENTES	11.288
Total		11.288

Las cuentas presentadas en el cuadro anterior se generan por la prestación de servicios, ventas realizadas considerando un plazo de crédito de acuerdo a lo que establece cada contrato. Del saldo presentado, no existe indicio de deterioro de las cuentas por cobrar en vista que la cartera que tiene la Compañía siempre se ha caracterizado por ser sana y se ha recuperado la totalidad de los valores pendientes sin necesidad de invertir en gestión de cobranza.

MULTIVEST S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

6. CUENTAS POR COBRAR SRI

Dentro de las cuentas por cobrar SRI se encuentra el crédito tributario acumulado generado por impuesto a la Renta

(Expresado en Dólares)

Código	Cuentas	Saldo al 31/12/2012
1108001002	CREDITO TRIBUTARIO IVA	7.820
Total		7.820

7. INVENTARIOS

La cuenta de Inventarios se detalla a continuación.

(Expresado en Dólares)

Código	Cuentas	Saldo al 31/12/2012
1401002000	CASA 1	34.000
1401002011	CASA 6	27.500
1401002003	CASA 19	27.120
1401002002	CASA 14	27.091
1401002001	CASA – CASA BLANCA ESMERALDAS	24.824
1401002005	CASA 45	23.599
1401002006	CASA 47	23.801
1401002007	CASA 55	23.482
1401002008	CASA 64	23.694
1401002009	CASA 70	23.759
1401002010	CASA 85	23.321
1401002004	CASA 43	16.418
Total		298.609

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El saldo de esta cuenta se presenta con su saldo neto después de las respectivas depreciaciones.

MULTIVEST S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en Dólares)

Código	Cuentas	Saldo al 31/12/2012
1401007000	TERRENOS	13.884
1401003001	DEPARTAMENTOS	165.103
1401004001	MUEBLES EQUIPOS Y ENSERES	400
1401006001	VEHICULOS	119.416
1401005001	EQUIPO DE COMPUTO	1.927
	(-)DEP. ACUMULADA	-139.363
Total		161.367

9. INVERSIONES EN ACCIONES

El saldo de esta cuenta se detalla a continuación.

(Expresado en Dólares)

Código	Cuentas	Saldo al 31/12/2012
1402001001	FRANCISCO PONCE LAVALLE	10.000
1402001002	MONTEMORO	6.500
1402001005	INMOBILIARIA LIBERTADOR	25.000
1402001006	ILEANA VITERI	804
1402001007	AUTOLANDIA S.A.	36.000
1402001008	AUTOMOTORES ANDINA S.A.	29.600
1402001009	CRIDESA	2.100
1402001010	ECUATORIANA DE AUTOPARTES	1.320
1402001011	PONCE YEPEZ	53.000
1402001012	RAGONZA S.A.	102.052
1402001013	MONTANA	41.179
	CONSTRUMEDICOS	174
Total		307.729

MULTIVEST S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

10. DERECHOS FIDUCIARIOS

El saldo de esta cuenta se detalla a continuación.

(Expresado en Dólares)

Código	Cuentas	Saldo al 31/12/2012
1402001004	FIDEICOMISO HOME DESIGN	12.450
1401007004	FIDEICOMISO TORRES DE CALIFORNIA	1.400.000
1402002001	FIDEICOMISO COLINAS DEL PICHINCHA	35.880
Total		1.448.330

11. CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS

El saldo de esta cuenta se detalla a continuación.

(Expresado en Dólares)

Código	Cuentas	Saldo al 31/12/2012
2201001001	SILVARESU S.A.	37.027
2201001002	AGRICOLA MYSTRADE	17.439
2201001003	ARQ. DIEGO PONCE	65.645
2201001007	MARIA TERESA PONCE	88.192
Total		208.303

12. CUENTAS POR PAGAR SRI

El saldo de esta cuenta se detalla a continuación.

(Expresado en Dólares)

Código	Cuentas	Saldo al 31/12/2012
2105001005	IMPUESTO A LA RENTA	437
2105001002	RETENCIONES EN LA FUENTE	79
2105001003	RETENCIONES DE IVA	8.495
Total		9.011

13. CUENTAS POR PAGAR VARIOS

El saldo de esta cuenta se detalla a continuación.

(Expresado en Dólares)

Código	Cuentas	Saldo al 31/12/2012
2106001001	ANTICIPO DE CLIENTES	56.279
Total		56.279

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo de esta cuenta se detalla a continuación.

(Expresado en Dólares)

Código	Cuentas	Saldo al 31/12/2012
2201001006	INMOBILIARI IBF	72.046
2201001008	ESTEBAN CHEMALI	17.000
2201001004	MONTANA	23.000
2106001002	GARANTIAS CLIENTES	6.385
	OTRAS	63
Total		118.494

15. PATRIMONIO

El Patrimonio de la empresa está compuesto por las siguientes cuentas:

Código	Cuentas	Saldo al 31/12/2012
3101001000	CAPITAL SUSCRITO	10.000
3102001001	APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN	309.218
3103001001	RESERVA LEGAL	3.231
3103001002	RESERVAS DE CAPITAL	32.844
3104001001	RESULTADOS ACUMULADOS	118.624
3104001002	ADOPCIÓN DE NIFF PRIMERA VEZ	1.443.362
Total		1.917.279

16. IMPUESTO A LA RENTA

Conciliación tributaria

La tarifa para el Impuesto a la Renta en el período 2012, se calcula en un 23% sobre las utilidades tributarias.

La compañía por disposiciones legales calcula cada año el valor del anticipo de impuesto a la renta y lo paga en los meses de julio y septiembre de acuerdo a las siguientes circunstancias:

... “Un valor equivalente al anticipo determinado por los sujetos pasivos en su declaración del impuesto a la renta menos las retenciones de impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al pago del anticipo”.

Cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta, descontando cualquier retención en la fuente que le hayan efectuado durante el período.

La conciliación tributaria realizada por la compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para el período 2012 fue la siguiente:

(Expresado en Dólares)

CONCILIACION TRIBUTARIA MULTIVEST S.A. 2012

AL 31 DICIEMBRE 2012	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	(33.187)
(-)15% PARTICIPACION TRABAJADORES	_____
(+)GASTOS NO DEDUCIBLES	
(-)DEDUCCION NETA POR INCREMENTO DE EMPLEADOS	_____
UTILIDAD GRAVABLE	(33.187)
23% IMP RENTA CAUSADO	
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO AÑOS ANTERIORES	
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE DEL PERIODO FISCAL	_____
IMP RENTA A PAGAR/SALDO A FAVOR	<u>0.00</u>

UTILIDAD ANTES DE RESERVAS

17. SITUACIÓN TRIBUTARIA

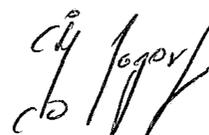
La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía, si hubiera consideraciones de impuestos, éstos y los correspondientes intereses y multas serán imputables a la Compañía.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de cierre fiscal, no se han producido eventos que puedan afectar el saldo de las distintas cuentas contables y por ende que incidan en la situación financiera de la Compañía.



MARIA TERESA PONCE GATTO
REPRESENTANTE LEGAL



GUIDO GERSON LAGOS LARA
CONTADOR GENERAL