

INFORME DE COMISARIO REVISOR

**A los Señores Accionistas de:
DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOVILES S.A.**

En mi calidad de Comisario de DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOVILES S.A. y en cumplimiento a la función que nos otorga el Art. 279 de la Ley de Compañías, cumplí mi deber informando que he examinado el balance general de la Compañía el 31 de Diciembre del 2013, por el año terminado en esa fecha.

La revisión incluyó la existencia que respalda las cifras y transacciones en los estados financieros; incluyó también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, las normas internacionales de información financiera, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general.

Atendiendo lo dispuesto por la Resolución No. 92-1-4-3-0014, en adelante, debo indicar:

1. Cumplimiento de resoluciones

Cumplimos las obligaciones determinadas por el Art. 279 de la Ley de Compañías y de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, informo que:

Revisadas las resoluciones adoptadas por la Junta de Accionistas y Junta de Directores, considero que la Administración ha sido cumplimentada a las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones respectivas.

Las listas de actas de Juntas de Accionistas y del Directorio, han sido llevadas y se conservan de conformidad con disposiciones legales.

2. Procedimiento de control interno

Como parte del examen efectuado, realicé un estudio del Sistema de Control Interno de la Compañía, en el ámbito que se consideró necesario para evaluar dicho sistema, tal como lo requieren las normas de auditoría generalmente aceptadas; bajo las bases, el propósito de evaluación permite determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios aplicar para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados.

Dicho estudio y evaluación del sistema de control interno constata, efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una deficiencia sustancial de dicho sistema.

3. Registros legales y contables

DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOVILES S.A. es una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador el 17 de junio de 2014, inscrita en el Registro Mercantil el 22 de julio 2014, y con inicio de actividad económica el 15 de septiembre del 2014. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

Entre sus actividades económicas, se priorizan en la COMPRAS, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ALQUILADOS, TALIS COMO EDIFICIOS DE APARTAMENTOS, VIVIENDAS Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES.

En base de los resultados obtenidos al aplicar los procedimientos de revisión, concluyo que la documentación contable, financiera, tributaria y legal, de la Compañía cumple con las legislaciones que determinan la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas, entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico.

A la fecha de emisión del presente informe, y de acuerdo a información revisada de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOBIALES S.A.**, se encuentran los siguientes resultados:

a.- Los Estados Financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes, según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, como también se ajustan a la normativa tributaria y disposiciones legales establecidas por la Administración Tributaria (ERT).

b.- En sus actividades y operaciones, la compañía se encuentra recién en su primer año completo de inicio de operaciones, por lo que aún no existen Indisposiciones Financieras a revisar.

c.- De conformidad con disposiciones tributarias, la declaración del el impuesto a la renta fue presentado dentro de los plazos establecidos correspondiente al período fiscal 2015.

Es importante tener en cuenta, desde este presente período, salvo hasta informe tributario, la tarifa del impuesto a la Renta de la compañía será del 25%, debido a que sus actividades están domiciliadas en países fiscal conforme el tratado de países emitido por el SRI.

Con respecto al anticipo del impuesto a la renta, la compañía al ser nueva y al haber después del Código de la Productora (29 diciembre 2010), tiene exoneración por el lapso de 5 años contados a partir de su primera venta, por lo cual deberán considerarse al respecto en sus flujos cuando la compañía supere los 5 años, ya que al momento aún no tiene obligación de cubrir ni de pago.

A continuación extracto de la normativa legal rubricada:

Art. 41 - Pago del impuesto - Los sujetos pasivos deberán efectuar el pago del impuesto a la renta de acuerdo con las siguientes normas:

1.- El monto adeudado por impuesto a la renta que resulte de la declaración correspondiente al ejercicio económico anterior deberá cancelarse en los plazos que establece el reglamento, en los establecimientos legalmente autorizados para recaudar tributos.

2.- Las personas naturales, las sucesiones intestas, las sociedades, las empresas que tengan sucursales o sucursales contractuales de explotación y explotación de hidrocarburos en cualquier momento contractual, deberán declarar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior, el anticipo a pagarles por cargo al ejercicio fiscal corriente de conformidad con las siguientes reglas:

d) Las personas naturales y sociedades físicas no sujetas a llevar contabilidad, las empresas que usen sustratos o sustratos controlados de explotación y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad comercial.

Una suma equivalente al 50% del impuesto a la renta determinado en el período anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que los sujetos así practicados en el mismo.

g) Las personas naturales y las sociedades físicas obligadas a llevar contabilidad y las sociedades.

Un valor equivalente a la suma matemática de los siguientes ítems:

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del valor de compra y gastos relacionados a efectos del impuesto a la renta.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total.
- El uno punto cuatro por ciento (1.4%) del valor de egresos gravables a efectos del impuesto a la renta.

... Las sociedades, las sociedades físicas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no consideradas en el cálculo del anticipo las cuentas por cobrar salvo aquellas que mantengan con relacionación.

Las sociedades según constitución, incorporadas al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sociedades físicas obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades asociadas a la explotación de hidrocarburos, en el marco de un contrato asociado, en el que una de las partes asuma, individualmente por sí, la mayoría de la actividad productiva y comercial.

En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este punto podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Nacional de la Producción y el Servicio de Rentas Internas.

h) La Compañía mantendrá cuentas con partes relacionadas, mismas que por los montos revelados por el 2015, no superen el monto que establece la normativa tributaria para estar sujetas a presentación final ante el SRI de un añozo como de su respectivo año de cierre sobre precios de transferencia.

El Anexo a Informe de Precios de Transferencia en el Ecuador, consiste en un análisis de cada una de las transacciones realizadas por la compañía PETROBRAS con sus empresas relacionadas locales y extranjeras durante el ejercicio fiscal analizado.

Este análisis es realizado mediante la aplicación de uno o varios de los métodos establecidos en la normativa ecuatoriana para determinar si dichas transacciones se relacionan bajo el principio de "Pura Competencia".

Para este, el artículo enumerado a continuación del artículo 4 de la Ley de Régimen Tributario Interno determina que:

Para efectos tributarios se consideran partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra, o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad, domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de estas [1].

También se considerarán partes relacionadas a sujetos pasivos que realicen transacciones con sociedades (financieras, comerciales o sociales en una jurisdicción fiscal de menor imposición, o en Paraíso Fiscal, T...)

En cambio en el Art. 4 del Reglamento a la LORTI establece:

Partes relacionadas. Con el objeto de establecer partes relacionadas, a más de las establecidas en la Ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por comercio de capital o propiedad de transacciones, tendrá en cuenta, entre otros, las siguientes cosas:

1. Cuando una persona natural o sociedad sea titular directa o indirectamente del 25% o más del capital social o de los bienes propios en una sociedad.

2. Las relaciones en las cuales las partes socios, administrativas o sus cónyuges, o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, participen directa o indirectamente en al menos el 25% del capital social o de los bienes propios o mantengan transacciones comerciales, presten servicios o actúen en relación de dependencia.

3. Cuando una persona natural o sociedad sea titular directa o indirectamente del 25% o más del capital social o de los bienes propios en dos o más sociedades.

4. Cuando una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios o otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país.

Los contribuyentes que cumplan con los requisitos establecidos en esta norma estarán sujetos al régimen de prima de transacciones y deberán presentar los anexos, informes y demás documentación relativa a los precios de transacciones, en la forma establecida en este reglamento, en cualquier caso ser validados por la Administración Tributaria, excepto del numeral 4.

Para establecer partes relacionadas cuando las transacciones realizadas entre ellas, no se ajusten al principio de plena competencia la Administración aplicará los métodos descritos en este reglamento.

En perjuicio de lo señalado anteriormente, la Administración Tributaria a través de la Resolución NAC-CDEROCCTB-05011 (emitida el 15 de enero de 2012), determine que:

Los sujetos pasivos con ingresos a la parte que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD) 3.000.000,00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Aquellas personas pasivas que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares (USD 3.000.000,00) deberán presentar adjuntamente al Anexo, el Informe Anual de Precios de Transacciones.

Sin embargo, es importante mencionar que la Ley de Régimen Tributario Interno en los artículos numerados posteriores al Art. 15, establece que los contribuyentes que realicen

recibir, tanto en el caso de compañías que no se sujeten a las condiciones para envío de la información, pero que sí deben hacer en cumplimiento al requerimiento del SII, deberán presentar el Informe Integral de Prácticas de Transparencia acorde a los nuevos lineamientos establecidos por la Administración Tributaria a través de la Ficha Técnica publicada en su página web.

En la misma el plazo para la presentación de la información de operaciones con partes relacionadas (Forma e Informa), el Art. 54 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que dicha información deberá presentarse en un plazo no mayor a tres meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta, es decir, en junio de cada año; entre la Administración Tributaria dispone un plazo diferente.

Finalmente, y con la información que ha resultado, la compañía no llegó, en este 2015, a los parámetros óptimos establecidos en la normativa con respecto al tema de Prácticas de Transparencia por partes relacionadas locales, ya que obtuvo pérdida tributaria, que era uno de los nuevos requisitos para hacer este fin de estudio para el SII y por ende, NO tiene la obligación de presentar dicha información por el referido año fiscal.

a. Con respecto al estado de balance de situación y al de resultados, los respectivos registros contables se mantienen debidamente controlados y no ha identificado diferencia significativa que deba ser revelada.

Salvo el caso, de que la compañía cumpla pérdidas contables superiores al 50% del capital más reservas, que conforme a lo que establece la normativa societaria ecuatoriana (copiada e incorporada) se incorporará en el plan de distribución, por tener posible ser rechazada por la Superintendencia de Compañías, para proceder con su liquidación, a menos de que, la compañía realice un aumento de capital y/o justifique el motivo de la pérdida. Que de las acciones que tenía al 31 de diciembre 2015 como aporte para futura capitalización (que deberán participar dicho aumento), con una parte de ellas, serán suficientes para salir fuera de dicho causal.

LEY DE COMPAÑÍAS

DE LA DISOLUCIÓN

Art. 381.- Las compañías se disuelven

(...)-b. Por pérdidas del cincuenta por ciento o más del capital social o, cuando se trate de compañías de responsabilidad limitada, anónima, en sociedad por acciones y de economía mixta, por pérdida del total de las reservas y de la mitad o más del capital (...)-

f.- Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de preparación de este informe, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

He recibido toda la ayuda por parte de la Administración de la Compañía para el desempeño de esta importante función.

Constató que el examen efectuado sustentando racionalmente la opinión que expreso a continuación:

En mi opinión, por la información revisada y proporcionada por la compañía, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de la DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOVILES S.A. al 31 de Diciembre de 2015.

Puede certificar que esta empresa no ha obtenido ingresos similares producidos de su giro del negocio durante el periodo económico 2015.

Por lo cual mi letrado comisionó en verificar que en los libros contables de la empresa no existen registros de ingresos generados por las actividades dominicales por las que la compañía está constituida.

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable "empresa en marcha", y a fin de que se indique todo lo contrario, DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOVILES S.A. por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

Por lo expuesto anteriormente suministré a consideración la aprobación final del Balance General de la DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOVILES S.A. al 31 de Diciembre del 2015 y el correspondiente Estado de Resultados por el año terminado en esa fecha, para que sean aprobados de manera definitiva en junta de socios de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Atentamente,

Ing. Santiago E. Mosquera
RNCRA No. 29343
CC 1711342105

