

INFORME DE COMISARIO REVISOR

A los Señores Accionistas de:

DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOBILIARES S.A.

En mi calidad de Comisario de DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOBILIARES S.A., y en cumplimiento a la función que nos asigna el Art. 279 de la Ley de Compañías, cumplo informar que he examinado el balance general de la Compañía al 31 de Diciembre del 2015, por el año terminado en esa fecha.

La revisión incluyó, la evidencia que soporta las cifras y revelaciones 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 adición, 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 Juntas de Directorio, considero que la Administración ha dado cumplimiento a las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones respectivas.

Los libros de actas de Juntas de Accionistas y del Directorio, han sido llevados 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 alcance que se consideró necesario para evaluar dicho sistema, tal como lo requieren las normas de auditoría generalmente aceptadas; bajo las cuales, 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 contable, efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial de dicho sistema.

3. Registros legales y contables

DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOBILIARES 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, la principal es la COMPRA VENTA ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ALQUILADOS, TALES COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS, VIVIENDAS Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES.

En base de los resultados obtenidos al aplicar los procedimientos de revisión, considero que la documentación contable, financiera, tributaria y legal, de la Compañía cumple con los requisitos que determina 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 INMOVABLES 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 anexados a la normativa tributaria y disposiciones legales establecidas por la Administración Tributaria (SRI).

Con respecto a los impuestos diferidos, quedó a decisión de la gerencia contabilizar en el activo (por impuesto diferido) producto de su saldo a favor de retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta (\$ 27.198 aprox), debido a que podrá compensarlo en el inmediato año siguiente o realizar un reclamo al SRI para su respectiva devolución.

b.- En sus actividades y operaciones, la compañía se encuentra recién en su segundo año de iniciar sus operaciones, por lo que en sus actividades y operaciones de financiamiento, el índice de liquidez general del año en estudio (3.45%), está sobre la media del rango mínimo (superior al 1%), lo que significa que financieramente esta compañía puede responder el total de sus deudas corrientes en caso de ser necesario, aún no existen indicadores financieros a revelar.

c.- De conformidad con disposiciones tributarias, la declaración del impuesto a la renta fue presentada dentro de los plazos establecidos correspondiente al periodo fiscal 2016, sin reflejar un impuesto causado, debido a la pérdida contable y tributaria que arrojó en el presente año fiscal.

Es importante tomar en cuenta, desde este presente periodo, salvo exista reforma tributaria, la tarifa del impuesto a la Renta de la compañía será del 25%, debido a que sus accionistas están domiciliados en países en desarrollo conforme el listado de países emitido por el SRI.

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

A continuación extracto de la normativa legal referida:

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

d.- La Compañía mantiene cuentas con partes relacionadas locales y del exterior, mismas que por los montos revelados por el 2016, no llegaron al monto que establece la normativa tributaria para estar sujetos a presentación formal -ante el SRI- de un anexo como de su respectivo informe sobre precios de transferencia con respecto a las operaciones del exterior (menos de \$3 millones), sin embargo, por sus operaciones locales al superar los \$3 millones y sin llegar a superar los \$15 millones.

Con respecto al estado de balances de situación y al de resultados, los respectivos registros contables se mantienen debidamente conciliados y no he identificada diferencia significativa que deba ser revelada.

En caso de que el proceso productivo del requerimiento, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría y éntica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Cuentas Internas.

Las sociedades, rectas consolidadas, reconocidas de acuerdo al Código de la Inscripción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que hubieran ejercido, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo las cuentas por cobrar salvo aquellas que mantengan con relacionadas.

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

La valor equivalente a la suma materializada de los siguientes rubros:

b) Las personas naturales y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las sociedades.

Una suma equivalente al 50% del impuesto a la renta determinado con el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que los hayan sido practicadas en el mismo.

a) Las personas naturales y sucesiones indivisas no obligadas a llevar contabilidad, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad convencional.

2.- Las personas naturales, las sucesiones indivisas, las sociedades, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad convencional, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal corriente de conformidad con las siguientes reglas:

- 1.- El saldo adeudado por impuesto a la renta que resulte de la declaración correspondiente al ejercicio económico anterior deberá cancelarse en los países que cambie el régimen, en las entidades legalmente autorizadas para recaudar tributos.

Ante este escenario, y bajo la normativa especial para el caso de operaciones con relacionadas locales, la compañía estaría obligada a presentar El Anexo de Precios de Transferencia en el Ecuador, y que consiste en un análisis de cada una de las transacciones realizadas por la compañía INMOBILIARES con sus empresas relacionadas locales durante el ejercicio fiscal analizado, y es justamente por tener, aparte de superar el límite de los 3 millones, la causal de tener accionista en paraíso fiscal.

Resolución NAC-DGER2008-0720

Código de Operación	Código de Operación	Código de Operación	Código de Operación	Código de Operación	Código de Operación
001	001	001	001	001	001
002	002	002	002	002	002
003	003	003	003	003	003
004	004	004	004	004	004
005	005	005	005	005	005
006	006	006	006	006	006
007	007	007	007	007	007
008	008	008	008	008	008
009	009	009	009	009	009
010	010	010	010	010	010
011	011	011	011	011	011
012	012	012	012	012	012
013	013	013	013	013	013
014	014	014	014	014	014
015	015	015	015	015	015
016	016	016	016	016	016
017	017	017	017	017	017
018	018	018	018	018	018
019	019	019	019	019	019
020	020	020	020	020	020
021	021	021	021	021	021
022	022	022	022	022	022
023	023	023	023	023	023
024	024	024	024	024	024
025	025	025	025	025	025
026	026	026	026	026	026
027	027	027	027	027	027
028	028	028	028	028	028
029	029	029	029	029	029
030	030	030	030	030	030
031	031	031	031	031	031
032	032	032	032	032	032
033	033	033	033	033	033
034	034	034	034	034	034
035	035	035	035	035	035
036	036	036	036	036	036
037	037	037	037	037	037
038	038	038	038	038	038
039	039	039	039	039	039
040	040	040	040	040	040
041	041	041	041	041	041
042	042	042	042	042	042
043	043	043	043	043	043
044	044	044	044	044	044
045	045	045	045	045	045
046	046	046	046	046	046
047	047	047	047	047	047
048	048	048	048	048	048
049	049	049	049	049	049
050	050	050	050	050	050
051	051	051	051	051	051
052	052	052	052	052	052
053	053	053	053	053	053
054	054	054	054	054	054
055	055	055	055	055	055
056	056	056	056	056	056
057	057	057	057	057	057
058	058	058	058	058	058
059	059	059	059	059	059
060	060	060	060	060	060
061	061	061	061	061	061
062	062	062	062	062	062
063	063	063	063	063	063
064	064	064	064	064	064
065	065	065	065	065	065
066	066	066	066	066	066
067	067	067	067	067	067
068	068	068	068	068	068
069	069	069	069	069	069
070	070	070	070	070	070
071	071	071	071	071	071
072	072	072	072	072	072
073	073	073	073	073	073
074	074	074	074	074	074
075	075	075	075	075	075
076	076	076	076	076	076
077	077	077	077	077	077
078	078	078	078	078	078
079	079	079	079	079	079
080	080	080	080	080	080
081	081	081	081	081	081
082	082	082	082	082	082
083	083	083	083	083	083
084	084	084	084	084	084
085	085	085	085	085	085
086	086	086	086	086	086
087	087	087	087	087	087
088	088	088	088	088	088
089	089	089	089	089	089
090	090	090	090	090	090
091	091	091	091	091	091
092	092	092	092	092	092
093	093	093	093	093	093
094	094	094	094	094	094
095	095	095	095	095	095
096	096	096	096	096	096
097	097	097	097	097	097
098	098	098	098	098	098
099	099	099	099	099	099
100	100	100	100	100	100

Limites para envío del Informe de Precios de Transferencia.

Es importante indicar que esta regulación se encontraba vigente hasta el 29 de mayo de 2015, fecha en la cual se publica el Segundo Suplemento al Registro Oficial No. 611 la resolución NAC-DGERCGC15-00000456, misma que deroga la resolución NAC-DGER2008-0464, cambiando de esta forma el alcance y cuantificación de las operaciones a fin del envío de la información, los términos vigentes para el 2016 son:

Código de Operación	Código de Operación	Código de Operación	Código de Operación	Código de Operación	Código de Operación
001	001	001	001	001	001
002	002	002	002	002	002
003	003	003	003	003	003
004	004	004	004	004	004
005	005	005	005	005	005
006	006	006	006	006	006
007	007	007	007	007	007
008	008	008	008	008	008
009	009	009	009	009	009
010	010	010	010	010	010
011	011	011	011	011	011
012	012	012	012	012	012
013	013	013	013	013	013
014	014	014	014	014	014
015	015	015	015	015	015
016	016	016	016	016	016
017	017	017	017	017	017
018	018	018	018	018	018
019	019	019	019	019	019
020	020	020	020	020	020
021	021	021	021	021	021
022	022	022	022	022	022
023	023	023	023	023	023
024	024	024	024	024	024
025	025	025	025	025	025
026	026	026	026	026	026
027	027	027	027	027	027
028	028	028	028	028	028
029	029	029	029	029	029
030	030	030	030	030	030
031	031	031	031	031	031
032	032	032	032	032	032
033	033	033	033	033	033
034	034	034	034	034	034
035	035	035	035	035	035
036	036	036	036	036	036
037	037	037	037	037	037
038	038	038	038	038	038
039	039	039	039	039	039
040	040	040	040	040	040
041	041	041	041	041	041
042	042	042	042	042	042
043	043	043	043	043	043
044	044	044	044	044	044
045	045	045	045	045	045
046	046	046	046	046	046
047	047	047	047	047	047
048	048	048	048	048	048
049	049	049	049	049	049
050	050	050	050	050	050
051	051	051	051	051	051
052	052	052	052	052	052
053	053	053	053	053	053
054	054	054	054	054	054
055	055	055	055	055	055
056	056	056	056	056	056
057	057	057	057	057	057
058	058	058	058	058	058
059	059	059	059	059	059
060	060	060	060	060	060
061	061	061	061	061	061
062	062	062	062	062	062
063	063	063	063	063	063
064	064	064	064	064	064
065	065	065	065	065	065
066	066	066	066	066	066
067	067	067	067	067	067
068	068	068	068	068	068
069	069	069	069	069	069
070	070	070	070	070	070
071	071	071	071	071	071
072	072	072	072	072	072
073	073	073	073	073	073
074	074	074	074	074	074
075	075	075	075	075	075
076	076	076	076	076	076
077	077	077	077	077	077
078	078	078	078	078	078
079	079	079	079	079	079
080	080	080	080	080	080
081	081	081	081	081	081
082	082	082	082	082	082
083	083	083	083	083	083
084	084	084	084	084	084
085	085	085	085	085	085
086	086	086	086	086	086
087	087	087	087	087	087
088	088	088	088	088	088
089	089	089	089	089	089
090	090	090	090	090	090
091	091	091	091	091	091
092	092	092	092	092	092
093	093	093	093	093	093
094	094	094	094	094	094
095	095	095	095	095	095
096	096	096	096	096	096
097	097	097	097	097	097
098	098	098	098	098	098
099	099	099	099	099	099
100	100	100	100	100	100

Vigencia: 24 de enero de 2013 al 29 de mayo de 2015

Condiciones para envío de Información de Precios de Transferencia

Tabla No. 1

En relación a esta diferenciación el SRI ha ordenado a través de varias resoluciones, que: "... La obligación de presentación del anexo e informe... no limita en forma alguna a que la Administración, en sus procesos de control, solicite a cualquier contribuyente por cualquier monto y por cualquier tipo de operación o transacción con partes relacionadas, la información que el SRI considere necesaria para establecer si en los precios pactados en dichas transacciones corresponde el principio de plena competencia..."[3]

Bajo los parámetros señalados, el 24 de enero de 2013 se emite la resolución NAC-DGERCGC13-00011 a través de la cual se modifica la resolución NAC-DGER2008-0464, misma que establece el alcance y la forma para fijar el envío de la información tanto del informe integral como el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, estableciéndose las siguientes reglas:

Salvo el caso, de que la compañía mantenga pérdidas contables que si bien no llegan a ser superiores al 50% del capital más reservas, está al momento en el 42%, por lo que en mi opinión, salvo se tenga un análisis proyectado de los futuros años económicos y se reflejen utilidades que puedan compensar las actuales pérdidas, sugiero analizar los posibles escenarios y formas de no llegar a que las pérdidas superen el 50% y ocasione que la compañía entre en causal de disolución, más aún si se prevé aún mantener resultados

e. Con respecto al estado de balance de situación y al de resultados, los respectivos registros contables se mantienen debidamente conciliados y no he identificado diferencia significativa que deba ser revertida.

Finalmente, y con la información que he revisado, la compañía si bien llegó en montos totales a superar el límite de los \$ 3,000,000 entre partes relacionadas locales, y a la vez tener accionista en parafis (fiscal), en primera instancia debería realizar y presentar al SRI una anexa de precios de transferencia (Anexo OPRE) en junio 2017 de acuerdo a su noveno dígito de RUC, sin embargo y en mi opinión, al ser en gran parte de estas operaciones reembolsos de gastos, y amparado en la Resolución No. NAC-DGEROC-15-0000455 del SRI que establece a los reembolsos como "operación no contemplada", NO tiene la obligación de presentar dicha información por el referido año fiscal.

En lo referente al plazo para la presentación de la información de operaciones con partes relacionadas (Anexo o Informe), el Art. 84 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que dicha información deberá presentarse en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la Renta, es decir, en junio de cada año, salvo la Administración Tributaria disponga un plazo diferente.

Se aclara que el SRI tiene facultad para solicitar el análisis de Precios de Transferencia por cualquier tipo de operación entre relacionados (locales y/o del exterior) y por cualquier monto, de existir dicho requerimiento el plazo concedido por el SRI no puede ser menor a 2 meses, tiempo en el cual las compañías que no se sujetaban a las condiciones para envío de la información, pero que lo debían hacer en cumplimiento al requerimiento del SRI, deberán preparar el Informe Integral de Precios de Transferencia acorde a los nuevos lineamientos establecidos por la Administración Tributaria a través de la Ficha Técnica publicada en su página web.

El Contribuyente	Se efectúan operaciones con sujetos pasivos relacionados que
- Declara una base imponible del impuesto a la Renta menor a cero (pérdida tributaria) - Hay aprobada cualquier beneficio o incentivo tributario, incluidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión. - Se aplica la reducción de la tarifa por inversión de utilidades. - Sean operadores y/o administradores de ZEDS. - Se dedique a la explotación o explotación de recursos naturales no renovables. - Tengan limitados derechos representados de su capital que sean residentes o estén establecidos en Parafis Fiscales.	Aplica el envío de información de Precios de Transferencia entre partes relacionadas. REGLAMENTO DE PRECIOS DE TRANSFERENCIA ENTRE PARTES RELACIONADAS REGLAMENTO DE PRECIOS DE TRANSFERENCIA ENTRE PARTES RELACIONADAS

Se respalda la entrega de información en operaciones con partes relacionadas locales, salvo los contribuyentes tengan los siguientes casos:

negativos el próximo año también, a sabiendas que se mantienen montos en aportes para futuras capitalizaciones que podrían ayudar a subsanar este tema, y que capitalizándolos en parte, serían suficientes para estar fuera de dicha causal.

LEY DE COMPAÑÍAS

DE LA RESOLUCIÓN

Art. 361.- Las compañías se disolverán

(...) 6. Por pérdida: del patrimonio por cuenta o parte del capital social o, cuando se trate de compañías de responsabilidad limitada, anulación, en comulca por acciones y de reservas, por pérdida del más de las reservas y de la mitad o más del capital (...).

f.- Entre el 31 de diciembre del 2016 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.

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

Considero que el examen efectuado fundamenta razonablemente 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 INMOBILIARIOS S.A. al 31 de Diciembre de 2016.

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. DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOBILIARIOS 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 sometimos a consideración la aprobación final del Balance General de la DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOBILIARIOS S.A. al 31 de diciembre del 2016 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
RNCPA No. 29243
CC-1711242105

