

INFORME DE COMISARIO REVISOR

A los Señores Accionistas de:
DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOVAVILES S.A.

En mi calidad de Comisario de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOVAVILES S.A.**, y en cumplimiento a la función que nos asigna el Art. 279 de la Ley de Compañías, cumplí los informes que he examinado el balance general de la Compañía al 31 de diciembre del 2017, 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 INMOVAVILES 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 COMPRAS, 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 con información revisada de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOVILES S.A.**, se encuentran los siguientes resultados:

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

b.- En sus actividades y operaciones, la compañía se encuentra en su tercer año de iniciar sus operaciones, por lo que, en sus actividades y operaciones de financiamiento, el índice de liquidez general del año en estudio 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 2017, sin reflejar un impuesto causado, debido a la pérdida contable y tributaria que arrojó en el presente año fiscal, al igual que el año anterior.

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 paraíso fiscal 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 hijos cuando la compañía supere los 5 años, ya que al momento a pesar de 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:

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

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

En valor equivalente a la suma matemática de los siguientes rubros:

- 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...

...Las excepciones, las sanciones impuestas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad en el cálculo del impuesto de las ganancias por cobrar sobre esas ganancias que mantengan con facultades.

[illegible]

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

d.- La Compañía mantiene cuentas con partes relacionadas locales y del exterior, mismas que por los montos revelados por el 2017, 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 sí superó los \$3 millones y sin llegar a superar los \$15 millones.

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.

Ahora bien, analizando las operaciones, el monto mayor nace por transacciones de reembolsos de gastos más que por temas de ingresos, gastos, préstamos u otra operación comercial prestada entre relacionadas.

En tal virtud, en nuestra opinión esta transacción NO se debería declarar en los casilleros correspondientes a "Operaciones con Partes Relacionadas", del formulario 101, ya que consideramos a esta operación de reembolsos como una "reclasificación", misma que es considerada como una "operación no contemplada" de acuerdo con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 del SRI, que dispone:

"Art. 3.- Operaciones no contempladas.- Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- a) Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América;
- b) Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;" (...)

Sin embargo, y en el caso de que la compañía relacionada no pague a su otra relacionada, dentro de los plazos establecidos en su política de crédito o en los términos establecidos por ambas partes, dicha transacción se consideraría (conservadoramente) como un préstamo o una cuenta por cobrar para con su compañía relacionada, y por ende, y de confirmarse o configurarse este caso, si se debería reportar en el casillero de "operaciones de activos".

A continuación, un breve resumen del tema que abarca precios de transferencia:

- Límites para envío del Informe de Precios de Transferencia.

Montos límites para envío de información (preferencia casilleros 003 - 015) - Formulario 101	Condición	Anexo OPR de Precios de Transferencia	Informe Integral	REPORTA
USD 3,000,000 en adelante	Operaciones con relacionados del exterior y ciertas relacionadas locales	X	X	X
USD 15,000,000 en adelante	Operaciones con relacionados del exterior y ciertas relacionadas locales	X	X	X

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

Art. 361.- Las compañías se disuelven:

LA DISOLUCIÓN

LEY DE COMPAÑÍAS

Salvo el caso, de que la compañía mantiene pérdidas contables que si bien no llegan a ser superiores al 50% del capital más reservas; hace apreciar que no llega aun al punto de equilibrio para obtener los resultados suficientes que le permitan obtener utilidad.

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 revelada.

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 paraíso fiscal, en primera instancia debería realizar y presentar al SRI una anexo de precios de transferencia (Anexo OPRE) en junio 2018 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. MAC-DGERCGC-15-00000455 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 e 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 deban 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.

APLICA EL ENVÍO DE INFORMACIÓN DE PRECIOS DE TRANSFERENCIA ENTRE EMPRESAS RELACIONADAS ECUATORIANAS, CUANDO:	
Se efectúan operaciones con sujetos pasivos relacionados que	El Contribuyente
- Declare una base imponible del impuesto a la Renta menor a cero (pérdida tributaria) - Haya aprovechado cualquier beneficio o incentivo tributario, incluidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión - Se acopie a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades - Sean operadores y/o administradores de ZEDS - Se dedique a la explotación o explotación de recursos naturales no renovables - Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en Paraísos Fiscales.	
Obtengan ingresos relacionados con el impuesto a la Renta único para la actividad productiva de banana e ingresos de compañías de transporte internacional señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.	

(...) 6. Por pérdidas del cincuenta por ciento o más del capital social o, cuando se trate de compañías de responsabilidad limitada, anónimas, en comandita 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 2017 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.

g.- Se evidenció que la compañía decidió presentar reclamo de devolución del saldo a favor resultante por las retenciones de impuesto a la renta de los años 2016 y 2017 ante el SRI, conforme a la potestad que tiene como contribuyente ante el SRI, y por no tener un impuesto a la renta con que compensar dichos montos, por lo que esta decisión conlleva al no registro de impuesto diferido por este concepto (NIC 12).

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

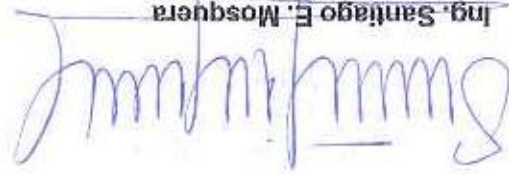
Considero que el examen efectuado fundamenta razonablemente la opinión que expreso a continuación:

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 2017.

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 con su constitución.

Por lo expuesto anteriormente sometemos a consideración la aprobación final del Balance General de la DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOBILIARIOS S.A. al 31 de diciembre del 2017 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 con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Atentamente,


Ing. Santiago E. Mosquera
RNCPA No. 29243
CC 1711242105