



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$.	Dólares estadounidenses
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
NIA	Normas Internacionales de Auditoría

Índice de Notas a los Estados Financieros

Nota	Página
1 Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones	10
2 Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad	
a) Base de preparación	
b) Base de medición	
c) Moneda Funcional y de Presentación	
d) Uso de Estimaciones y Supuestos	11
e) Provisiones	
f) Reconocimiento de Ingresos	12
g) Gastos	
h) Impuestos	
i) Deterioro del valor de los activos	15
j) Administración de Riesgos Financieros	16
▪ Riesgo de Crédito	
▪ Riesgo de Liquidez	
▪ Riesgo Operacional	17
3 Efectivo y equivalentes de efectivo	18
4 Cuentas por Cobrar	
5 Propiedades y equipo	
6 Cuentas por pagar	19
7 Pasivos Acumulados	
8 Pasivo a largo plazo	
9 Capital Social	20
10 Reserva Legal	
11 Otras Reservas	
12 Resultado del ejercicio	
13 Impuesto a la renta	21
14 Ingresos	
15 Gastos Operacionales	
16 Transacciones con Partes Relacionadas	22
17 Nueva Normatividad Relevante	
18 Aprobación de los estados financieros	25
19 Eventos Subsecuentes	



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Informe de los Auditores Independientes

Abril 25 del 2019

A los Señores Accionistas de

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.

Guayaquil - Ecuador

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de Diciembre del 2018, los estados de resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los asuntos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.**, al 31 de Diciembre del 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de **INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

OUR FIRM IS A MEMBER OF IAPA, THE INTERNATIONAL ASSOCIATION OF PROFESSIONAL ACCOUNTANCY FIRMS.
GLOBAL SUPPORT - LOCAL KNOWLEDGE.

QUITO - GUAYAQUIL

Av. Brasil N40-38 y Charles Darwin Edificio Kaufer 4to. Piso Oficina 9
Teléfono: 331-8022 Telefax: 331-7454 Cel.: 0999666108 / 0997102616
Email: pfcontadores@cablemodem.com.ec, lapaez@cablemodem.com.ec
Casilla: 17-21-745

GUAYAQUIL - QUITO

Junín 203 y Panamá Edif. Teófilo Bucaram 4to. Piso Oficina 4 y 5
Teléfonos: 230-4762 * 230-5169 Telefax: 230-4983 Cel.: 0998452649
Email: pfcontad@gye.satnet.net
Casilla: 09-01-16219



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Énfasis en unos asuntos

Otra cuestión

Sin que se modifique nuestra opinión, tal como se indica en la Nota 12 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía al 31 de Diciembre del 2018 presenta una pérdida del ejercicio por US\$ 8.026; la que representa el 86.57% del total de los otros rubros del patrimonio, estos factores indican la existencia de una incertidumbre de importancia relativa que puede generar una duda importante sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha.

Otra cuestión

Los Estados financieros de **INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.** correspondiente al ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2017, no fueron auditados por cuanto no tenían la obligación legal.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

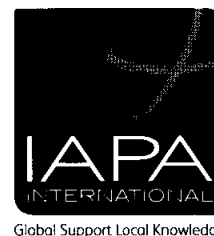
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía así como también el Informe de Prevención de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Otros Delitos al 31 de Diciembre del 2018, se emiten por separado.

SC. RNAE N°. 434

William Florencia Nevárez
Socio
R.N.C. 22.712

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2018

(En dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Efectivo y equivalente de efectivo	3	Cuentas por Pagar	6
Cuentas por cobrar	4	Pasivos acumulados	7
Total activo corriente		Total pasivo corriente	
ACTIVO NO CORRIENTE		PASIVO A LARGO PLAZO	
Propiedades y equipos	5	Pasivo a largo plazo	8
		Total Pasivo	
		PATRIMONIO	
		Capital Social	9
		Reserva legal	10
		Otras Reservas	11
		Resultado del ejercicio	12
Total activo no corriente		Total patrimonio	
TOTAL		TOTAL	

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 19.

Egda A. García

Lcda. Egda García Macías
Gerente General

Jessenia Castro

Ing. Jessenia Castro Castro
Contadora General
Registro: 7003

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A

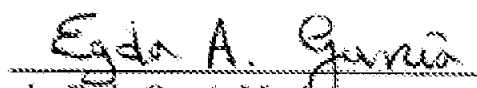
Estado de Resultados Integrales

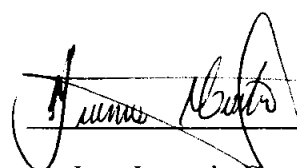
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2018

(En dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	
Ingresos		
Arriendos 12%		10.700
Arriendos 0%		12.650
Total de Ingresos	14	<u>23.350</u>
Gastos Operacionales	15	(31.289)
Gastos Financieros		<u>(87)</u>
Perdida neta		<u>(8.026)</u>
Impuesto a la renta	13	<u>-</u>
Perdida neta		<u>(8.026)</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 19.


Leda. Egda García Macías
Gerente General


Ing. Jessenia Castro Castro
Contadora General
Registro: 7003

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2018

(En dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva legal	Otras Reservas	Resultado del ejercicio	Total
2018					
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	5.000	118	4.153	104	9.375
Transferencia a dividendos por pagar accionista	-	-	-	(104)	(104)
Pérdida del ejercicio	-	-	-	(8.026)	(8.026)
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	5.000	118	4.153	(8.026)	1.245

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 19.

Egda A. García
Lcda. Egda García Macho
Gerente General

Jessenia Castro
Ing. Jessenia Castro Castro
Contadora General
Registro: 7003

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A

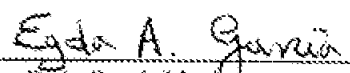
Estado de Flujos de Efectivo

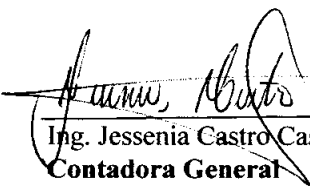
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2018

(En dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación	
Efectivo recibido de clientes	22.830
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	<u>(33.145)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(10.315)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión	
Adiciones de Propiedades y Equipos	<u>(458.001)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(458.001)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento	
Préstamos recibidos de Compañías Relacionadas y accionistas	<u>489.519</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>489.519</u>
Disminución neta del efectivo	21.203
Efectivo al inicio del período	<u>11.106</u>
Efectivo al final del período	<u><u>32.309</u></u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 19.

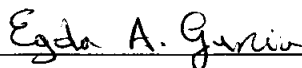

Leda. Edda García Macha
Gerente General


Ing. Jessenia Castro Castro
Contadora General
Registro: 7003

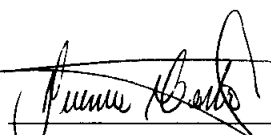
INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A
Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto
Utilizado en las Actividades de Operación
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2018
(En dólares estadounidenses)

Pérdida neta del ejercicio	(8.026)
Cambios en activos y pasivos operativos	
Disminución en cuentas por pagar	(1.056)
Disminución en otras cuentas por pagar	<u>(1.233)</u>
	<u>(2.289)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u><u>(10.315)</u></u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 19 .



Lcda. Edga García Macías
Gerente General



Ing. Jessenia Castro Castro
Contadora General
Registro: 7003

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018

1. Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A., fue constituida el 14 de Noviembre del 2014 e inscrita en el registro mercantil el 23 de Enero del 2015. Su objeto social principal son las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La dirección registrada de la Compañía es en la calle Juan Tanca Marengo, intersección Abel Romeo Castillo, Edificio Equilibrium Centro Armnonia Piso 2 Oficina 216, frente al Mall del Sol. .

2. Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad

A continuación se describen las políticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

a) Bases de Preparación

Estos estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Las notas a los estados financieros que se adjuntan, se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensión y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) #1, cada partida significativa expuesta en los estados financieros auditados se encuentran referenciadas a su respetiva nota

c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018

d) Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes políticas contables:

- **Efectivo y equivalente de efectivo**

El rubro comprende al efectivo disponible y a los depósitos de libre disponibilidad, además la compañía considera como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones realizadas, por los excedentes de efectivo colocadas en entidades financieras, cuyo vencimiento no es mayor a tres meses.

- **Propiedades y equipo**

Están expresados al costo de adquisición, las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

e) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente probable que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018

f) Reconocimiento de Ingresos

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

Venta de servicios.- Los ingresos ordinarios procedentes del arriendo de bienes, se reconocen cuando la Compañía transfiere, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los mismos; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

g) Gastos

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

h) Impuestos

- Impuesto a la renta corriente

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 25% y 22%, para el año 2018 y 2017 respectivamente, de acuerdo con disposiciones legales vigentes. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Para el ejercicio 2018, se incrementa la tasa del 22% al 25%. Adicionalmente cuando las compañías tengan accionistas en Paraísos Fiscales, de forma directa o indirecta en un porcentaje superior al 50%, se establece la tasa del 25% más tres puntos porcentuales; y, si es menor al 50%, se aplicará la proporcionalidad entre el 25% y 28%.

La tarifa de impuesto a la renta en el ejercicio 2018 se determinará con base en:

- a) Por mantener en su composición societaria paraísos fiscales, jurisdicción de menor imposición o regiones fiscales preferentes, cuando el beneficiario efectivo sea residente fiscal en el Ecuador;
- b) Por el incumplimiento del deber de informar sobre la composición societaria.

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta Sociedades, ósea mantendrán la tarifa del 22% en el 2018.

2018

Concepto de:

Micro empresa:	Es aquella que posee entre 1 y 9 empleados, tienen ventas o ingresos brutos anuales iguales o menos a US\$ 300.000
Pequeña empresa:	Es aquella que posee entre 10 y 49 empleados y US\$ 300.001, y US\$1'000.000

- Reinversión de Utilidades

De acuerdo al artículo 28 de la citada **LEY ORGÁNICA PARA EL FOMENTO PRODUCTIVO, ATRACCIÓN DE INVERSIONES, GENERACIÓN DE EMPLEO, Y ESTABILIDAD Y EQUILIBRIO FISCAL**, en el caso de la Reinversión desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exonerados del pago de:

- Impuesto a la salida de divisas por pagos al exterior.
- Por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

En concordancia con el artículo 4 del Reglamento de la citada Ley que dice:

- a) La exoneración del impuesto a la salida de divisas aplicará a los dividendos pagados directamente a favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, respecto de las utilidades generadas en el ejercicio fiscal sobre las cuales se efectúa la reinversión;
- b) La exoneración del impuesto a la renta aplicará a favor de beneficiarios efectivos de los dividendos distribuidos, respecto de las utilidades generadas en el ejercicio fiscal sobre las cuales se efectúa la reinversión;
- c) La reinversión de al menos el 50% de las utilidades se deberá destinar a la adquisición de los activos productivos definidos en el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en las mismas condiciones establecidas para efectos de la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades previstas en el artículo 51 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. Para el caso de sociedades dedicadas a la prestación de servicios, el Comité de Política Tributaria emitirá el listado de bienes correspondiente;

- d) Los dividendos sobre los que se aplicarán estos beneficios corresponderán a la parte de las utilidades que no fueron objeto de reinversión; y,
- e) De no cumplirse con la condición de incrementar el capital hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión, así como de no adquirirse los nuevos activos productivos fruto de la reinversión hasta la misma fecha, la sociedad deberá declarar y pagar las retenciones de impuesto a la renta e impuesto a la salida de divisas no efectuadas por concepto de dividendos distribuidos, considerando los intereses, multas y recargos correspondientes. Adicionalmente, el beneficiario efectivo deberá considerarlo como ingreso gravado dentro de su renta global, en el ejercicio fiscal en que se haya distribuido el dividendo.

Para el ejercicio 2017 dicha tasa se reduce en 10 puntos si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la inversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de Diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes. La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben destinarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

- Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos, se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Límites de deducción de gastos

Se han establecido los siguientes límites a las deducciones de gastos los cuales se detallan a continuación:

- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta el 4% de los ingresos gravados.
- Pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible más el valor de dichos gastos.
- Una deducción adicional del 100% de los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus empleados, siempre que la cobertura sea para la totalidad de sus trabajadores.
- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no será deducible a partir del año 2015.
- Los vehículos adquiridos mayores a US\$ 35.000.00 la depreciación de ese exceso es no deducible, excepto para vehículos que se utilicen para generar la renta (Ejemplo camiones).
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el Ministerio del Trabajo.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.

i) Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

j) Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- **Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- **Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018

- **Riesgo operacional.**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	<u>US\$</u>
Bancos	32.309
Total	<u>32.309</u>

4. Cuentas por cobrar

Conformado por:

	<u>US\$</u>
Cientes	520
Crédito a favor de la empresa	780
Total	<u>1.300</u>

5. Propiedades y equipo

Conformado por:

		<u>COSTO</u>
No depreciable		
Terrenos	(a)	1.530.103
TOTALES		<u>1.530.103</u>

a) Al 31 de Diciembre del 2018 las propiedades y equipo se descomponen de la siguiente manera

<u>Ubicación de las Propiedades (Terrenos)</u>	<u>Codigo Catastral</u>	<u>Costo en Libros</u>
		<u>Terreno</u>
Ciudadela Atarazana Parroquia Tarqui	29-0132-001-3-0-0	1.072.103
Calle Tennis Club de la parroquia Dieciocho de Octubre canton Portoviejo, Provincia de Manabi	'0108024007	458.000
Total		<u>1.530.103</u>

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018

6. Cuentas por Pagar

Conformado por:

		<u>US\$</u>
Accionistas	1)	20.867
Dividendos por pagar		<u>104</u>
Total		<u><u>20.971</u></u>

1. Corresponde a préstamos recibidos para cubrir los gastos operacionales de la compañía, los cuales no tienen estipulado el plazo de vencimiento y no devengan interés alguno. (Ver nota 16)

7. Pasivos Acumulados

Conformado por:

	<u>US\$</u>
S.R.I	104
Beneficios Sociales	558
Obligaciones con el IESS	<u>80</u>
Total	<u><u>742</u></u>

8. Pasivo a largo plazo

Conformado por:

	<u>US\$</u>
Accionista	1) <u>1.540.754</u>
Total	<u><u>1.540.754</u></u>

- 1) Corresponde a un préstamo recibido de Gastroclinica S.A para la compra de dos terrenos, el mismo que no tiene fecha de vencimiento ni tasa de interés pactada. Ver Nota 16.

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018

9. Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2018, está constituido por 5.000 acciones ordinarias y nominativas e indivisibles a un valor de US\$ 1 cada una. La Composición de Accionistas de la Compañía al 31 de Diciembre del 2018, es como sigue:

Accionistas	% de Acciones	Capital Social	Nacionalidad
	2018	2018	
Instituto Ecuatoriano de Enfermedades Digestivas Gastroclínica S.A.	0%	1	Ecuador
Robles Medranda Carlos Antonio	100%	4.999	Ecuador
Total	100%	5.000	

10. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que se alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

11. Otras Reservas

Al 31 de Diciembre del 2018 la compañía mantiene en la cuenta de Otras reservas un saldo de US\$ 4.153 el cual corresponde al 50% del ejercicio del 2016 que no ha sido repartido a los accionistas.

12. Resultados del Ejercicio

La Compañía al 31 de Diciembre del 2018 mantiene una pérdida del ejercicio por US\$ 8.026; que representan el 86.57% del total de los otros rubros de patrimonio, estos factores indican la existencia de una incertidumbre de importancia relativa que puede generar una duda importante sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha.

La Ley de Compañías establece como una causal de disolución, cuando las pérdidas de una Compañía alcanzan el 50% o más del capital social y reservas; si los accionistas no proceden a reintegrarlo o limitar el fondo social al capital existente, siempre que este sea suficiente para conseguir el objeto social de la Compañía.

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018

La Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento permite compensar las pérdidas operacionales con las utilidades obtenidas en los cinco periodos impositivos siguientes, sin exceder en cada periodo del 25% de las utilidades obtenidas.

13. Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal es como sigue:

	<u>2018</u>
Pérdida del ejercicio	(8.026)
	<u>(8.026)</u>
Partidas conciliatorias	
Ingresos Exentos	-
Más gastos no deducibles	-
Utilidad Gravable	<u>(8.026)</u>
22% Impuesto a la renta	<u>-</u>
Anticipo de Impuesto a la Renta	<u><u>-</u></u>

14. Ingresos

Conformado por:

	<u>US\$</u>
Arriendos 12%	10.700
Arriendos 0%	12.650
Total	<u><u>23.350</u></u>

15. Gastos Operacionales

Conformado por:

	<u>US\$</u>
Gastos operacionales	
Beneficios Sociales y Honorarios	8.297
Impuestos y Contribuciones	12.645
Mantenimientos y reparaciones	10.347
Total	<u><u>31.289</u></u>

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018

16. Transacciones con partes relacionadas

		<u>2018</u>
<u>Cuentas por Pagar Corrientes</u>		
Cuentas por Pagar Accionista GASTROCLINICA		20.867
Total	(Nota 6)	<u><u>20.867</u></u>
<u>Cuentas por pagar a Largo Plazo</u>		
Cuentas por Pagar Accionista GASTROCLINICA		1.540.755
Total	(Nota 8)	<u><u>1.540.755</u></u>

Al 31 de Diciembre del 2018, se han realizado las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	<u>US\$</u>
	<u>2018</u>
<u>Préstamos recibidos</u>	
Gastroclínica S.A.	31.519
Total	<u><u>31.519</u></u>

17. Nueva Normatividad Relevante

2018

- Mediante Registro Oficial N° 312 del 24 de agosto del 2018, se publica el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.
De este Reglamento a la Ley, se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Se define para efectos tributarios la Actividad empresarial.
- Se define Exportador habitual.
- Se define Debida diligencia tributaria.
- Se establecen los criterios para establecer la Residencia fiscal de sociedades.
- Se establecen condiciones para la exoneración del pago de impuesto a la renta para microempresas.
- Se definen transacciones inexistentes.
- Se aclara la deducibilidad de provisiones de años anteriores.

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018

- Se reforman algunos aspectos de los gastos personales deducibles.
- Se reconoce el derecho a solicitar la devolución del anticipo mayor al impuesto a la renta.

Mediante Registro Oficial N° 309 del 21 de agosto del 2018, Primer Suplemento, se publica la Ley Orgánica para el fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

De esta ley se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad; del 1% al 5% de aquellos efectuados por conceptos de sueldos y salarios.
- Además beneficiarse con la remisión del 100% de los intereses, recargos de pago a créditos solicitados y multas, aquellos contribuyentes que estén en mora con el Servicio de Rentas Internas al 2 de abril de 2018. Además, con el cumplimiento de las condiciones determinadas en la presente ley, los contribuyentes se podrán acoger al saneamiento de valores que componen la matriculación vehicular, infracciones de tránsito, obligaciones aduaneras, impuestos vehiculares, IESS, servicios básicos, créditos educativos y becas, Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, intereses generados por responsabilidad civil y multas por la Contraloría General del Estado.
- Los usuarios que requieran beneficiarse de la remisión del 100% de intereses, multas y recargos correspondientes a obligaciones fiscales y tributarias tienen un plazo de 90 días (desde la publicación de la ley) para pagar la totalidad del capital adeudado. Si no cuentan con aquella capacidad de pago, se otorgará un plazo máximo de 2 años para el cumplimiento.
- En cuanto a la atracción de inversión privada, se establece la exoneración del Impuesto a la Renta por 12 años para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados contados desde el primer año que se generen impuestos. Para las inversiones dentro de las zonas urbanas de Quito y Guayaquil se realizará la exoneración del impuesto por 8 años. Es importante destacar que esta exoneración será aplicable a las sociedades nuevas o ya existentes siempre y cuando generen empleo neto.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas para nuevas inversiones productivas con contratos de inversión por concepto de importaciones de bienes de capital y materia prima indispensable para el negocio, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, a favor de personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.

- Los proyectos de vivienda de interés social es decir viviendas con un precio de venta hasta US\$ 40.000 calificados por el ente rector de hábitat y vivienda, gozarán de los beneficios e incentivos como devolución del IVA sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto, tarifa de 0% de IVA en servicios de construcción. Así mismo, estos beneficios se extenderán también a las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades de construcción de vivienda de interés social, debidamente calificados.

2017

- Mediante Registro Oficial N° 150 del 29 de diciembre del 2017, Segundo Suplemento, se publica la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

De esta ley se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Incremento de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28% (con aplicación para el 2018).
- Exoneración del pago del impuesto a la renta, por 3 años, para nuevas microempresas, a partir del año en que generen ingresos operacionales.
- Rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y para exportadores habituales que mantengan o incrementen el empleo.
- Deducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria consideradas microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Modificación de las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.
- Devolución del ISD para exportadores habituales para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivos de bienes que se exporten.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- Se deberá informar anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, incluyendo a los propietarios legales y a los beneficiarios efectivos de las compañías constituidas en el Ecuador.
- El dinero electrónico será operado por las entidades del sistema financiero nacional.

INMOBILIARIA DAVID RP INMODAVIDROBPIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018

18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2018, se encuentran pendientes de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas a la fecha de emisión del presente informe (Abril 25 del 2019). La Gerencia General considera que estos estados financieros, serán aprobados sin modificación.

19. Eventos Subsecuentes

Con fecha Marzo 14 del 2019 la administración de la compañía solicitó el registro del oficial de cumplimiento a la Unidad de Análisis Económico y Financiero (UAFE) que hasta la fecha de emisión de este informe (25 de Abril del 2019) no se ha recibido respuesta a dicho requerimiento.

Con fecha 10 de Abril del 2019 se recibió de parte de la Unidad de Análisis Económico y Financiero (UAFE), la notificación del código de registro de la Compañía con el No. 23310 y al Representante Legal y Oficial de Cumplimiento Titular registro EGGA9346. El oficial de cumplimiento suplente no ha sido acreditado debido a que la compañía no ha enviado el certificado de capacitación, la copia de la cedula y la carta de designación por parte del Representante legal de la compañía.
