

**INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.**

**Notas Explicativas**

**Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

Notas a los Estados Financieros

**(Nota A) - Información general de la entidad**

**Razón social:** INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.

**RUC:** 1792692091001

**Domicilio principal:** Av. República De El Salvador N34-164 Y Moscú

**Forma legal:** Sociedad Anónima

**Constitución:** En la república del Ecuador mediante escritura pública otorgada el 27 de Julio del 2016 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 27 de Julio del 2016; con plazo social de 20 años.

**Actividad**

**Económica:** **La compañía se dedica a las actividades de:**  
Construcción De Todo Tipo De Edificios Residenciales: Casas Familiares Individuales, Edificios Multifamiliares, Incluso Edificios De Alturas Elevadas, Viviendas Para Ancianatos, Casas Para Beneficencia, Orfanatos, Cárceles, Cuarteles, Conventos, Casas Religiosas. Incluye Remodelación, Renovación O R

**(Nota B) - Bases de preparación de los estados financieros**

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros y sus notas son responsabilidad de la administración de la compañía y han sido elaborados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2017.

b. Bases de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios.

c. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de presentación de la compañía y de curso legal en el Ecuador; a menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la unidad monetaria (u.m.) de la República del Ecuador (Dólar de los Estados Unidos de América).

# INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.

## Notas Explicativas

Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

### d. Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con lo previsto en la NIIF requiere que la administración de la compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros; en opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos reales finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular; las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

### **1. Políticas de contabilidad significativas**

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

### e. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros, y como no corrientes, los de vencimiento superior a ese período.

### f. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos e incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se puedan transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses; dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

### g. Instrumentos financieros

#### **I. Activos financieros no derivados**

La compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan; los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la cual la compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción, en la cual se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero; cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

## **INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.**

### **Notas Explicativas**

**Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

Los activos y pasivos financieros son compensados y presentados el monto neto en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente; la compañía tiene como activos financieros no derivados las partidas por cobrar.

#### **II. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Son reconocidas inicialmente a su valor razonable, la mayor parte de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses; cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo que se reconocerá como ingreso financiero en el estado de resultados. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables, el deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de su recuperación. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

#### **III. Pasivos financieros no derivados**

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible en la fecha de la transacción, en la cual la compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento; posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo; los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. La compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

#### **IV. Capital social**

El capital social autorizado está compuesto por participaciones que son clasificadas como patrimonio.

##### **h. Inventarios**

Se encuentran valuados como sigue:

I. En proceso y terminados: al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta; el costo se calcula aplicando el método de valoración de inventarios promedio.

II. Importaciones en tránsito: al costo de adquisición más gastos de importación incurridos hasta la fecha de los presentes estados financieros.

III. Materias primas, suministros, herramientas, repuestos y materiales: al costo promedio de adquisición, los cuales no exceden su valor neto de realización.

##### **i. Propiedades, planta y equipo**

#### **I. Reconocimiento y medición**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. Se reconoce como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

**INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.**

**Notas Explicativas**

**Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

El costo de la propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración; cuando partes significativas de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

La ganancia o pérdida que surja del retiro o venta de un elemento de propiedad, planta y equipo, se determina comparando el precio de venta y el valor en libros del activo, que se reconoce en el resultado del periodo.

**II. Costos posteriores**

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los gastos de reparaciones y mantenimientos son reconocidos en el resultado del periodo en que se producen.

**III. Depreciación**

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual; la depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de la propiedad, planta y equipo, en función de un análisis técnico. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y disponibles para su uso. A continuación se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación, para el período actual y comparativo:

**Partidas Vida Útil (en años)**

Edificios e instalaciones	5 – 20
Muebles y Equipos de Of.	3 – 10
Equipos de Computación	2 – 5
Vehículos	2 – 5

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

**j. Activos intangibles**

**INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.**

**Notas Explicativas**

**Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada entre tres y diez años empleando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

**k. Deterioro del valor de los activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones 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.

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 se 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 de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

**l. Beneficios a empleados**

**l. Jubilación patronal y bonificación por desahucio**

La obligación de la compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador, el cual establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un

## **INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.**

### **Notas Explicativas**

**Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; esta obligación califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

La compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal y bonificación por desahucio por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un profesional independiente usando el método de unidad de crédito proyectado. La compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales en resultados.

La administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la compañía, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

En la medida en la cual los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido en resultados. Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos en resultados. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad.

#### **II. Beneficios por terminación**

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

#### **III. Beneficios a corto plazo**

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser

**INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.**

**Notas Explicativas**

**Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

estimada de manera fiable.

a) Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social: son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios; se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios; las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración y vacaciones.

b) Participación de trabajadores: la compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la compañía; este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable antes del impuesto a la renta, de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

m. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la compañía tiene obligaciones presentes legales o asumidas, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

Los pasivos contingentes, son obligaciones surgidas a raíz de sucesos pasados, cuya información está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la empresa, u obligaciones presentes surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

a. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, costos y gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la compañía y puedan ser confiablemente medidos; se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, tomando en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

**INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.**

**Notas Explicativas**

**Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

I. Venta de bienes: los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes son reconocidos cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

II. Ingresos por prestación de servicios: los ingresos son reconocidos en la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que los servicios han sido prestados y con independencia del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Costos y gastos: los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago; se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

**b. Ingresos y costos financieros**

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida estimada del instrumento financiero.

Los costos financieros están compuestos por intereses en préstamos o financiamientos, que se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**c. Impuesto a las ganancias**

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido como ingreso o gasto en resultados del periodo, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del estado de resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios son adecuados, para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior; esta evaluación depende de estimaciones y supuestos que pueden involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los

**INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.**

**Notas Explicativas**

**Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

I. Impuesto corriente: se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año; la utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la autoridad tributaria al final de cada período.

II. Impuestos diferidos: es reconocido sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable; es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo con la ley promulgada a la fecha de reporte.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las cuales pueden ser utilizados.

Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida en la cual no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Los activos y pasivos por impuesto corrientes son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por la autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

**a. Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado a la compañía. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

**INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.**

**Notas Explicativas**

**Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

**b. Eventos posteriores**

Los eventos posteriores al cierre del período que proveen información adicional sobre la situación financiera de la compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros; los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

**2. Determinación de valores razonables**

Las políticas contables requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

**a. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se registra al monto original de la transacción y no superan su valor recuperable; los montos en libros de los deudores comerciales se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; excepto por las cuentas por cobrar a largo plazo.

**b. Pasivos financieros**

Los montos registrados por préstamos y anticipo se aproximan a su valor razonable, dado que las tasas de interés de las mismas son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características; los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

**3. Administración de riesgos**

**a. Marco de administración de riesgos**

La administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la compañía. Las políticas de administración de riesgos de la compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la compañía, fijar límites y controles de riesgos adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos

**INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.**

**Notas Explicativas**

**Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos que enfrenta la compañía.

**b. 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 u otros activos financieros. El enfoque de la administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la compañía.

La compañía hace seguimiento al nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

**c. Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como precios de productos, tasas de interés, tipo de cambio, etc., produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la compañía. Esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

**d. Riesgo de moneda**

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano y las transacciones que realiza la compañía son en esa moneda; por lo tanto, la administración estima que la exposición de la compañía al riesgo de moneda no es relevante.

**e. Riesgo de tasas de interés**

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros.

**INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.**

**Notas Explicativas**

**Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

La compañía administra este riesgo tratando de asegurar que un alto porcentaje de su exposición a los cambios en las tasas de interés sobre los préstamos y obligaciones financieras se mantenga sobre una base de tasa fija.

f. 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, que se origina principalmente en los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

**(Nota C) - Efectivo y equivalentes al efectivo**

El saldo de Efectivo en caja y bancos es de libre disponibilidad y se compone de lo siguiente:

<b>Detalle</b>	<b>Saldo al 31-12-2016</b>	<b>Saldo al 31-12-2017</b>
Caja Chica	300.00	800.00
Bancos	65707.85	250057.01
<b>TOTAL</b>	<b>66007.85</b>	<b>250857.01</b>

Detalle

- a) Este saldo corresponde a cuentas bancarias registradas en el banco Internacional, Pichincha y panamá

**(Nota D) - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

El resumen de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

<b>Detalle</b>	<b>Saldo al 31-12-2016</b>	<b>Saldo al 31-12-2017</b>
<b><u>Deudores comerciales</u></b>		
Deudores no relacionados	35039.66	1887776.00
Deudores relacionados	45346.09	905880.13
Provisión incobrables y deterioro		-5691.27
Otras cuentas por cobrar	8234.54	
Anticipos varios		13637.84
<b>Subtotal</b>	<b>88620.29</b>	<b>2801602.70</b>

**INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.**

**Notas Explicativas**

**Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

**(Nota E) - Activos y pasivos por impuestos corrientes**

Un resumen de Activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

<b>Detalle</b>	<b>Saldo al 31-dic-16</b>	<b>Saldo al 31-dic-17</b>
<b>Activos por impuestos corrientes</b>		
Crédito tributario IVA	8224.28	8267.74
Crédito tributario impuesto a la renta	10.26	4461.65
<b>Total</b>	<b>8234.54</b>	<b>12729.39</b>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 22% sobre la utilidad gravable (a partir del año 2018 la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre

**INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.**

**Notas Explicativas**

**Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

la utilidad gravable). Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable,

Descripción	Monto
<b><u>CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</u></b>	
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) CONTABLE ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACIÓN LABOR:</b>	134,953.81
<b>Menos:</b>	
Amortización de Pérdidas Tributarias	31,381.79
15% Participación a trabajadores	20,243.07
100% Dividendos Exentos	-
100% Otras Rentas Exentas	-
100% Otras Rentas Exentas Derivadas del COPCI	-
Deducciones por Leyes Especiales	-
Deducciones Especiales Derivadas del COPCI	-
Deducción por incremento neto de empleados	6,013.57
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-
Exoneración por rentas generadas en el extranjero sometidas a imposición en otro Estado	-
<b>Más:</b>	
Gastos no deducibles locales	10,816.43
Gastos no deducibles del exterior	-
Gastos Incurridos para Generar Ingresos Exentos	-
15% Participación de trabajadores atribuibles a ingresos exentos	-
Ajuste por precios de transferencia	-
<b>UTILIDAD GRAVABLE / PÉRDIDA</b>	<b>88,131.81</b>
<b>BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%</b>	<b>88,131.81</b>
<b>BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 12%</b>	<b>-</b>
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>19,389.00</b>

**CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE**

<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	19,389.00
<b>Menos:</b> Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	-
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO</b>	<b>19,389.00</b>
<b>Mas:</b>	
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	-
<b>Menos:</b>	
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	23,850.65
Retenciones por dividendos anticipados	-
Retenciones por ingresos provenientes del exterior con derecho a crédito tributario	-
Anticipo de Impuesto a la Renta pagado por espectáculos públicos	-
Crédito Tributario de Años Anteriores	-
Crédito Tributario Generado por Impuesto a la Salida de Divisas	-
Exoneración y Crédito Tributario por leyes especiales	-
<b>IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR</b>	<b>-</b>
<b>SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>	<b>4,461.65</b>

Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que inicien sus actividades, 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.

**INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.**  
**Notas Explicativas**  
**Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016**  
**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

**(Nota G) - Propiedades, planta y equipo**

El saldo de este grupo se descompone en las siguientes cuentas:

<b>Cuentas</b>	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Terrenos	-	-
Edificios	-	-
Muebles y Enseres	-	24,624.84
Equipos de Computación	-	6,189.01
Vehículos	-	-
<b>Total</b>	-	<b>30,813.85</b>
<b>(-) Depreciación</b>	-	1,567.59
<b>Valor neto en libros</b>	-	<b>60,060.11</b>

**(Nota H) - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

El detalle de Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

<b>Detalle</b>	<b>Saldo al</b>
	<b>31-dic.17</b>
<b><u>Cuentas por pagar comerciales</u></b>	
Cuentas por pagar no relacionadas	1689955.85
Cuentas por pagar relacionadas	1792382.53
<b>Subtotal</b>	<b>3482338.38</b>

**(Nota I) - Pagos a y por cuenta de empleados**

El detalle de Pagos a y por cuenta de empleados es como sigue:

**INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.**

**Notas Explicativas**

**Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

<b>Detalle</b>	<b>Saldo al 31-dic-2017</b>
Sueldos y beneficios de Ley a empleados	25505.53
Obligaciones con el IESS	6342.58
<b>Total</b>	<b>31848.11</b>

**(Nota J) - Patrimonio**

a. Capital Social

Actualmente el capital se compone de Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América, dividido en Cincuenta Mil participaciones ordinarias de un dólar de valor nominativo cada una.

b. Reserva legal

Por disposición legal de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje del diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el veinte por ciento del capital social.

**(Nota K) - Ingresos de actividades ordinarias**

Los Ingresos de actividades ordinarias se componen de lo siguiente:

<b>Detalle</b>	<b>Saldo al 31-dic-17</b>
Ingresos por Gerenciamiento	272483.20
Ingresos por Avance de Obra	1773707.26
Otros Ingresos	64589.01
<b>Total</b>	<b>2110779.47</b>

**(Nota L) - Costo de ventas**

El detalle del Costo de ventas es como sigue:

INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORES INMOBILIARIOS' S.A.

Notas Explicativas

Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Detalle	Saldo al 31-dic-17
Acero de Refuerzo	82891.58
Acometida Agua	937.68
Acometida Eléctrica	493.8
Alquiler Equipos	10147.68
Alquiler de Equipos	3256.75
Alquiler Equipos	4238.91
Aportes Patronales	7295.67
Décimo Cuarto Sueldo	1529.17
Décimo Tercer Sueldo	5028.89
Derrocamiento Máquina	6371.76
Dirección Técnica	285.96
Diseño de Interiores y Exteriores	4350
Equipo	2742.58
Equipos	2420.8
Estudios de Ecoeficiencia	26900
Excavación Máquina	15.9
Fondos de Reserva	566.64
Gastos Legales	10530
Herramientas	1510.04
Honorarios Seguridad Industrial	5940
Horas Extras y Suplementarias	2810.1
Hormigon	171515.21
Ingeniería Eléctrica y Electrónica	714.28
Ingeniería Hidrosanitaria e Incendios	17600
Levantamiento Topográfico	755.63
Mano de Obra	355423.03
Materiales	382569.99
Materiales para Vigas, Viguetas y Columnas	35000
Montaje de Estructura	70633.81
Otros (Varios)	12354.89
Otros Ingresos	15997.96
Parqueadero	300
Permisos CAE-MUNICIPIO	4501.71
Servicios	47216.57
Sueldos	42097.06
Suministros	69720.19
Suministros de Seguridad Industrial	2285.47
Transporte-Movilización	1584.33
Vacaciones	1063.93
<b>Total general</b>	<b>1411597.97</b>

**INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.**

**Notas Explicativas**

**Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

**(Nota M) - Gastos de administración** Un resumen de Gastos de administración es como sigue:

<b>Detalle</b>	<b>Suma de Saldo al 31-dic-2017</b>
Agasajos a Trabajadores, Navidad	3060.63
Agua	2404.54
Alimentación	2364.36
Aportes Patronales	6065.44
Arrendamiento Oficinas	35697.84
Arrendamiento Ventas	34275.93
Atención a Clientes	5297.81
Bonificación Voluntaria	454.04
Cafetería	23.00
Cafetería y Utiles de Aseo	2427.89
Capacitación	1974.00
Combustible Vehiculos	1484.08
Comisiones	22822.73
Comisiones Bancarios	811.71
Decimo Cuarto Sueldo	1979.18
Decimo Tercer Sueldo	4301.12
Desahucio	2278.85
Diferencias en Cobros	0.20
Diseño Publicitario	2777.78
Energía Eléctrica	1513.00
Ferías-Sala de Ventas	24609.06
Fletes y Acarreos	25.25
Fondos de Reserva	2136.10
Gasto Depreciaciones	941.27
Gasto Provisión Cuentas Incobrat	1745.66
Gastos Legales	35134.01
Gstos Sin Sustento de Comprb de Honorarios	202.15
Honorarios	29555.12
Horas Extras y Suplementarias	2774.05
Hospedaje	460.02
Impresión Publicitaria	2782.15
Impuesto a la Salida de Divisas	443.75
Impuestos Municipales (Patentes	797.49
Internet-Tvcable	537.12
Jubilación Patronal	3215.19
Mantenimiento Equipos	2617.79
Mantenimiento Oficina	31662.95
Mantenimiento Vehículos	1659.76
Materiales y Suministros	79.82
Movilización	949.55
Multas con Instituciones del Estac	27.08
Otras Comisiones	0.70
Otras Contribuciones	2734.78
Otros	6800.44
Otros Gastos no Deducibles	5275.93
Otros Ingresos	7592.74
Pasajes, Taxis	620.81
Peajes y Parquaderos	374.92
Publicidad	49692.15
Representación Legal	120000.00
Retenciones Asumidas IR e IVA	345.44
Seguro de Construcción	1715.70
Seguro Salud Tiempo Parcial	30.87
Seguro Vehículos	0.00
Servicio de Guardianía y Segurida	638.46
Servicio Entre Sociedades	33832.96
Servicio Legales	1607.79
Servicios de Asesoramiento Com	607.50
Servicios predominan Mano de O	930.96
Sobrantes y Faltantes	4.78
Sueldos	41079.38
Suministros de Oficina	11387.27
Suminsitros de Computación	806.02
Telefonía Celular	599.40
Teléfono y Fax	658.26
Tiket Aéreos	1062.10
Uniformes-Ropa de Trabajo	599.25
Vacaciones	859.61
<b>Total general</b>	<b>564227.69</b>

**INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.**

**Notas Explicativas**

**Al 31 De Diciembre De 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

**(Nota P) - Eventos subsecuentes**

Desde el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de autorización para su emisión 16 de Abril de 2018 en estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes a los estados financieros adjuntos.