

De aquí en adelante el Informe

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

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

PERÍODO:

2018

INFORMES DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Quito, 19 de julio del 2019

A la Junta General de Accionistas de:
INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS'
S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la compañía **INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.** que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y el correspondiente estado de resultados integral, cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año mencionado, y un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los párrafos de los asuntos descritos en la sección Fundamentos de la opinión de nuestro informe, los Estados Financieros mencionados presentan razonablemente todas sus cifras, en todos los aspectos importantes, al igual que su situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los resultados integrales de sus operaciones, terminados en esas fechas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la opinión

2. Al 31 de diciembre del 2018, los Estados Financieros no están presentados adecuadamente conforme a los estándares de las normas internacionales de información financiera. Los estados financieros no están elaborados en base a las Normas Internacionales de contabilidad: “NIC 1 Presentación de Estados Financieros imposibilitando la verificación y contrarresto de información interna y para órganos de control y sin un análisis financiero del rendimiento y situación financiera de la compañía.

Base para la Opinión

3. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), hemos implementado procedimientos de control de calidad de mi auditoría en el cumplimiento de las normas profesionales. 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 la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los Estados Financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Otras cuestiones

4. Dirigimos la atención al hecho de que no hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A., por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 consecuentemente, no expresamos ninguna opinión sobre las cifras comparativas presentadas.

Responsabilidad de la administración de la Compañía por los estados financieros

5. La administración de la Compañía **INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.** es la responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF para Pymes y del control interno que la administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados financieros libre de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de valorar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable del negocio en marcha a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar su operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los encargados de la administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

6. 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 contenga nuestra opinión.

La seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad a las NIA siempre detecte una incorrección material cuando esta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditora de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría; nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión, o elusión de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevantes para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las

circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables, y las revelaciones realizadas por la administración.
- Nuestra responsabilidad también fue, concluir sobre el uso por parte de la administración, de las bases contables de negocios en marcha y, con base en la evidencia obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable

Nos comunicamos con los responsables de la administración de la Compañía en relación, entre otras cuestiones tanto para el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la auditoría.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la administración de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y por lo tanto son los asuntos claves de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

7. Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el SRI (Resolución No. NAC- DGERCGC15-00003218), la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, se emitirá por separado conjuntamente con los anexos que serán elaborados y conciliados por la Compañía.

Atentamente,



Ing. Esteban Matute Bermeo

JEFE DE AUDITORIA.

CALIFICACIÓN NRO.

RESOLUCIÓN No. SCVS-IRC-2017-00002502

SCVS-RNAE-1131

ANÁLISIS DE ESTADOS FINANCIEROS

Se presenta en forma consolidada los Estados Financieros.

INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017

En dólares Americanos

<u>ACTIVO</u>	NOTAS	dic-18	dic-17
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	189,987.02	281,366.47
Cuentas y documentos por cobrar comerciales corrientes	5	1,652,188.06	1,078,700.49
Otras cuentas y documentos por cobrar corrientes	5	475,800.29	23,857.06
Otros activos financieros corrientes		-	-
Porción corriente de arrendamiento financiero		-	-
Aporte bruto adeudado contratos de construcción		-	-
Activos por impuestos corrientes	6	118,545.30	12,729.39
Inventarios (Neto)	7	1,934,432.70	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
Activos Biológicos		-	-
Gastos pagados por anticipado	8	1,603,296.54	544,499.02
Otros activos corrientes		-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		5,974,249.91	1,941,152.43
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad planta y equipo - neto	9	347,143.53	30,498.90
Activos Intangibles-neto	10	62,605.33	-
Propiedad de inversión-neto		-	950,000.00
Activos Biológicos-neto		-	-
Activos de exploración y evaluación de recursos minerales-neto		-	-
Inversiones No corrientes	11	2,160,866.46	2,101,637.30
Cuentas y documentos por cobrar clientes no corrientes	12	514,165.29	-
Otras cuentas y documentos por cobrar no corrientes	13	8,228.00	15,228.00
Otros activos financieros no corrientes	14	5,000.00	5,000.00
Porción NO corriente de arrendamientos financieros por cobrar		-	-
Activos por impuestos diferidos	15	962.04	-
Otros activos no corrientes		-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		3,098,970.65	3,102,364.20
TOTAL DEL ACTIVO		9,073,220.56	5,043,516.63
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar corrientes-proveedores	16	1,020,931.39	366,843.57
Otras cuentas y documentos por pagar corrientes-otros	16	38,172.74	3,543,369.04
Obligaciones con Instituciones Financieras	17	28,186.78	-
Crédito a mutuo		-	-
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	18	27,105.84	-
Pasivos corrientes por beneficios a empleados	19	163,449.66	34,322.08
Provisiones corrientes		-	-
Pasivos por Ingresos Diferidos	20	575.48	54,390.10
Otros pasivos corrientes	21	73,369.83	19,930.24
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1,351,791.72	4,018,855.03

INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017

En dólares Americanos

	NOTAS	dic-18	dic-17
Suman y Vienen.....		1,351,791.72	4,018,855.03
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar no corrientes	22	2,667,013.02	-
Obligaciones con Instituciones Financieras	23	1,200,000.00	-
Crédito a mutuo		-	-
Pasivo por impuesto a la renta diferido		-	-
Pasivos No corrientes por beneficios a empleados	24	14,325.43	5,494.04
Provisiones no corrientes		-	-
Pasivos por ingresos diferidos	25	2,830,007.59	-
Otros pasivos no corrientes	26	797,500.00	874,500.00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		7,508,846.04	879,994.04
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		7,508,846.04	879,994.04
TOTAL DEL PASIVO		8,860,637.76	4,898,849.07
PATRIMONIO NETO			
Capital Suscrito o asignado	27	50,000.00	50,000.00
Aportes para Futuras Capitalizaciones	28	50,000.00	50,000.00
RESERVAS			
Reserva Legal	29	9,532.17	-
Reservas Facultativa y Estatutaria	29	85,789.58	-
Otras Reservas		-	-
RESULTADOS ACUMULADOS			
Reservas de capital		-	-
Reservas por donaciones		-	-
Reserva por valuación procedente de NEC		-	-
Superávit por revaluación de inversiones procedentes de NEC		-	-
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		-	-
(-) Pérdida acumulada de ejercicios anteriores	30	(50,654.20)	(50,654.20)
Resultados acumulados por adopción por primera vez de NIIF		-	-
Utilidad del ejercicio	30	17,782.75	95,321.74
(-) Pérdida acumulada del ejercicio		-	-
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
SUPERAVIT DE REVALUACIONES ACUMULADOS			
Propiedad planta y equipo	31	50,132.50	-
Activos Intangibles		-	-
Otros		-	-
Ganancias y pérdidas acumuladas por inversiones		-	-
Ganancias y pérdidas por conversión		-	-
Ganancias y pérdidas actuariales		-	-
La parte efectiva de instrumentos de cobertura		-	-
Otros		-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO		212,582.80	144,667.54
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		9,073,220.56	5,043,516.61
		0.00	(0.00)

Representante Legal
Paul Lafuente

Contador (a)
Dunnia Ruiz

INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (Por Función)
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2018

En dólares Americanos

	Notas	dic-18	dic-17
INGRESOS	32		
Ingresos de Actividades Ordinarias		4,244,649.42	2,046,190.46
Otros Ingresos		305,860.80	64,589.01
TOTAL INGRESOS		4,550,510.22	2,110,779.47
(-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION	33	2,252,571.85	1,411,597.97
(+) GANANCIA BRUTA		2,297,938.37	699,181.50
(-) GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS			
Gastos de Administración y Ventas	33	1,578,455.53	563,415.28
UTILIDAD(PERDIDA)OPERACIONAL		719,482.84	135,766.22
(-) Gastos no Operacionales-Financieros		658,013.05	812.41
(+)Otros Ingresos no Operacionales		247.47	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		61,717.26	134,953.81
15% Participación a Trabajadores		(9,257.59)	(20,243.07)
Utilidad Gravable (Pérdida Sujeta a Amortización)		52,459.67	114,710.74
Total Impuesto Causado		(27,105.84)	(19,389.00)
(=)UTILIDAD(PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO DIFERIDOS		25,353.84	95,321.74
(-) GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO		(8,533.13)	-
(+) INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO		962.04	-
(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS		17,782.75	95,321.74

Representante Legal
Paul Lafuente

Contador (a)
Dunnia Ruiz

INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
En dólares Americanos

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVAS			RESULTADOS ACUMULADOS								TOTAL PATRIMONIO		
			RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA	OTRAS RESERVAS	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA DONACIONES	RESERVA POR VALUACION-NEC	SUPERAVIT POR REVALUACION-PROCEDENTE DE NEC	UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	(-) PERDIDAS ACUMULADAS AÑOS ANTERIORES	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ NIF	UTILIDAD DEL EJERCICIO		(-)PERDIDA DEL EJERCICIO	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS
SALDO AL 01 ENERO DEL 2018	50.000,00	50.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	(50.654,20)	-	95.321,74	-	-	144.667,54
CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES Y CORRECCION DE ERRORES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento (disminución) de capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia a reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia a ganancias (pérdidas) acumuladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros cambios (Detallar)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral total del año (Ganancia o pérdidas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	50.000,00	50.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	(50.654,20)	-	95.321,74	-	-	144.667,54
CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES Y CORRECCION DE ERRORES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento (disminución) de capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia a reservas	-	-	9.532,17	85.789,57	-	-	-	-	-	-	-	-	(95.321,74)	-	-	0,00
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia a ganancias (pérdidas) acumuladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros cambios (Detallar)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.132,50	50.132,50
Resultado integral total del año (Ganancia o pérdidas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.782,75	-	-	17.782,75
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	50.000,00	50.000,00	9.532,17	85.789,57	-	-	-	-	-	-	(50.654,20)	-	17.782,75	-	50.132,50	212.582,79

Representante Legal
Paul Lafuente

Contador (a)
Dunnia Ruiz

INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.		
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO		
Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2018		
En dólares Americanos		
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO		
		SALDOS
		BALANCE
	CODIGO	(En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	-91379,45
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	-1928793,36
Clases de cobros por actividades de operación	950101	6517190,79
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	2358502,01
Otros cobros por actividades de operación	95010105	4158688,78
Clases de pagos por actividades de operación	950102	-8445984,15
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-8445984,15
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	609227,13
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209	-278167,54
Compras de activos intangibles	950211	-62605,33
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221	950000
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	1228186,78
Financiación por préstamos a largo plazo	950304	1228186,78
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	9504	0
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	-91379,45
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	281366,47
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	189987,02
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	61717,26
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	97	59622,59
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	11655,41
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	9702	39135,79
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	9711	8831,39
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	-2050133,21
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	-575699,02
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802	-2219875,45
(Incremento) disminución en inventarios	9804	-1934432,7
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	654087,8
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807	2025786,16
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9820	-1928793,36
REPRESENTANTE LEGAL	CONTADOR	
PAUL LAFUENTE	DUNNIA RUIZ	