

INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION
'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.

Opinión calificada

Hemos auditado los estados financieros individuales adjuntos de INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A. (Una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador), que comprenden: el estado de situación financiera individual al 31 de diciembre del 2019, los correspondientes estados individuales de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 por el año terminado en esa fecha que se presentan con fines comparativos fueron auditados por otros auditores quienes emitieron su informe 25 de abril del 2019, sin salvedades.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes de haberse requerido alguno, y que pudieran haberse determinado como necesarios si no hubieran existido las limitaciones mencionadas en las bases para la opinión calificada, los estados financieros individuales adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A. al 31 de diciembre del 2019, su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Bases para la opinión calificada

Esta fue nuestra primera auditoría de los estados financieros individuales de la Compañía y debido a la naturaleza de los registros anteriores, el alcance de nuestro trabajo no fue suficiente para probar la razonabilidad de ciertos saldos iniciales con respecto a los estados financieros del año 2018. En razón de estas circunstancias, no nos fue posible determinar la comparabilidad y los efectos, si los hubiera, sobre los estados financieros individuales adjuntos derivados de esta situación.

A la fecha de este reporte la Administración no dispone de una evaluación de los impactos de las nuevas Normas Internacionales de Información NIIF que entraron en vigencia en éste y el anterior período, específicamente de: NIIF 9 "Instrumentos Financieros" y NIIF 16 "Contratos de Arrendamiento"; la Administración no determinó los efectos del cambio de política contable por la adopción de la NIIF 15 "Ingresos provenientes de contratos con clientes" nuestra revisión se limitó a validar la acumulación de los costos asignados a estas cuentas, con relación al modelo de reconocimiento y acumulación de ingresos, costos y gastos. Debido a esta situación no nos fue posible establecer los efectos sobre los estados financieros individuales adjuntos por medio de otros procedimientos de auditoría.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección Responsabilidades del Auditor. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con los requerimientos de ética para profesionales de Contaduría Pública que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros individuales 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 proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

Aspectos de énfasis

Sin modificar nuestra opinión mencionamos lo siguiente:

Como se describe en la Nota 21 a los estados financieros individuales, debido a los posibles impactos esperados por la declaratoria Estado de Excepción y Emergencia Sanitaria por el COVID 19, existe un ambiente de recesión de la economía a nivel mundial y del Ecuador que han afectado a diferentes sectores de la economía. Debido a las condiciones antes mencionadas, entre otras, se espera que se produzca una contracción en el mercado de construcción en el que participa la Compañía y que pueden prolongarse en los siguientes períodos. A la fecha de este reporte, la Gerencia está trabajando en las estrategias a seguir y no se conocen los impactos de esta situación.

Como se describe en la Nota 2.8 los estados financieros individuales adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en cumplimiento con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad - NIC 27, que establece cómo contabilizar las inversiones en acciones en compañías subsidiarias, cuando se emiten estados financieros individuales. Por separado se deben presentar los estados financieros consolidados de acuerdo a lo requerido por la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF 10.

Los estados financieros individuales adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

Información presentada en adición a los estados financieros individuales

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual incluye el Informe Anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, mismo que no incorpora necesariamente el juego completo de estados financieros individuales y nuestro informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros individuales de la Compañía no cubre dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento concluyente sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros individuales, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, cuando esté disponible, y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros individuales o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Una vez que leamos dicho informe, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros individuales

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros individuales adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y del control interno determinado como necesario para permitir la preparación de los estados financieros individuales libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros individuales, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista que hacerlo. Los accionistas, son los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía y en conjunto con la Administración responsables de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros individuales

El objetivo de nuestra auditoría es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros individuales en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría, realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría NIA, detecte siempre un error material cuando éste exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son

considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros individuales.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros individuales, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuvimos conocimiento 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 propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Gerencia, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros individuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de este informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros individuales, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros individuales representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y, cuando fue aplicable, los hallazgos significativos de la auditoría identificados, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

**Omicelle**

RNAE No. 358
10 de abril del 2020
Quito, Ecuador



Carlos A. García L.
Representante Legal
R.N.C.P.A. No. 22857