

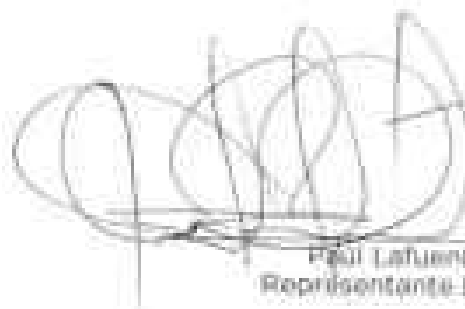
INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION "GESTORESINMOBILIARIOS" S.A.

Estados Individuales de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	2019	2018
ACTIVO			
CORRIENTE			
Instrumentos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	(3)	139,072	89,987
Inversiones a corto plazo	(4)	5,000	5,000
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(5)	139,241	39,489
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(14)	165,000	2,113,093
Proyectos en ejecución	(6)	13,684,609	1,521,562
Activo por impuestos, corriente	(15)	146,920	18,545
Servicios y otros pagos anticipados		-	94,049
Total activo corriente		14,279,842	6,101,720
NO CORRIENTE			
Instrumentos financieros:			
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(14)	2,489,077	400,043
Vehículos, mobiliario y equipo	(7)	183,409	187,144
Activos intangibles	(8)	45,218	62,606
Inversiones en acciones y otras inversiones	(9)	1,912,799	2,160,866
Activo por impuestos, diferido	(15)	7,396	962
Total activo no corriente		4,657,899	2,811,621
Total activo		18,937,741	8,913,341



Edgar Chiluza
Contador General



Paul Lafuente
Representante Legal

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados individuales de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresados en dólares de C.U.A.)

	Nota	2019	2018
PASIVO			
CORRIENTE			
Instrumentos financieros			
Obligaciones con instituciones financieras	(10)	764,241	29,887
Obligaciones con terceros	(17)	1,060,000	1,200,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(12)	3,732,646	1,848,328
Cuentas por pagar partes relacionadas	(14)	471,617	29,640
Pasivos por contratos	(13)	1,508,777	4,753,273
Pasivo por impuestos corriente	(15)	133,461	73,369
Beneficios definidos para empleados	(16)	203,010	133,553
Total pasivo corriente		17,273,752	8,046,350
NO CORRIENTE			
Instrumentos financieros			
Obligaciones con instituciones financieras	(10)	43,628	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	(14)	1,522,552	744,323
Beneficios definidos para empleados	(16)	20,795	14,326
Total pasivo no corriente		1,586,975	758,649
Total pasivo		18,860,727	8,824,999
PATRIMONIO	(17)		
Capital social		50,000	50,000
Reserva legal		9,532	9,532
Reserva facultativa		85,790	85,790
Aportes futuras capitalizaciones		50,000	50,000
Resultados acumulados			
Otros resultados integrales		11,789	-
Pérdidas acumuladas		(130,997)	(106,990)
Total patrimonio		77,014	68,342
Total pasivo y patrimonio		18,937,741	8,913,341

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados Individuales de Resultados Integral
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en millones de E.U.A.)

	Nota	2019	2018
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Venta de servicios	(19)	500,100	4,337,049
COSTO DE VENTAS	(20)	(40,143)	(2,252,662)
Margen bruto		459,957	2,084,387
GASTOS			
Administración y ventas	(20)	(371,541)	(1,462,061)
Financieros	(20)	(92,811)	(623,391)
Reconocimiento de participación en subsidiarias y otras inversiones	(9)	42,677	(52,426)
Otros gastos	(20)	(34,873)	(107,759)
Otros ingresos	(19)	8,629	103,963
		(448,079)	(2,141,675)
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta		11,938	(57,288)
Impuesto a la renta	(15)	(12,926)	952
(PÉRDIDA) DEL AÑO		(988)	(36,326)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Garancias actuariales	(16)	11,789	-
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		10,801	(36,326)


Edgar Chisura
Contador General


Raúl Lafuente
Representante Legal

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estado Individual de Cambios en el Patrimonio
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Nota	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESULTADOS ACUMULADOS			TOTAL
						RESERVA VALUACION	RESERVA POR OTROS RESULTADOS INTEGRALES	PÉRDIDAS ACUMULADAS	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017:	50.000	-	-	-	50.000	-	-	44.018	144.018
MÁS (MENOS)									
Apropiación de utilidad 2017 a reservas	-	9.532	85.790	-	-	-	-	(95.322)	-
Revaluación de maquinaria y equipo	-	-	-	-	-	50.132	-	-	50.132
Baja por venta de maquinaria y equipo	-	-	-	-	-	(50.132)	-	-	(50.132)
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	-	(56.326)	(56.326)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	50.000	9.532	85.790	-	50.000	-	-	(106.390)	88.342
MÁS (MENOS)									
Ajuste a depreciación y amortización de activos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por inversiones en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por jubilación patronal y disañuon	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	11.789	-	11.789
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019	50.000	9.532	85.790	-	50.000	-	11.789	(130.007)	77.014


Edgar Chiriza
Contador General


Representante Legal

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados Individuales de Flujo de Efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes, partes relacionadas y otros	6,775,288	4,303,099
Efectivo (pagado) a proveedores, partes relacionadas y otros	(7,408,589)	(4,315,532)
Gastos financieros y otros ingresos, neto	(11,417)	(479,455)
Efectivo neto por actividades de operación	(746,818)	(491,888)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo recibido (pagado) por adquisición de vehículos, mobiliario y equipo neto	46,631	(278,368)
Efectivo (pagado) por adquisición de activos intangibles	(18,754)	(62,606)
Efectivo recibido por inversiones en acciones	-	744,324
Efectivo recibido (pagado) por inversiones en acciones y otras inversiones	259,747	(1,231,710)
Efectivo entregado por préstamos a partes relacionadas	(17,000)	-
Efectivo neto por actividades de inversión	270,624	(828,160)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo recibido por obligaciones con instituciones financieras	179,682	28,187
Efectivo (pagado) recibido por obligaciones de terceros	(140,000)	1,200,000
Efectivo recibido de partes relacionadas	385,597	-
Efectivo neto por actividades de financiamiento	425,279	1,228,187
(Disminución) neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(50,915)	(91,861)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
Saldo al inicio del año	189,987	281,848
Saldo al final del año	139,072	189,987

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Conciliaciones de la Utilidad del Año con el Efectivo Neto
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2019	2018
(PÉRDIDA) DEL AÑO	(988)	(56,326)
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO		
Depreciación vehículos, maquinaria y equipo	34,102	11,655
Amortización de intangibles	25,531	-
Provisión para participación a trabajadores	2,107	9,258
Provisión para impuesto a la renta corriente	19,304	-
Reconocimiento de impuestos diferidos	(6,434)	(962)
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	-	39,130
Provisión para jubilación patronal y desahucio, neto	25,737	8,832
Utilidad en venta de maquinaria	-	(60,132)
Reconocimiento de participación en subsidiarias y otras inversiones	(42,677)	52,426
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	1,385,247	(504,996)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(1,526,651)	596,901
Proyectos en ejecución	-	(2,329,266)
Activo por impuestos, corriente	(28,375)	(105,815)
Servicios y otros pagos anticipados	94,048	(94,048)
Cuentas por pagar, comerciales, relacionadas y otras cuentas por pagar	(7,248,015)	781,764
Pasivos por contratos	6,616,592	999,788
Pasivo por impuestos, corriente	40,732	53,439
Beneficio definidos para empleados	62,832	96,458
Efectivo neto por actividades de operación	(746,818)	(491,888)


Edgar Chiluza
Contador General


Paul Caliente
Representante Legal

1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES

Información general

INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A. la Compañía, fue constituida en Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 3 de agosto del 2016.

La actividad principal de la Compañía es la construcción de proyectos inmobiliarios principalmente edificios; en su objeto social incluye también la producción de bienes y servicios, comercialización, almacenamiento, exportación, industrialización, explotación, distribución, investigación, desarrollo, promoción, capacitación, asesoramiento, intermediación, inversión, construcción, reciclaje, para lo cual podrá ejecutar actos y contratos conforme a las leyes ecuatorianas y que tengan relación con el mismo.

Durante el 2019 las operaciones de la Compañía presentan una disminución significativa en las ventas del 88% en relación al año anterior, debido principalmente al modelo de reconocimiento de los ingresos a la par de los costos y gastos que presentan una disminución del 81%; por otra parte, presenta un incremento en los activos totales del 112% y en pasivos del 112% en gran medida por las acumulaciones de los costos y proyectos de acuerdo con la nueva política. La Gerencia no ha considerado reestructurar sus estados financieros individuales comparativos.

Durante los años 2019 y 2018 bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajuste, lo cual determinó un índice de inflación del (0.07)% y 0.27%, para estos años, respectivamente.

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

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros individuales adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

A continuación se resumen las políticas contables significativas adoptadas por la Compañía para la preparación y presentación de sus estados financieros individuales, estos están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF (traducidas al español) vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, aplicadas de manera uniforme (salvo se indique lo contrario) a los periodos que se presentan.

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que contenga comentarios de la Gerencia de carácter general serán expuestos en el informe de la Administración a la Junta General de Accionistas, por lo tanto, la lectura de los estados financieros individuales adjuntos debe ser realizado en conjunto con dicho informe.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros individuales de INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A. comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

2.2.1 Moneda de presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

2.2.2 Base de medición

Los estados financieros individuales han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando la otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros individuales, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de ciertas mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización o el valor en uso.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

2.2.3 Estimaciones efectuadas por la Gerencia

La preparación de los estados financieros individuales adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que formen parte de los estados financieros individuales. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados, así como las revelaciones que se presentan en este informe fueron los adecuados en las circunstancias y que cumplen con los requerimientos de las NIIF.

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

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen un efecto importante sobre el monto reconocido en los principales elementos de los estados financieros individuales, se resumen en las notas siguientes.

2.3 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

2.3.1 Reconocimiento inicial

La Compañía reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierte en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Las compras o ventas convencionales de activos financieros se reconocen y dan de baja, según corresponda, aplicando la contabilidad de la fecha de contratación o la contabilidad de la fecha de liquidación. La fecha de contratación es la fecha en que una entidad se compromete a comprar o vender un activo financiero. La fecha de liquidación es la fecha en que un activo financiero se entrega o recibe por una entidad.

La Administración de la Compañía informa que no ha efectuado compras o ventas convencionales de activos financieros.

2.3.2 Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero cuando y sólo cuando:

- (i) Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o,
- (ii) Se transfiera un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero si, y sólo si: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero; o, ii) se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.3.3 Clasificación de activos financieros

La Compañía debe clasificar los activos financieros según si miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:

- (i) Son medidos al costo amortizado si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- (ii) Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y, b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- (iii) Son medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

A la fecha de emisión de los estados financieros individuales adjuntos, la Compañía mantiene únicamente activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado.

Los activos financieros identificados por la Administración corresponden a instrumentos financieros no derivados que son clasificados como medidos al costo amortizado. Los activos financieros incluidos en esta categoría son:

- **Efectivo y equivalentes de efectivo.** Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano y del exterior.
- **Inversiones a corto plazo.** Muestra inversiones en entidades financieras cuyo vencimiento generalmente es entre 90 días y menor a 1 año, contados desde la fecha de contratación inicial de estos instrumentos.
- **Cuentas por cobrar comerciales.** Muestran montos adeudados por clientes por la venta de servicios y/o bienes en el curso normal de los negocios. El periodo promedio de cobro de la venta de bienes o prestación de servicios dependen de los acuerdos contractuales con cada cliente que pueden ser hasta 3 meses.
- **Cuentas por cobrar partes relacionadas.** Las cuentas por cobrar partes relacionadas son activos financieros que surgen de las operaciones normales del negocio con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.
- **Otras cuentas por cobrar.** Muestran anticipos o préstamos a empleados y otras cuentas por cobrar menores.

2.1.4 Medición inicial

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales se miden inicialmente por su precio de transacción de acuerdo con los requerimientos de la NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros por su valor razonable. Si los activos financieros representan una transacción financiada, dichos activos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

2.1.5 Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen, es decir, al costo amortizado como se indica a continuación:

- ✓ **Activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado:**

El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resulta inmaterial.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.3.6 Deterioro de activos financieros

En cada fecha de presentación de los estados financieros individuales, la Compañía reconoce una provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mida al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Administración de la Compañía determina la provisión por pérdidas crediticias de sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplica el enfoque simplificado.

✓ Enfoque general

Si en la fecha de presentación el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá el valor de las pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

En cada fecha de presentación, la Compañía mide la provisión por pérdidas de cada instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

Entre la evidencia objetiva de que el riesgo crediticio de un instrumento financiero se ha incrementado se considera: i) retrasos en los pagos por más de 30 días; ii) incumplimientos en la fecha de presentación; iii) incumplimientos en el momento del reconocimiento inicial iv) dificultades financieras de los clientes; v) un entorno económico desfavorable; vi) cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

✓ Enfoque simplificado

La Compañía mide siempre la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que proceden de transacciones que están dentro del alcance de la NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

La Compañía reconoce en el resultado del período, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con esta Norma.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye con base en las pérdidas crediticias esperadas de este activo financiero aplicando el enfoque simplificado. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables, aplicando la NIIF-9.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

2.4 Servicios y otros pagos anticipados

En esta cuenta se registra principalmente el valor de las primas de los seguros y otros servicios que aún no han sido devengados al cierre del ejercicio económico.

2.5 Proyectos en ejecución

Corresponde principalmente a terrenos, materiales y anticipos entregados o utilizados en construcciones en curso. Los proyectos en ejecución comprenderán todos los costos derivados de la adquisición, ejecución y finalización de los proyectos inmobiliarios que desarrolla la Compañía, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

Un contrato de construcción es un contrato, específicamente negociado para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización, en el caso de la Compañía generalmente edificios.

La Compañía registra los costos y gastos incurridos en la ejecución de proyectos desarrollados por su cuenta y para los cuales fue contratada, es decir de forma individual cada proyecto de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, en la cual se determina que los activos contractuales, comprenden los costos que se relacionen con la actividad de contratación en general, y pueden ser imputados al contrato específico; otros costos que se puedan cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato, los cuales se liquidan de acuerdo con el cumplimiento de las obligaciones de desempeño, generalmente con base a planillas de avance de obra aprobadas o la venta de unidades habitables.

2.6 Vehículos, mobiliario y equipo

Medición inicial

Las partidas de vehículos, mobiliarios y equipo se miden inicialmente por su costo de adquisición menos depreciación acumulada; los vehículos, mobiliario y equipo, se encuentran registrados al costo neto de depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

El costo de la vehículos, mobiliario y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia, y, la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, cuando aplique, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Medición posterior al reconocimiento

Después del reconocimiento inicial los vehículos, mobiliario y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Método de depreciación y vida útil

El costo o valor revaluado de vehículos, mobiliario y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de S.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

La vida útil se ha definido en base al aporte del activo sobre los beneficios esperados para la Compañía; la vida útil estimada de los activos son como sigue:

Item	Años de vida útil
Vehículos	5
Muebles y enseres	10
Equipo de computación	3
Herramientas	10
Maquinaria y equipos	10

Cuando partes significativas de la vehículos, mobiliario y equipo requieren ser reemplazadas, de tiempo en tiempo, la Compañía capitaliza tales partes como activos individuales con sus vidas útiles específicas y depreciación respectivamente.

Retiro o venta de vehículos, mobiliario y equipo

Un componente de vehículos, mobiliario y equipo o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de vehículos, mobiliario y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultado.

2.7 Activos intangibles

Corresponden a las licencias de software registradas a su costo de adquisición, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro de su valor. Tienen una vida útil definida y son amortizados a lo largo de la vida útil estimada que son 3 años y a fecha del estado de situación financiera se analiza si existen eventos o cambios que indican que el valor neto contable pudiera no ser recuperable, en cuyo caso se realizan pruebas de deterioro.

El método y periodo de amortización aplicados son revisados al cierre de cada periodo y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

2.8 Inversión en acciones y otras inversiones

La Compañía registra sus inversiones en acciones en subsidiarias de acuerdo con el método de participación en el patrimonio neto, cuando se presentan estados financieros individuales (Ver Nota 9). De acuerdo con este método, las inversiones en acciones en compañías subsidiarias son registradas inicialmente al costo de adquisición y posteriormente, se reconoce la participación en las utilidades o pérdidas de dichas compañías en la oportunidad en que son reportadas por las compañías emisoras. Las pérdidas informadas por las compañías emisoras, se reconocen en los resultados de la Compañía hasta el monto de su inversión. Los dividendos en efectivo se acreditan a las inversiones en acciones en compañías subsidiarias, cuando son decretados por las compañías emisoras.

Los estados financieros individuales 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.

2.9 Deterioro del valor de los activos

A cada fecha de cierre, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los gastos para esa venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para cada activo, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera que ha perdido su valor y es reducido a su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados.

2.10 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, o como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

2.10.1 Reconocimiento inicial

La Compañía reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

2.10.2 Baja de pasivos financieros

La Compañía da de baja pasivos financieros únicamente cuando, y sólo cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

2.10.3 Clasificación de los pasivos financieros

La Compañía clasifica los pasivos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía puede, según la NIIF 9 en el momento del reconocimiento inicial, designar un pasivo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo, da lugar a información más relevante porque:

- (i) Se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas sobre bases diferentes, o,
- (ii) Un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros, se gestiona y su rendimiento se evalúa según la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión de riesgos documentada, y se proporciona internamente información sobre ese grupo, sobre la base del personal clave de la Administración de la Compañía.

A la fecha de emisión de los estados financieros individuales adjuntos, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros clasificados como medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros identificados por la Administración corresponden a instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, que se clasifican como medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros incluidos en esta categoría son:

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

- **Obligaciones con instituciones financieras.** Muestran los préstamos o sobregiros obtenidos provenientes de entidades del sistema financiero que devengan intereses según las condiciones vigentes en el mercado financiero ecuatoriano.

Los recursos ajenos se reconocen, inicialmente, por su valor nominal, neto de los costos de la transacción incurridos. Posteriormente, los recursos ajenos se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el periodo de la deuda usando el método de la tasa de interés efectiva.

Las obligaciones con instituciones financieras y obligaciones emitidas, cuando aplique se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Estas obligaciones se clasifican en el pasivo corriente y pasivo no corriente sobre la base del vencimiento contractual del capital nominal.

- **Obligaciones con terceros.** Comprenden a montos recibidos por la Compañía con el compromiso de transferir derechos fiduciarios de fideicomisos inmobiliarios los que participa, no devengan intereses las cuales se mantienen en el pasivo corriente.
- **Cuentas por pagar comerciales.** Muestran los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios que son adquiridos en el curso normal de sus operaciones. El periodo promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días.
- **Cuentas por pagar partes relacionadas.** Las cuentas por pagar partes relacionadas son pasivos financieros de corto plazo con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias; adicionalmente, cuando aplica, se reconocen pasivos financieros con sus partes relacionadas al momento de la recepción de créditos, según las condiciones acordadas.
- **Otras cuentas por pagar.** Muestra otras cuentas por pagar menores.

La Compañía ha implementado políticas de administración de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.30.4 Medición inicial

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros por su valor razonable. Si los pasivos financieros representan una transacción financiada, dichos pasivos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

2.30.5 Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen. Por lo tanto, estos pasivos son medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los pasivos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resulta inmaterial.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.11. Pasivos por contratos

Los pasivos por contratos constituyen la obligación de la Compañía a transferir bienes (inmuebles) a clientes con base a un contrato de reserva de la unidad habitacional correspondiente, por los cuales la Compañía ha recibido anticipos por parte de sus clientes los cuales se liquidarán una vez cumplida la obligación de desempeño comprometida. (Ver 2.3.3 y 2.3.5)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía presenta los siguientes pasivos por contratos:

2.11.1 Reservas por proyectos

Estas reservas constituyen principalmente anticipos recibidos de los valores determinados en los contratos con clientes y la transferencia a resultados en función de la entrega del bien inmueble de acuerdo al plazo de vigencia del respectivo contrato.

2.11.2 Anticipos de clientes

Comprende el registro de pasivos contractuales por anticipos recibidos de clientes por servicios comprometidos los cuales serán devengados una vez cumplida la obligación de desempeño.

2.12. Impuesto a la renta

El gasto impuesto a la renta del año representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

2.12.1 Impuesto a la renta corriente

El activo y pasivo por impuesto a la renta del periodo corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar por este concepto. La tasa impositiva y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que están aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación y constituye provisiones cuando es apropiado.

2.12.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido, se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros individuales y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuestos diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El activo y pasivo por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuesto diferido se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuesto diferido si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar su activo y pasivo como netos.

2.12.3 Impuestos corriente y diferido

Los impuestos corriente y diferido, se reconocen como gasto o ingreso y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.13 Beneficios definidos para empleados

Participación a trabajadores

La Compañía registra, cuando aplique, un pasivo y un gasto para reconocer el derecho de participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

Jubilación patronal y desahucio

El costo de los beneficios definidos para empleados (jubilación patronal e indemnización por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales, realizadas al final de cada periodo.

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Los costos por servicios presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que generan las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el periodo en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del periodo.

2.14 Provisiones y contingentes

Las provisiones pasivas se reconocen cuando:

La Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y 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 periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros individuales cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y puedan ser razonablemente cuantificados; caso contrario, sólo se revela la contingencia.

Las provisiones activas se reconocen cuando:

Se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos de un proceso pasado, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros individuales, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es posible.

Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esta fecha.

2.15 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por venta de inmuebles (unidades habitacionales) se registran en los resultados una vez terminada y entregada (proyectos inmobiliarios) a cada cliente.

La Compañía reconoce el ingreso por honorarios en función del servicio prestado principalmente de asesorías, administración, gerenciamiento, ejecución y dirección técnica de proyectos de construcción y servicios de mantenimiento, los cuales se reconocen una vez que se haya cumplido todas las obligaciones de desempeño descritas en cada uno de los contratos suscritos con los clientes.

2.16 Costos y gastos

Los costos comprenden aquellos atribuibles al contrato desde la fecha en que esta se convierte en firme hasta el final de la ejecución de la obra y se reconocen cuando la obligación de desempeño se ha cumplido (ver 2.3, 2.5 y 2.10).

Los gastos se reconocen en el período en que se incurren por la base del devengado, cuando se conocen.

Cuando el desenlace de un contrato de construcción no pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, cuando aplique, los costos del contrato deben reconocerse como gastos del período en que se incurren, la cuantía de tales pérdidas se determina con independencia de si los trabajos del contrato han comenzado o no, el grado de realización de la actividad del contrato, o la cantidad de ganancias que se espera obtener en otros contratos, siempre que aquellos y éste no sean tratados como uno solo a efectos contables.

2.17 Clasificación de activo y pasivos corrientes

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar.
- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del periodo sobre el cual se informa.
- ✓ La Compañía no tiene derecho incondicional para aplicar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa.

2.18 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros individuales no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.19 Cambios en las políticas contables

2.19.1 Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF

A continuación, un resumen de las normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF que entraron en vigencia y las que fueron aplicadas por primera vez, según corresponda, en la emisión de los estados financieros individuales adjuntos.

Norma	Contenido	Año de emisión	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 15	Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 9	Instrumentos financieros	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 16	Arrendamientos	2016	1 de Enero de 2019
NIIF 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	2016	1 de Enero de 2018
Modificaciones a NIIF 2	Modificaciones a la clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones	2016	1 de Enero de 2018
Modificaciones a NIC 40	Requerimientos para efectuar una transferencia o desde propiedad de inversión	2014	1 de Enero de 2018
Mejoras anuales del ciclo 2014 - 2016	Modificaciones a las fechas de vigencia de ciertos párrafos de las NIIF - 1. Adopción por primera vez de las NIIF y modificaciones para aplicar el valor razonable en la valuación de inversiones en asociadas y negocios conjuntos mantenidas para aplicar el valor razonable en la evaluación de inversiones en asociadas y negocios conjuntos mantenidas por entidades específicas	2016	1 de Enero de 2018
NIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	2017	1 de Enero de 2019
NIC 19	Reconocimiento de una modificación, reducción o liquidación del plan	2018	1 de Enero de 2019
NIC 28	Medición de las participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	2017	1 de Enero de 2018

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Norma	Contenido	Año de emisión	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
Mejoras anuales del ciclo 2015 - 2017	1) Guías para la aplicación del método de adquisición a tipos particulares de combinaciones de negocios. 2) Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas. 3) Reconocimiento de impuestos corrientes y diferidos sobre dividendos y Costos por préstamos susceptibles de capitalizar.	2017	1 de Enero de 2019

La Administración de la Compañía informa que los efectos provenientes de la aplicación inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF no generaron ningún efecto y por lo tanto no se registraron con cargo a utilidades retenidas. A continuación, un resumen de la aplicación de las normas NIIF 9, NIIF 15 y NIIF 16.

✓ NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Esta norma fue emitida en mayo del 2014, misma que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplaza los requerimientos establecidos en la NIC-18 Ingresos ordinarios, NIC-11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplican a partir del 1 de enero del 2018, sin embargo, se permitía su aplicación anticipada.

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios, cumplimiento de obligaciones de desempeño acordados.

Esta nueva norma establece los siguientes cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

- Identificar los contratos con clientes.
- Identificar las obligaciones de desempeño.
- Determinar el precio de la transacción.
- Asignar el precio de la transacción de cada obligación de desempeño; y,
- Reconocer el ingreso de las actividades ordinarias cuando la Compañía satisface cada obligación de desempeño.

Todo el modelo de la NIIF 15 se basa en que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, concepto que reemplaza al anterior de la NIC 18 sobre la transferencia de riesgos y beneficios.

Los principales cambios comprenden:

- Bienes o servicios vendidos en conjunto pero que individualmente son distintos se deben reconocer por separado (obligaciones de desempeño).

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

- Cuando haya más de una obligación de desempeño en un proceso de venta, los precios se asignarán en proporción al total de la transacción.
- Las contraprestaciones variables incluyen conceptos tales como incentivos, rebajas, gestión, regalías, éxito de un resultado, costos capitalizables de contratos, etc. Estos valores se deben contabilizar como una reducción del valor vendido y/o como activos o pasivos del contrato, según corresponda, dichos valores se van reconociendo en resultados del año conforme se vayan devengando o finalizando los proyectos y se proceda a la entrega.

La Compañía decidió no reexpresar las cifras comparativas del año 2018, debido a que no se realizó el análisis de los impactos provenientes de la aplicación de esta Norma.

Las obligaciones de desempeño de los ingresos se encuentran claramente identificadas y su reconocimiento para la venta de bienes inmobiliarios se realiza al momento que el control del activo es transferido al cliente y no existen contraprestaciones variables significativas como parte de la estrategia comercial.

Adicionalmente la Compañía define a la acumulación de los aportes recibidos como pasivos por contrato. (Ver Nota 15).

✓ NIIF-9: Instrumentos financieros

La "NIIF-9: Instrumentos financieros" emitida en noviembre del 2009, introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros individuales, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos pasivos financieros.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9

En la fecha de aplicación inicial de NIIF-9, la Administración de la Compañía no identificó una diferencia significativa con la norma anterior y por tanto tampoco reconoció la provisión por deterioro de las cuentas por cobrar puesto que dicha provisión no se considera necesaria para cubrir pérdidas crediticias esperadas.

Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial

De acuerdo con la Sección 7 de la NIIF-9: instrumentos financieros, la Administración no requirió y por lo tanto no utilizó ninguna de las soluciones prácticas disponibles de esta nueva norma.

✓ NIIF-16: Arrendamientos

En enero del 2016 se emitió la NIIF-16: Arrendamientos, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas.

Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la NIC 17: Arrendamientos y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, se permite la

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes.

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros individuales puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad. La Gerencia decidió aplicar esta norma a partir del 1 de enero del 2019.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-15

La Administración determinó que no tiene contratos de arrendamiento operativos, ni financieros, por lo tanto, no tiene efectos de esta norma.

Las otras normas, interpretaciones o mejoras que entraron en vigencia en el 2019, la Administración informa que no tuvieron un impacto importante sobre los estados financieros individuales adjuntos.

2.19.2 Nuevas normas e interpretaciones publicadas

A continuación, un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF que se han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros individuales adjuntos. Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros individuales emitidos a partir de las fechas indicadas a continuación. La Administración de la Compañía informa que no las aplicará anticipadamente.

Norma	Contenido	Año de emisión	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
Marco conceptual NIC 1 y NIC 8	Modificaciones a las NIIF provenientes del nuevo marco conceptual Definición de materialidad o importancia relativa	2018	1 de Enero de 2020
NIIF 3	Definición de un negocio en una combinación de negocios	2018	1 de Enero de 2020
NIIF 17	Contratos de seguros	2017	1 de Enero de 2021
NIIF 10	Registro de la pérdida de control de subsidiarias	2014	No definida
NIC 28	Registro de las ganancias o pérdidas provenientes de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	2014	No definida

La Gerencia estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras o interpretaciones, que entrarán en vigencia en ejercicios posteriores que no han sido aplicadas con anterioridad, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros individuales en el ejercicio de su aplicación inicial.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre 2019 y 2018, un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue:

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

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (Continuación)

	2019	2018
Caja chica	1,700	940
Fondo rotativo	48,236	35,535
Bancos y Cooperativa		
Produpanco S.A.	47,531	66,015
Internacional S.A.	21,820	22,556
Pichincha C.A.	8,668	31,163
Pichincha Panamá C.A.	5,587	8,874
Pacífico S.A.	2,308	24,904
Cooperativa JEP Ltda.	1,224	-
	<u>139,072</u>	<u>189,987</u>

4. INVERSIONES A CORTO PLAZO

Con fecha 4 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía mantiene un certificado de depósito del Banco Internacional S.A., por US\$5,000 con un plazo de 365 días, la cual se renueva automáticamente y genera un interés de 3.85% con vencimiento en diciembre de cada año.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar fue como sigue:

	2019	2018
Cuentas por cobrar comerciales	(1) 94,781	4,052
Garantías entregadas	8,728	10,124
Empleados	9,646	10,381
Otras cuentas por cobrar	71,413	79,755
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(2) (44,827)	(44,827)
	<u>139,241</u>	<u>59,485</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuentas por cobrar se conformaban como sigue:

	2019	2018
Cientes		
Rosa Mariana Viñan Albán	36,643	-
José Francisco Campuzano Arroyo	33,407	-
Mexias García Alex Amable	21,671	-
Cristian Fabrizio Enríquez Álvarez	721	-
RCR, Cia. Ltda.	1,904	1,904
Hajia Mendoza Ricardo Agustín	435	435
Impermotica Cia. Ltda.	-	1,430
Macra S.A.	-	283
	<u>94,781</u>	<u>4,052</u>

(2) Durante el 2019 y 2018 el movimiento de la provisión para deterioro y el saldo de cuentas por cobrar se conformaba como sigue:

	2019	2018
Saldo inicial	44,827	5,691
Provisión del año	-	39,136
Saldo final	<u>44,827</u>	<u>44,827</u>

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

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

	Diciembre 31, 2019		Diciembre 31, 2018	
	Cartera	Detenido	Cartera	Detenido
Corriente	6,423	-	2,187	-
Vencidos entre 0-30	9,207	-	1,430	-
Vencidos entre 31-60	3,639	-	-	-
Vencidos entre 61-90	6,423	-	-	-
Vencidos entre 91-150	-	-	-	-
Vencidos entre 151-360	-	-	-	-
Vencidos entre 361-360	69,089	44,827	455	44,827
Vencidos más de 360	-	-	-	-
	94,781	44,827	4,052	44,827

6. PROYECTOS EN EJECUCIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen de proyectos en ejecución fue como sigue:

		2019	2018
Anticipos a proveedores	(1)	1,911,066	598,977
Anticipos para terrenos	(2)	2,329,870	908,375
Obras en construcción	(3)(4)	8,528,003	1,882,509
Gestión inmobiliaria	(5)	915,670	111,701
		11,684,609	3,521,562

(1) Para el 2019 y 2018 los anticipos entregados a proveedores y subcontratistas que participan en proyectos inmobiliarios que ejecuta la Compañía fueron como sigue:

		2019	2018
Díaz Acuña Tomás Felipe	(1.1)	853,355	-
Modulares Iván Ron Cia. Ltda.		270,301	90,951
Octotrade S.A.		171,772	64,570
Promulsa Productos Múltiples S.A.		117,600	18,202
Cevallos Vergara Fiodor Alejandro		104,657	-
Mncans S.A.		86,482	86,482
Coronel Ortiz Holger Israel		80,197	70,197
SH Ingenieros S.A.		43,000	43,000
Cueva Jácome Juan Fernando		40,000	40,000
Otros		143,702	185,575
		1,911,066	598,977

(1.1) Para el 2019 corresponde a los anticipos entregados para el desarrollo de nuevos proyectos mismo que aún se encuentra en planificación.

(2) Para el 2019 y 2018 corresponde a los anticipos entregados a los propietarios de terrenos donde se desarrollan los proyectos inmobiliarios que ejecuta la Compañía, estos fueron como sigue:

		2019	2018
Condominio Buildingmisco Cia. Ltda.	(2.1)	386,814	200,000
Cabrera Escobar María Teresa de Jesús	(2.2)	350,026	322,375
Cabrera Arias Eddy Arturo	(2.2)	258,800	162,000
Díaz Benalcázar María Elena De Lourdes	(2.4)	212,648	-
Cabrera Arias Juan José	(2.2)	189,667	112,000
Cabrera Arias María de las Mercedes Magala	(2.2)	189,666	112,000
Silva Díaz Augusto Fernando	(2.4)	917,627	-
Cabezas Murgueytio Roddy Eduardo	(2.3)	57,823	-
		2,329,870	908,375

Notas a los Estados Financieros Individuales

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

6. PROYECTOS EN EJECUCIÓN (Continuación)

(2.1) Para el 2019 y 2018 corresponde a anticipos entregados a Condominio Buildingmoscu Cia. Ltda. para la adquisición de un terreno valorado en US\$902,948 ubicado en las calles Moscu y República del Salvador de 508 m2 para el desarrollo del proyecto inmobiliario "SMART" (anteriormente proyecto MOSCU) el cual se encuentra en etapas de planificación y negociación efectuado mediante escrituras públicas en calidad de promesa de compraventa firmada el 4 de abril del 2019 otorgadas por Condominio Buildingmoscu Cia. Ltda. quienes venden a la Compañía el inmueble.

(2.2) Para el 2019 y 2018 corresponde a los anticipos entregados a los propietarios de los terrenos en los cuales se desarrolla el proyecto inmobiliario DIABLAN. (Ver Nota 12.2)

(2.3) Para el 2019 y 2018 corresponde a los anticipos entregados a uno de propietarios del terreno en el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario RUBIK. (Ver Nota 12.3)

(2.4) Para el 2019 corresponde a los anticipos entregados para la adquisición de un terreno en el cual se espera desarrollar el proyecto TOMAS EDSON mismo que aun se encuentra en planificación.

(3) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los costos de construcción incurridos a la fecha incluyen principalmente:

		2019	2018
Terrenos	(3.1)	4,239,400	950,000
Nómina		1,595,067	46,999
Honorarios profesionales		1,033,817	133,829
Materiales, insumos y equipos		411,576	174,201
Albanilería e instalaciones		385,379	110,300
Movimiento de tierras, excavaciones y estructuras		310,005	256,523
Impuestos, aranceles y contribuciones		191,090	93,428
Arrendos de equipo y bodega		115,101	33,568
Mantenimiento y reparaciones		106,712	-
Seguros y seguridad		86,903	3,379
Otros costos		41,046	79,657
Servicios básicos		13,817	685
		<u>8,528,003</u>	<u>1,682,509</u>

(3.1) Para el 2019 y 2018 corresponde al costo de los terrenos designados para la construcción de los proyectos inmobiliarios (Ver Nota 12)

(4) Para el 2019 y 2018 los proyectos en ejecución y en planificación fueron como sigue:

Detalle del proyecto	Inicio y plazo	Valor
Proyecto inmobiliario DIABLAN		
- En etapa de construcción en la Ciudad de Quito;	Inicio:	
Dirección: Calle Suiza y Noruega	01/06/2019 y;	
- El proyecto cuenta con una estructura de 12,779.07 m2 y contará con 90 unidades entre suites y departamentos de 2 y 3 dormitorios;	Finalización:	
edificio inteligente además con áreas comunales de lujo	21/07/2021	7,774,960
Proyecto ASHCV		
- En etapa de construcción en la Ciudad de Quito;	Inicio:	
Dirección: Calle Checoslovaquia y av. E de diciembre	06/02/2018 y;	
- El proyecto cuenta con una estructura de 3,526.76 m2 y contará con 23 Departamentos; edificio inteligente además con áreas comunales de lujo	Finalización:	
	01/01/2020	2,611,511

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

7. PROYECTOS EN EJECUCIÓN (Continuación)

Detalle del proyecto	Inicio y plan	Valor
Proyecto inmobiliario RUBIK - En etapa de planificación en la Ciudad de Quito; Dirección: Calle Austria y Chacabambagua. - El proyecto cuenta con una estructura de 6,578.70 m² y contará con 48 unidades entre suites y departamentos de 2 y 3 dormitorios, edificio inteligente además con áreas comunales de lujo.	Inicio: 08/01/2020 y Finalización: 09/01/2023	-
Proyecto inmobiliario THOMAS EDISON - En etapa de planificación en la Ciudad de Quito; Dirección: Calle Luxemburgo y Holanda. - El proyecto contará con una estructura de 5,893.38 m² y contará con 54 unidades las cuales incluyen apart studios, suites y departamentos de 2 y 3 dormitorios, edificio inteligente además con áreas comunales de lujo.	Inicio: 01/08/2020 y Finalización: 01/03/2023	-
Proyecto SMART - En etapa de planificación en la Ciudad de Quito; Dirección: Calle Luxemburgo y Holanda. - El proyecto cuenta con una estructura de 5,722.77 m² y contará con 72 unidades las cuales incluyen apart studios, suites y departamentos de 2 y 3 dormitorios, edificio inteligente además con áreas comunales de lujo.	Inicio: Indefinida y Finalización: Indefinida	-

- (5) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponde a la acumulación de costos en promoción inmobiliaria entendiéndose estos como tramites, asenturaciones entre otros procesos de legalización de los proyectos.

7. VEHICULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un resumen de vehículos, mobiliario y equipo fue como sigue:

	2019	2018
Costo	233,699	199,740
Depreciación acumulada	(50,290)	(12,596)
	<u>183,409</u>	<u>187,144</u>
Clasificación		
Vehículos	101,831	22,793
Muebles y enseres	49,929	45,404
Equipo de computación	31,384	28,990
Herramientas	463	537
Instalaciones	-	89,430
	<u>183,409</u>	<u>187,144</u>

Durante el 2019 y 2018 el movimiento de vehículos, mobiliario y equipo fue como sigue:

7. VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO (Continuación)

Costo	Notas	Vehículos	Muebles y sillas	Equipo de computación	Herramientas	Maquinaria y equipo	Infraestructuras	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2017		-	24,625	6,189	626	-	-	31,440
Adiciones		35,901	24,427	28,542	-	109,808	89,430	278,168
Revaluación de maquinaria Venta		-	-	-	-	50,152	-	90,152
Saldo al 31 de diciembre del 2018	(1)	35,901	49,052	34,731	626	(160,000)	89,430	199,740
Adiciones		94,634	10,235	18,520	-	-	-	123,389
Reclasificación a proyectos en erucción		-	-	-	-	-	(89,430)	(89,430)
Saldo al 31 de diciembre del 2019		130,535	59,287	53,251	626	-	-	243,699
Depreciación acumulada		-	(490)	(418)	(33)	-	-	(941)
Saldo al 31 de diciembre del 2017		(3,308)	(3,158)	(5,332)	(56)	-	-	(11,655)
Depreciación del año		(3,308)	(3,648)	(5,751)	(89)	-	-	(12,596)
Saldo al 31 de diciembre del 2018		(14,929)	(5,170)	(14,030)	(63)	-	-	(34,192)
Depreciación del año		(667)	(540)	(2,286)	(9)	-	-	(1,502)
Saldo al 31 de diciembre del 2019		(18,704)	(9,358)	(22,067)	(160)	-	-	(50,290)
Saldo neto		22,793	45,404	28,980	537	-	89,430	187,144
Al 31 de diciembre del 2018		101,831	49,929	31,184	465	-	-	183,409
Al 31 de diciembre del 2019								

(1) Para el 2018 corresponde a la provisión de la venta de una grúa de templado interno a su relacionada Rodríguez Moreno Comercio y Servicios Cía. Ltda

INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

8. **ACTIVOS INTANGIBLES**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un resumen de activos intangibles fue como sigue:

		2019	2018
Software	(1)	81,340	62,606
Amortización acumulada		(36,122)	-
		<u>45,218</u>	<u>62,606</u>

Para el 2019 el movimiento de activos intangibles fue como sigue:

	2019	2018
Saldo inicial	62,606	-
Adición	18,734	62,606
Amortización del año	(25,531)	-
Ajuste	(10,591)	-
Saldo final	<u>45,218</u>	<u>62,606</u>

(1) Para el 2019 corresponde a la implementación, soporte técnico y certificación de sistema contable Neural y un ERP integrado Odoo.

9. **INVERSIONES EN ACCIONES Y OTRAS INVERSIONES**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un detalle de las inversiones en acciones y otras inversiones fue como sigue:

Emisor	% de Tenencia		Inversión en acciones al VPP		Participación en la utilidad (pérdida) neta referencial	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Inversiones en acciones						
Rodríguez Moreno Comercio y Servicio Cía. Ltda.	99.80%	99.88%	830,534	812,152	18,546	(45,661)
Empresa La Fuente Apart & Suites LA55 S.A.	99.99%	99.99%	6,288	8,725	559	(1,234)
			<u>936,822</u>	<u>820,877</u>	<u>19,105</u>	<u>(46,895)</u>
Inversión en fideicomisos						
Fideicomiso Edificio Tesla	21.80%	28.44%	(1)(2)	995,989	1,342,969	23,072
				<u>1,832,799</u>	<u>2,360,866</u>	<u>42,677</u>
					<u>(12,436)</u>	

(1) Con fecha 31 de octubre del 2015, mediante escritura pública se constituyó el "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario" Edificio Tesla", administrado por Fiduciaria Ecuador Fiduecuador S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, con el objeto de desarrollar y promocionar el proyecto EDIFICIO TESLA con los inmuebles aportados por los constituyentes propietarios y con los inmuebles que serán comprados por el Fideicomiso, cuyos constituyentes y beneficiarios son:

Constituyente, propietario y beneficiario:

Máximo Alfredo Jarrín Montesinos

Glenda Patricia Jarrín Montesinos

Oswaldo René Jarrín Montesinos

Inmobiliaria Tesla Building Corporation 'Gestoresinmobiliarios' S.A.

Globalflexim S.A.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

9. INVERSIONES EN ACCIONES Y OTRAS INVERSIONES (Continuación)

- (2) Para el 2019 y 2018 corresponde a reservas pendientes de transferir del proyecto EDIFICIO TESLA; el cual, de acuerdo a lo estipulado en el párrafo anterior se transferirá en su totalidad para la administración y control por parte del Fideicomiso Edificio Tesla (Ver Nota 13).

Detalle del proyecto	Estado
Proyecto "Edificio Tesla"	Finalizado en:
- Finalizado en la Ciudad de Quito.	31/10/2018
- Dirección: Calle Luxemburgo y Holanda.	
- El proyecto cuenta con una estructura de 6.200 m ² y con 47 unidades las cuales incluyen apart studios, suites y departamentos de 2 y 3 dormitorios edificio inteligente además con áreas comunales de lujo.	

Los estados financieros auditados de los emisores, muestran el siguiente resumen financiero al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas:

	Rodríguez Moreno Comercio y Servicio Cía. Ltda.		Empresa Lafuente Apert & Suites LA&S S.A.		Fideicomiso Edificio Tesla	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Activo	9,026,599	3,136,530	7,688,871	3,686,643	4,574,404	3,429,077
Pasivo	8,096,080	4,223,465	7,692,545	3,690,917	5,502	1,058,545
Patrimonio	930,519	913,065	(1,672)	5,726	4,568,902	4,370,532
Utilidad (pérdida) del año	18,549	(50,267)	(9,386)	(4,274)	108,130	(22,670)

10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un detalle de las obligaciones con instituciones financieras fue como sigue:

	Corriente	No corriente	Total
2019			
Banco Pichincha C.A.			
Préstamo sobre firmas con una tasa de interés del 10.21% anual con pagos mensuales de capital e intereses y vencimiento final en septiembre del 2022.	21,330	43,628	64,958
Sobregiro:	142,911	-	142,911
	164,241	43,628	207,869
2018			
Banco de la Producción S.A. Produbanco			
Sobregiro:	28,187	-	28,187

11. OBLIGACIONES CON TERCEROS

Para el 2019 y 2018, corresponde a fondos recibidos mediante contratos de compraventa de derechos fiduciarios con pacto de retroventa entre el "Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional ISSPOL" y la Compañía con objeto de transferir los derechos fiduciarios que mantenga la Compañía en el Fideicomiso Administración Alpha Builders y Fideicomiso Alpha Builders Flujos de acuerdo a los montos y fechas detalladas a continuación:

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

II. OBLIGACIONES CON TERCEROS (Continuación)

Fecha de emisión	Monto inicial	Pagos	Saldo al 31 de diciembre
28 de marzo del 2018	500,000	46,666	253,334
28 de marzo del 2018	500,000	46,667	453,333
2 de abril del 2018	400,000	46,667	353,333
	<u>1,200,000</u>	<u>140,000</u>	<u>1,060,000</u>

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fue como sigue:

	2019	2018
Cuentas por pagar		
Proveedores	(1) 1,181,050	1,020,931
Terrenos por pagar	(2) 2,401,886	797,500
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS	83,032	26,980
Otras cuentas por pagar	66,878	2,917
	<u>1,732,846</u>	<u>1,848,328</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, proveedores locales de bienes y servicios se conforman como sigue:

Proveedor	2019	2018
Proximi S.C.C.	266,667	296,307
Euromak Sociedad Anónima	80,963	115,953
Octótrade S.A.	83,417	-
Carrón Cabo Jorge Alberto	60,300	57,008
Burga Carrera Juan Manuel	48,000	38,000
OVR Santuario Agencia de Creación Cía. Ltda.	44,830	28,702
Cevallos Rojas Andrea Johanna	40,392	26,466
Chora Monar Manuel Enrique	40,342	26,901
Posique Cevallos Sonia María	40,000	20,287
Promulsa Productos Múltiples S.A.	34,400	88
Ingeniero Ingeniería Del Vidrio Cía. Ltda.	31,483	-
Salvador Proaño Fausto Ricardo	27,393	60,842
Pinto Esparza Hernán Rolán	19,817	-
Colem Capacitación Consultoría y Entrenamiento Colematam Cía. Ltda.	18,640	1,754
Ferrocarrera Cía. Ltda.	16,774	17,318
Otros	547,332	339,695
	<u>1,181,050</u>	<u>1,020,931</u>

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los terrenos por pagar de acuerdo a las escrituras firmadas corresponden a:

Terrenos por pagar	Costo total	Saldo por pagar
2019		
Proyecto ASIMOV	(2.1) 950,000	797,500
Proyecto DABLANC	(2.2) 2,000,000	978,250
Proyecto RUBIK	(2.3) 1,289,400	625,936
Ver Nota 8	<u>4,239,400</u>	<u>2,401,686</u>

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR (Continuación)

Terrenos por pagar		Costo total	Saldo por pagar
2018			
Proyecto ASIMQV	(2.1) - Ver Nota 6	950.000	797.500

(2.1) Proyecto ASIMQV

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a saldos pendiente de pago por US\$797.500 en la adquisición de un lote de terreno de la urbanización la Carolina, Sector el Batán cantón Quito por US\$950.000 para Desarrollar el Proyecto denominado "ASIMQV" mismo que es transferido a la Compañía con escrituras públicas en calidad de promesas de compraventa firmadas el 8 de febrero del 2018 y otorgadas por: Luisa Alegria Cornejo Almeida, Marcia Fernanda Cornejo Almeida y Rosa Maria Tatiana Cornejo Almeida, por medio del cual la Compañía se compromete a vender y dar en perpetua enajenación los departamentos basado en "el Anexo 1 acuerdo de canje y pago" dentro del cual se especifica que los propietarios transferirán en calidad de venta el inmueble a cambio de los departamentos en canje No. 1, 2 y 3 una vez terminados de acuerdo a las especificaciones detalladas en el Anexo 2 de las escrituras.

(2.2) Proyecto inmobiliario "DABLANC"

Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a un saldo pendiente de pago por US\$978.250 por la adquisición de un inmueble, ubicado en la calle Suza en la urbanización municipal la Carolina cantón Quito de 444.39 m2 por US\$1.240.000 para desarrollar el Proyecto denominado "DABLANC. C" mismo que se transfiere mediante escrituras públicas en calidad de promesas de compraventa firmada el 23 de agosto del 2019 otorgadas por: Maria de Teresa de Jesus Cabrera Escobar y la Compañía que se compromete a dar en parte de pago un departamento de 135 m2 en el penultimo piso, 2 parqueaderos y una bodega.

Adjunto a la compra del inmueble anterior con fecha 27 de agosto de 2019 los vendedores Maria de las Mercedes Magela Cabrera Anas y Eddy Arturo Cabrera Anas propietarios de un inmueble ubicado en la calle Suza en la urbanización municipal la Carolina cantón Quito de 453.29 m2 por US\$760.000 el cual se transfiere mediante escritura de compraventa a la Compañía en completa enajenación los cuales se cancelarán en los plazos estipulados en el contrato.

(2.3) Proyecto inmobiliario "RUBIK"

Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a un saldo pendiente de pago por US\$625.936 por la adquisición de un inmueble ubicado en las calles Austria y Checoslovaquia de 516.76 m2 por US\$1.289.400 para el desarrollo del proyecto inmobiliario "RUBIK" mismo que se transfiere mediante escrituras públicas en calidad de promesas de compraventa firmadas el 21 de marzo del 2019 otorgadas por: Sonia Cabezas Murgueytio, Alonso Cabezas Murgueytio, José Cabezas Murgueytio y Roddy Cabezas Murgueytio quienes venden a la Compañía el inmueble; como parte de pago se podrá entregar un departamento o suite a favor de los vendedores.

13. PASIVOS POR CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un resumen de los pasivos por contratos fue como sigue:

		2019	2018
Reservas por proyectos	(1)	11,130,196	4,686,720
Anticipos de clientes	(2)	312,103	576
Legalización de escrituras		66,478	66,929
		<u>11,508,777</u>	<u>4,753,225</u>

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

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

13. POR CONTRATOS (Continuación)

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 las reservas por proyectos inmobiliarios se conformaban como sigue:

Proyecto Inmobiliario	N° Clientes	Aportes	Descuento pronto pago	Total aportes
2019				
Proyecto DABLANC	80	6.313.725	(8.370)	6.305.359
Proyecto ASIMOV	23	1.587.214	(2.064)	1.585.150
Proyecto RUBIK	34	1.498.984	(6.058)	1.492.926
Proyecto THOMAS EDISON	28	686.348	(3.178)	683.170
Proyecto TESLA	23	661.040	-	661.040
Proyecto SMART	19	405.057	(2.506)	402.551
		<u>11.552.372</u>	<u>(22.176)</u>	<u>11.530.196</u>
2018				
Proyecto DABLANC	47	2.979.363	-	2.979.363
Proyecto ASIMOV	17	967.545	-	967.545
Proyecto TESLA	23	<u>739.812</u>	-	<u>739.812</u>
		<u>4.686.720</u>	-	<u>4.686.720</u>

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los anticipos recibidos de clientes fueron destinados para la ejecución de proyectos inmobiliarios que se encontraban en ejecución. (Ver Nota 5)

14. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 un detalle de los saldos con partes relacionadas fue como sigue:

	2019	2018
Cuentas por cobrar, corriente		
ArtShop Market S.A.	-	256.000
Rodriguez Moreno Comercio y Servicio Cia. Ltda.	-	170.000
Fideicomiso Edificio Tesla	<u>165.000</u>	<u>382.093</u>
(1)	<u>165.000</u>	<u>948.093</u>
Provisión de ingresos		
Rodriguez Moreno Comercio y Servicio Cia. Ltda.	-	690.000
Empresa Lafuente Apart Suites LA&S	(2) <u>-</u>	<u>575.000</u>
	-	1.265.000
	<u>165.000</u>	<u>2.113.093</u>
Cuentas por cobrar, no corriente		
Constructora Bratton Corp Greenquite S.A.	217.625	-
ArtShop Market S.A.	404.768	-
Domótica Colinsutton S.A.	190.637	190.636
Inmobiliaria Furnishome Cia. Ltda.	209.387	209.387
Rodriguez Moreno Comercio y Servicio Cia. Ltda.	<u>1.466.660</u>	-
(1)	<u>2.489.077</u>	<u>400.043</u>

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

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

14. PARTES RELACIONADAS (Continuación)

	2019	2018
Cuentas por pagar, corriente		
Rodriguez Moreno Comercio y Servicio Cia. Ltda.		29,640
Accionistas	<u>471,617</u>	<u>-</u>
(1)	<u>471,617</u>	<u>29,640</u>
Cuentas por pagar, no corriente		
Empresa Lafuente Apart Suites LA&S	799,924	3,869
Rodriguez Moreno Comercio y Servicio Cia. Ltda	<u>722,628</u>	<u>740,434</u>
(1)	<u>1,522,552</u>	<u>744,323</u>

(1) Para el 2019 y 2018 comprende principalmente anticipos, venta de servicios de dirección y gerenciamiento además de préstamos entre Compañías para los cuales no se dispone de los contratos o acuerdos de pago.

(2) Para el 2018 corresponde a la provisión de ingreso por servicios prestados por promoción inmobiliaria los cuales fueron facturados en el 2016.

Durante el 2019 y 2018, las principales transacciones, no en su totalidad, que se realizaron con partes relacionadas fueron como sigue:

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

14. PARTES RELACIONADAS (Continuación)

	Empresa Lafuente Apart- Suites LA&S	Constructora Bretton Corp Greenquillo S.A.	Rodriguez Moreno Cia. Ltda.	Fideicomiso edificio testa	AtShop Market S.A.	Accionistas
2019						
Venta de servicios	198.250	99.450	202.400	-	-	-
IVA en ventas	23.790	11.934	24.288	-	-	-
Retenciones en ventas	(3.965)	-	-	-	-	-
Anticipos entregados	489.425	85.239	1.259.779	216.897	308.768	-
Compra de servicios	(25.000)	-	(125.000)	-	-	-
IVA Compras	(3.000)	-	(15.000)	-	-	-
Retenciones en compras	700	-	-	-	-	-
Facturación (servicios provisionados por Relacionada)	533.391	-	690.000	-	-	-
IVA ventas (servicios provisionados por Relacionada)	51.607	-	82.800	-	-	-
Cruce de cuentas	(575.000)	-	(772.800)	-	-	-
Préstamos entregados	17.000	-	-	-	-	-
Anticipos recibidos	(1.473.235)	-	-	-	-	-
Cobros	-	-	(170.000)	-	-	(381.020)
Pagos por y a cuenta de Préstamos Recibidos	-	(11.288)	167.639	-	-	(385.597)

	Empresa Lafuente Apart Suites LA&S	Constructora Bretton Corp Greenquillo S.A.	Rodriguez Moreno Cia. Ltda	Fideicomiso edificio testa	AtShop Market S.A.	Doméstica Colinsutton S.A.	Inmobiliaria Furnishome Cia. Ltda.	Accionistas
2018								
Venta de servicios	609.000	-	890.400	1.571.914	196	-	-	-
IVA en ventas	73.080	-	106.348	188.630	-	-	-	-
Retenciones de impuestos	(12.180)	-	(17.808)	(31.438)	-	-	-	-
Provisión venta de activo	-	-	170.000	-	-	-	-	-
Provisión ingresos	575.000	-	690.000	-	-	-	-	-
Compra de bienes y servicios	-	(497.211)	-	-	(4.633)	-	-	-
IVA en compras	-	(59.685)	-	-	(128)	-	-	-
Cobros, pagos netos	(334.077)	856.876	(6.000)	(1.408.147)	-	-	-	-
Pagos por y a cuenta de	-	-	(109.401)	-	4.621	2.831	33.978	67.887
Cruce de cuentas	-	-	-	(83.056)	295.925	-	-	-
Anticipos recibidos	(338.912)	-	(105.156)	-	-	-	-	-
Cesión de participaciones	-	-	-	165.000	-	-	-	-

15. IMPUESTOS

Activo y pasivo por impuestos corriente

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un resumen del activo y pasivo por impuestos corriente fue como sigue:

	2019	2018
Activo		
IVA Crédito tributario	22,657	33,053
Retenciones de IVA	52,825	33,825
Retenciones de impuestos	91,438	52,667
	<u>146,920</u>	<u>118,545</u>
Pasivo		
Impuesto a la renta por pagar	19,360	-
IVA por pagar	(1) 48,078	32,416
Retenciones por pagar	(1) 64,401	39,329
Impuestos municipales	1,622	1,622
	<u>133,461</u>	<u>73,369</u>

Movimiento

Para el 2019 y 2018 el movimiento de impuesto a la renta fue como sigue:

	2019	2018
Activo		
Saldo inicial	52,667	4,462
Retenciones en la fuente del año	38,771	48,205
Saldo final	<u>91,438</u>	<u>52,667</u>
Pasivo		
Saldo inicial	-	-
Provisión del año	19,360	-
Saldo final	<u>19,360</u>	<u>-</u>

- (1) Con fecha 6 de marzo del 2020, se firmó un convenio de pago con el Servicio de Rentas Internas SRI para cancelar valores de IVA por US\$16,826, Retenciones por pagar por US\$34,395 correspondientes al periodo del 2019 cuyo vencimiento es marzo del 2021 con un interés de US\$1,677 a 12 cuotas mensuales de US\$4,416 de acuerdo con lo establecido según Resolución del SRI No. D79-COBRA5C20-00000005.

Impuesto a la renta reconocido en resultados

Para el 2019 y 2018 el gasto del impuesto a la renta incluye:

	2019	2018
Gasto impuesto a la renta corriente	19,360	-
Gasto (Ingreso) impuesto a la renta diferido	(6,434)	(962)
Gasto impuesto a la renta del año	<u>12,926</u>	<u>(962)</u>

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Elaboradas en dólares de E.U.A.)

15. IMPUESTOS (Continuación)

Conciliación tributaria

Para el 2019 y el 2018 una conciliación entre la utilidad (pérdida) contable y la utilidad gravable (pérdida amortizable) fue como sigue:

	2019	2018
<i>Conciliación tributaria</i>		
Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores	14,045	(48,030)
15% Participación a trabajadores	(2,107)	(9,258)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	11,938	(57,288)
Más (Menos)		
Gastos no deducibles	51,648	114,908
Deducciones adicionales	-	(43,977)
Diferencias temporarias	25,737	3,848
Amortización de pérdidas	(1,324)	(18,715)
Base imponible	87,999	(1,324)
Impuesto causado a la tasa del 22%	19,360	-
Total impuestos a la renta causado	19,360	-
Impuesto a la renta mínimo	-	-

Movimiento de impuestos diferidos

Durante el 2019 y 2018 el movimiento de impuestos diferidos fue como sigue:

Diferencias temporarias	Saldo a Enero 1	Reconocido en resultados Generación	Reversión	Saldo a Diciembre 31
2019				
Activo				
Provisión para Jubilación patronal	-	2,604	-	2,604
Provisión para desahucio	962	3,830	-	4,792
	962	6,434	-	7,396
2018				
Activo				
Provisión para desahucio	-	962	-	962

Tasa de impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la tasa de impuesto a la renta utilizada según la normativa tributaria vigente fue del 22%, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utiliza una tasa de impuesto a la renta del 25%.

Declaración impuesto a la renta año 2019

A la fecha de este informe, se encuentra en proceso de preparación la declaración de impuesto a la renta del ejercicio económico 2019, la Administración tiene programado presentar la declaración en los plazos previstos en la normativa tributaria.

15. IMPUESTOS (Continuación)

Revisión de años fiscales vigentes

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2016 al 2019, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

Determinación del anticipo del impuesto a la renta

Las sociedades sujetas al pago del impuesto a la renta, debían determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior (2018 y 2017 respectivamente), el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total;
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta;
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

En cada rubro se debían descontar o adicionar ciertas partidas establecidas mediante resoluciones de la autoridad tributaria.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se pagaba en cinco y dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le correspondía, de julio a noviembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado era menor al anticipo, este último se fija como impuesto mínimo definitivo, (hasta el 2018).

Para el 2019 se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo definitivo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado, en las condiciones establecidas en la Ley.

Impuestos diferidos

Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos en los términos y condiciones establecidos en la normativa tributaria vigente.

Otros aspectos tributarios

A continuación, se describen los aspectos más importantes de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, que han sido modificados con las siguientes normativas y podrían aplicar o afectar a la Compañía.

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal y su Reglamento

2019

Incentivos para nuevas inversiones productivas

- ✓ Las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que inicien a partir de la vigencia de esta Ley, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años, que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil o 8 años para inversiones en las áreas urbanas. Esta exoneración aplicará sólo en sociedades que generen empleo neto.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Elaboradas en dólares de E.U.A.)

15. IMPUESTOS (Continuación)

- ✓ Exoneración del impuesto a la Salida de Divisas ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión con el Estado en los pagos realizados al exterior por concepto de importaciones de bienes de capital y materias primas para el desarrollo del proyecto; y, dividendos distribuidos por sociedades, después del pago del impuesto a la renta, según las condiciones establecidas en la Ley y Reglamento.
- ✓ Exoneración del ISD por distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, a las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- ✓ Exoneración del impuesto a la renta para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto y para el caso de empresas existentes, el contribuyente debe aplicar la exoneración de manera proporcional al valor de las nuevas inversiones productivas.

Reformas de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento

- ✓ Se entenderá como distribución de dividendos a la decisión de la junta de socios o accionistas, que resuelva la obligación de pagarlos. En virtud de aquello, la fecha de distribución de dividendos corresponderá a la fecha de la respectiva acta o su equivalente.
- ✓ Están exentos los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades, a favor de otras sociedades, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, excepto cuando el beneficiario efectivo es una persona natural residente en el Ecuador; o, cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.

Tarifa de impuesto a la renta (se ratifica)

- ✓ Los ingresos gravables obtenidos por sociedades nacionales, Compañías extranjeras y establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.
- ✓ Esta tarifa será más 3% (total 28%) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital, cuando esta participación se aplicará de forma proporcional y cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios o participes previo a la declaración del impuesto a la renta en las condiciones establecidas en la Ley y Reglamento.
- ✓ Para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales de bienes, aplicarán la tarifa impositiva del 22% del impuesto a la Renta. Para exportadores habituales de bienes, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

Utilidad en la enajenación de acciones

- ✓ Se establece un impuesto a la renta único con tarifa progresiva a las utilidades que perciben las sociedades y las personas naturales, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital. En reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Impuesto al Valor Agregado

- ✓ El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

15. IMPUESTOS (Continuación)

- ✓ El contribuyente podrá solicitar al SRI la devolución o la compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- ✓ Las notas de venta y documentos complementarios no generarán crédito tributario de IVA a sus adquirentes; no obstante, los contribuyentes que no sean consumidores finales que mantengan transacciones con proveedores pertenecientes a este régimen, para tener derecho a crédito tributario de IVA, deberán emitir una liquidación de compras, en la cual se registre el IVA considerando como base imponible el valor total del bien transferido o servicio prestado y realizar la retención del 100% de IVA generado. Las notas de venta y documentos complementarios sustentarán costos y gastos del Impuesto a la Renta, siempre que identifiquen al usuario y describan los bienes y servicios objeto de la transacción.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- ✓ Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.
- ✓ Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Polarización y Modernización de la Gestión Financiera "Ley O"

2018

De las deducciones

- ✓ Será deducible (únicamente) los pagos efectuados por desahucio y pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código de Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de estos beneficios; es decir, las provisiones que se registran desde el 2018.
- ✓ La adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria incluidos los artesanos que sean parte de dicha forma de organización económica que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta 10% respecto del valor de tales bienes o servicios.

Bancarización

- ✓ Sobre operaciones de más de US\$ 1,000 (antes US\$ 5,000) se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico. Para que el costo o gasto, por cada caso, superior a US\$ 1,000 sea deducible para el cálculo del impuesto a la renta y el crédito tributario para el IVA sea aplicable.

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria

2020

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento

Ingresos de fuente ecuatoriana

- ✓ Se considera ingresos las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo

15. IMPUESTOS (Continuación)

dispuesto en esta Ley y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión.

Exenciones

- ✓ Están exentos los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en esta Ley.

Deducciones

Serán deducibles:

- ✓ Los intereses de deudas contraídas con motivo del giro del negocio, así como los gastos efectuados en la constitución, renovación o cancelación de estas, que se encuentren debidamente sustentados en comprobantes de venta que cumplan los requisitos establecidos en el reglamento correspondiente.

Tratándose de otras sociedades o de personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no deberá ser mayor al veinte por ciento (20%) de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal, excepto en los pagos de intereses por préstamos utilizados para financiar proyectos de gestión delegada y públicos de interés común, calificados por la autoridad pública competente.

- ✓ A partir del 2021, las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialemente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones: a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa y, b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.

Dividendos

- ✓ Se elimina la disposición que establecía el derecho a utilizar como crédito tributario el impuesto pagado por la sociedad.
- ✓ Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:
 1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
 2. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
 3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas; (Equivale al 10% del dividendo)

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

15. IMPUESTOS (Continuación)

4. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley.
5. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo.
6. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

- ✓ Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

Anticipo de impuesto a la renta

- ✓ El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al cincuenta por ciento 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. Las condiciones y requisitos para el pago anticipo voluntario se establecerán en el Reglamento.

Impuesto al Valor Agregado

- ✓ Se encuentran gravados con tarifa cero los siguientes servicios:
 - Los prestados personalmente por los artesanos calificados por los organismos públicos competentes. También tendrán tarifa cero de IVA los servicios que presten sus talleres y operarios y bienes producidos y comercializados por ellos. Esta tarifa aplicará siempre y cuando no superen los límites establecidos en esta ley para estar obligados a llevar contabilidad.
- ✓ Crédito tributario.- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasan a formar parte de su activo fijo, o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración. Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención.

Contribución única y temporal

- ✓ Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a US\$1.000.000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal según una tabla que va del 0.10% al 0.20%, igual para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, hasta marzo de cada año sobre dichos ingresos, dicha contribución no será mayor al 25% del impuesto causado en el 2018. En el caso de la Compañía se ha estimado esta contribución en US\$4.557 en cada año.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

15. IMPUESTOS (Continuación)

CONDICIONES TRANSITORIAS

- ✓ Por única vez, los sujetos pasivos de impuestos administrados por el Servicio de Rentas Internas, podrán solicitar un plan excepcional de pagos de hasta doce (12) meses, en cuotas mensuales iguales, de períodos vencidos hasta la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, sean estos determinados por el sujeto activo o autodeterminados por el sujeto pasivo, respecto de impuestos retenidos o percibidos.

El Reglamento a esta Ley establecerá las condiciones para el tratamiento de estos cambios; a la fecha de emisión de este informe dicho reglamento aún no ha sido publicado.

16. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 beneficios definidos para empleados se formaban de la siguiente manera:

		2019	2018
Corriente			
Participación a trabajadores	(1)	2,159	9,258
Obligaciones con los trabajadores	(2)	200,851	124,295
		<u>203,010</u>	<u>133,553</u>
No corriente			
Jubilación patronal	(3)	8,280	7,558
Indemnización por desahucio	(4)	12,535	6,758
		<u>20,815</u>	<u>14,326</u>

(1) Participación a trabajadores

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

Para el 2019 y 2018 el movimiento de la provisión para participación a trabajadores fue como sigue:

	2019	2018
Saldo inicial	9,258	20,243
Pagos	(9,206)	(20,243)
Provisión del año	<u>2,107</u>	<u>9,258</u>
Saldo final	<u>2,159</u>	<u>9,258</u>

(2) Obligaciones con los trabajadores

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 las obligaciones con los trabajadores se conformaban como sigue:

	2019	2018
Sueldos por pagar	112,413	78,297
Vacaciones por pagar	56,988	25,452
Décimo cuarto sueldo	9,917	6,607
Décimo tercer sueldo	9,937	11,436
Otras obligaciones con los trabajadores	<u>11,596</u>	<u>503</u>
	<u>200,851</u>	<u>124,295</u>

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

16. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS (Continuación)

(3) Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Para el 2019 y 2018 el movimiento de la provisión para jubilación patronal fue como sigue:

	2019	2018
Saldo inicial	7,568	3,215
Costo laboral	5,923	4,353
Costos financieros	4,496	-
Ajustes años anteriores	(3,072)	-
(Ganancias) por ajustes y experiencia, OR	(9,635)	-
Saldo final	5,280	7,568

El análisis de sensibilidad para jubilación patronal fue como sigue:

	2019		2018	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Tasa de descuento (cambio de 0.5%)	(7,379)	9,296	-	-
Tasa de incremento salarial (cambio de 0.5%)	9,296	(7,371)	-	-
Rotación (cambio de 5%)	(7,093)	9,651	-	-

(4) Indemnización por desahucio

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía mantiene un pasivo para indemnizaciones por desahucio, en los casos de terminación de la relación laboral solicitada por el empleador o el trabajador, la Compañía deberá pagar el 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio.

Para el 2019 y 2018 el movimiento de la provisión para indemnización por desahucio fue como sigue:

	2019	2018
Saldo inicial	6,756	2,279
Costo laboral	14,373	6,729
Costos financieros	945	-
Ajuste años anteriores	111	-
(Ganancias) por ajustes y existencias, OR	(5,154)	-
Beneficios pagados	(4,518)	(2,250)
Saldo final	12,515	6,758

El análisis de sensibilidad para indemnización por desahucio fue como sigue:

	2019		2018	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Tasa de descuento (cambio de 0.5%)	(12,250)	12,767	-	-
Tasa de incremento salarial (cambio de 0.5%)	12,767	(12,248)	-	-
Rotación (cambio de 5%)	(12,367)	12,678	-	-

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de ECUA)

16. **BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS** (Continuación)

Para el 2019 y 2018, la Compañía registró la provisión para estos conceptos con base a un estudio actuarial realizado por el perito independiente Iceberg Consulting Cía. Ltda. quien presentó su informe con fecha 16 de abril del 2020 y 5 de abril del 2019 respectivamente.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron actualizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por el actuario independiente. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

A continuación, se resumen las principales hipótesis utilizadas por el especialista:

	2019	2018
Número de trabajadores:	76 personas	54 personas
Salidas respecto al último estudio	67 personas	-
Tasa de descuento	3.5%	4.4%
Tasa de incremento salarial	2%	2%
Tasa de rotación (promedio)	22.5%	22.5%

Para el cálculo, entre otras variables, el especialista utilizó una tasa de descuento del 3.50% y 4.40% respectivamente que corresponde a un promedio de los rendimientos de bonos corporativos de alta calidad del mercado de Estados Unidos.

17. **PATRIMONIO**

Capital social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social se encontraba conformado por 50.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una respectivamente, totalmente pagadas distribuidas como sigue:

Accionista	Nacionalidad	No. Acciones	Capital	%
Lahuenta Ramón Paul Danilo	Ecuatoriana	34.765	34.765	69.53%
Ramón Pabón Irene Jeannette	Ecuatoriana	10.475	10.475	20.95%
Lahuenta Ramón Carlos Rafael	Ecuatoriana	2.380	2.380	4.76%
Maria Balón Reyes Cruz	Ecuatoriana	2.380	2.380	4.76%
		50.000	50.000	100%

Aportes futuras capitalizaciones

Con fecha 16 de marzo del 2018 mediante Acta de Junta General Universal de Accionistas se ratifica, el valor recibido en calidad de aportes para futuras capitalizaciones de US\$50.000 que se realizó con la finalidad de aumentar el capital social a US\$100.000; dicho aporte se recibió y registró durante el 2017.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta llegue al menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o capitalizarse.

Reserva facultativa

Corresponde a reservas voluntarias determinada mediante Acta de Junta General de Accionistas con el propósito de fortalecer del patrimonio celebrada el 16 de marzo del 2018.

17. PATRIMONIO (Continuación)

Resultados acumulados

✓ Otros resultados integrales

Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a los efectos netos ganancias (pérdidas) actuariales por nuevas mediciones de los planes de beneficios definidos para empleados, según estudios actuariales (Ver Nota 16).

✓ Resultados acumulados

El saldo positivo de esta cuenta, cuando aplique, está a disposición de los Accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos eventuales; las pérdidas acumuladas pueden amortizarse hasta en cinco años siguientes al que se originaron para efectos de impuestos a la renta futuros.

18. GESTIÓN DE RIESGOS

En el curso normal de su negocio y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de diferente naturaleza que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de estos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Gerencia para mitigar tales riesgos, si es el caso.

18.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

A continuación, se incluye un detalle por categoría de los activos financieros que representan riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que mantiene la Compañía a la fecha de presentación es:

	2019	2018
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	119,072	189,987
Inversiones a corto plazo	5,000	5,000
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	119,241	59,485
Cuentas por cobrar partes relacionadas, corriente	165,000	2,113,093
Cuentas por cobrar partes relacionadas, no corriente	2,469,077	400,043
	<u>2,937,390</u>	<u>2,767,608</u>

18.2 Riesgo de liquidez

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Gerencia administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo, principalmente de clientes, instituciones financieras y partes relacionadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

A continuación, se presenta un resumen del nivel de capital de trabajo y liquidez en un periodo de 12 meses desde la fecha de los estados financieros individuales:

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

Notas a los Estados Financieros Individuales

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

18. GESTIÓN DE RIESGOS (Continuación)

	2019	2018
Activo corriente	14,279,843	6,101,720
Pasivo corriente	17,273,752	8,046,350
Capital de trabajo	(2,993,910)	(1,964,630)
Índice de liquidez	0.83	0.76

18.3 Riesgo de capital

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que busca maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

19. INGRESOS

Para el 2019 y 2018 un resumen de los ingresos de actividades ordinarias fueron como sigue:

	2019	2018
Ventas de servicios		
Servicios de gerenciamiento	400,100	1,072,480
Promoción inmobiliaria	100,000	1,265,000
Ingresos por avance de obra	-	1,131,434
Ingresos por dirección técnica	-	575,735
Asesoría inmobiliaria	-	92,400
(1)	500,100	4,137,049
Otros ingresos		
Utilidad en venta de maquinaria	-	60,132
Intereses obtenidos con instituciones financieras	2,372	248
Otros ingresos comerciales	6,254	41,582
	8,626	103,962

(1) Para el 2019 y 2018 comprenden la venta por prestación de servicios de gerenciamiento, dirección técnica, construcción y promoción inmobiliaria manteniendo una concentración de operaciones por estos conceptos con sus relacionadas.

20. COSTOS Y GASTOS

Para el 2019 y 2018 un resumen de los costos y gastos fue como sigue:

	2019	2018
Costo de ventas		
Costos de personal	(1)	1,381,414
Honorarios profesionales	34,394	64,293
Análisis y levantamiento de tierras	13,428	97,516
Costo de servicios	2,295	134,826
Costo de materiales	-	444,549
Mantenimiento y reparación	-	45,125
Otros costos	31	84,939
	40,143	2,252,662

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

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Pesos de E.U.A.)

20. COSTOS Y GASTOS (Continuación)

		2019	2018
Gastos de administración y ventas			
Beneficios definidos trabajadores	(1)	1,036	121,988
Sueldos y salarios	(1)	575	571,163
Participación a trabajadores		2,107	9,258
Honorarios profesionales		117,369	158,483
Depreciaciones		34,192	11,655
Promoción y publicidad		30,943	800
Amortización		25,531	-
Jubilación y desahucio		20,296	11,082
Suministros de oficina		19,522	15,218
Capacitaciones		16,745	3,988
Impuesto a la salida de divisas ISD		15,823	-
Gastos de gestión		13,650	8,742
Gastos y asesoría legal		10,811	183,811
Seguros		10,651	2,389
Servicios básicos		9,719	6,508
Gasto impuestos		8,635	14,863
Transporte y movilización		7,659	13,366
Suministros y útiles de limpieza		4,249	6,345
Provisión deterioro cuentas por cobrar		-	59,135
Otros		22,228	283,371
		<u>171,841</u>	<u>1,462,061</u>
Gastos financieros			
Gastos bancarios		54,411	-
Comisiones bancarios		13,198	219,157
Costos financieros jubilación y desahucio		5,441	-
Intereses bancarios		2,446	-
Asesoría financiera		-	142,759
Derechos fiduciarios		-	265,475
Otros gastos financieros		17,315	-
		<u>92,811</u>	<u>627,391</u>
Otros gastos			
Gastos no deducibles		34,673	107,759

(1) Al 31 de diciembre del 2019 la variación corresponde al cambio de política aplicado por la Compañía para el reconocimiento de ingresos, costos y gastos (Ver Notas 2.5 y 2.19.1)

21. CONTRATOS

FIDEICOMISO ALPHA BUILDERS

Con fecha 03 de abril del 2018, mediante escritura pública se constituyó el Fideicomiso Mercantil Inevocable de transferencia de bienes "Fideicomiso Alpha Builders" como constituyente inicial "Inmobiliaria Tesla Building Corporation 'Gestores Inmobiliarios' S.A." y la Compañía "Rodríguez Moreno Comercio y Servicio Cía. Ltda." representadas por la Fiduciaria "Latintrust S.A. Administradora de fondos y fideicomisos".

El contrato de fideicomiso tiene como objeto que las Compañías constituyentes transfieran a título de fideicomiso mercantil inevocable con todos sus usos y costumbres sin reserva de ninguna clase, el derecho de dominio y posesión que tienen y ejercen sobre los bienes inmuebles descritos a continuación:

INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION 'GESTORESINMOBILIARIOS' S.A.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Elaboradas en dólares de E.U.A.)

21. CONTRATOS (Continuación)

Constituyente	Bienes Fideicomitidos	Estado de los bienes
Rodriguez Morano Comercio y Servicios Cia. Ltda.	Proyecto inmobiliario IMAGINE	En ejecución
Inmobiliaria Tesla Building Corporation 'Gestoresinmobiliarios' S.A.	Proyecto inmobiliario AG40V	En ejecución

La finalidad de la constitución del fideicomiso es crear un patrimonio autónomo con los bienes descritos anteriormente para ser administrado por el fiduciario en los términos y condiciones que se describen a continuación:

- Recibir y registrar contablemente los bienes fideicomitidos individualizados (una vez finalizados) que integrarán el patrimonio autónomo.
- Los resultados que se generen de dicha administración les sean entregados a la beneficiaria "Inmobiliaria Tesla Building Corporation 'Gestoresinmobiliarios' S.A. del fideicomiso mercantil transfiriéndoles a la terminación del presente fideicomiso el dominio de los bienes fideicomitidos.

FIDEICOMISO ALPHA BUILDERS FLUJOS

Con fecha 03 de abril del 2018, mediante escritura pública se constituyó el Fideicomiso Mercantil irrevocable de administración de flujos "Fideicomiso Alpha Builders Flujos" como constituyente y/o beneficiario la Compañía "Rodriguez Morano Comercio y Servicios Cia. Ltda." y la Fiduciaria "Latintrust S.A. Administradora de fondos y fideicomisos".

El constituyente transfiere al patrimonio autónomo del "Fideicomiso Alpha Builders Flujos" US\$1.000 y posteriormente los flujos provenientes del cobro de contratos de promesa de compraventa, mismas que se efectúan considerando las normas legales que rigen a cada tipo de activo.

El contrato de fideicomiso tiene como objeto y finalidad administrar los flujos transferidos y que se transfieran, conforme se generen por la cobranza por la Constituyente, con el fin de administrar dichos recursos conforme a lo establecido en el presente contrato, en beneficio del propio constituyente y/o Beneficiario.

22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Como es de conocimiento público, a mediados de marzo del 2020, tras el anuncio de Pandemia del Coronavirus COVID 19 por parte de la Organización Mundial de la Salud OMS, el Gobierno Local decretó el Estado de Excepción y Emergencia Sanitaria, debido a esta situación Ecuador está atravesando por una crisis económica caracterizada por la reducción de las actividades productivas, económicas y de liquidez; estas condiciones, sin duda afectarán las operaciones normales de los negocios en general, las compañías deberán realizar una planificación acorde a su actividad, sector en el que se desenvuelve, y en la realidad del país, el futuro económico del país aún es incierto ya que depende de las medidas que adopte el Gobierno tendientes a su recuperación y reactivación y de los cambios en los hábitos y condiciones de consumo esperados. A la fecha de este reporte, la Gerencia está trabajando en las estrategias a seguir y no se conocen los impactos de esta situación.

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de este informe (10 de abril del 2020) no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros individuales que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

Los estados financieros individuales por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación final.


Edgar Chauiza
Contador General


Paul Llamas
Representante Legal