

**INFORME DEL COMISARIO DE LA EMPRESA 'INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS
CORPORATION "GESTORES INMOBILIARIOS" S.A.'**
CORRESPONDIENTE AL PERIODO 04 DE AGOSTO AL 31 DE DICIEMBRE 2016

Sres Accionistas:

Atendiendo a las disposiciones legales establecidas en la Ley de Compañías y los Estatutos de la Empresa, es labor básica del Comisario verificar el cumplimiento que tienen los responsables de elaborar los estados financieros de la Empresa, para que estos sean **"completos, oportunos y veraces"**; verificar la existencia de los controles internos adecuados y el cumplimiento de las leyes y reglamentos emitidos por los organismos de control. De esta forma se estaría preservando los intereses de los accionistas.

Las conclusiones más relevantes a las cuales el suscrito ha llegado en su análisis, son las siguientes:

1 Información de las obligaciones del Comisario:
En la primera junta de accionistas de TESLA S.A., realizada el 14 de octubre 2016, se informó a los accionistas de las obligaciones que la ley y reglamentos obliga al comisario respecto a sus funciones.

2 Opinión sobre el cumplimiento por parte de los administradores, de normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General y del Directorio, si fuere del caso
El Comisario verificó que las resoluciones de la Junta de accionistas realizada el 14 de octubre del 2016 fueron cumplidas por las autoridades de la empresa. Es relevante informar que en dicha junta se aprobó autorizar al Gerente General de la empresa la constitución del fideicomiso para construir el edificio TESLA, ubicado en las Calles Luxemburgo y Holanda de Quito. Se firmó el contrato respectivo con la Administradora de Fondos "Fiducucador S.A.", la cual cumplió con todos los trámites y autorizaciones que la ley establece. Se estableció claramente las remuneraciones del Gerente General, Presidente y Comisario. Para el Gerente General se estableció, en dicha junta, sus remuneraciones en forma escalonada, desde sus inicios en adelante, a título de Honorarios. Cualquier cambio al respecto deberá ser autorizado por una junta de accionistas.

Los accionistas deben considerar sobre el efecto negativo que tendrá la pérdida del ejercicio 2016 en el ámbito societario, financiero y de reputación de la empresa frente a terceros. Esta pérdida, al 31 de diciembre 2016, fue de US\$ 50.097,22, lo que implica que, de no existir utilidades el año 2017, la empresa entraría en causal de liquidación, al superar el 50% de su patrimonio. El gerente general comentó que el fenómeno fue extraordinario, y las pérdidas, serán asumidas con las utilidades de ejercicios futuros. El comisario estará atento a la evolución futura de esta cuenta, e informará periódicamente a los accionistas.

El capital autorizado de la empresa es de US\$ 100.000,00; el capital suscrito y pagado es de US\$ 50.000,00, faltando por suscribirse y pagarse los restantes \$ 50.000,00, que deberán ser cubiertos de acuerdo a la ley. Para ello será

necesario hacer una junta de accionistas expresamente, en la que se decida el aumento, suscripción y pago del saldo restante. Esta junta deberá ser elevada a escritura pública, y, con ello, notificar al Registro Mercantil de este evento.

3 Comentario sobre los procedimientos de control interno de la compañía:

Se verificó que la empresa realizó la primera versión del Organigrama, Manual de Funciones y algunos Manuales de Procedimientos. Los controles de la empresa fueron establecidos, aunque, por haber iniciado sus labores el 04 de agosto del 2016, el gerente general nos informó que serán complementados en el curso del año 2017. Se prevé contratar más personal, con lo cual se reasignarán funciones y se complementarán procedimientos. Todo el personal tiene contratos debidamente inscritos en el Ministerio del Trabajo, y están afiliados al IESS.

Es necesario anotar a los señores accionistas, que existe la obligatoriedad de cumplir con las normas respecto a la UAFE, Seguridad Industrial y Salud Ocupacional, Reglamento Interno, etc. Estos temas, a juzgar por el Gerente General, deberán ser abordados y cumplidos en el ejercicio 2017, en razón de que la empresa fue constituida en agosto del 2016. Haremos el seguimiento.

4 Opinión respecto a las cifras presentadas en los estados financieros y su correspondencia con las registradas en los libros de contabilidad; y, si éstos han sido elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados:

Se verificó que la contabilidad cumple con las normas NIIFs pertinentes y con los requisitos de ser completa, oportuna y veraz; por lo mismo, sus cifras reflejan razonablemente la realidad.

5 Informar sobre las disposiciones constantes en el artículo 279 de la ley de Compañías, el mismo que determina las atribuciones y obligaciones especiales de los comisarios en los siguientes términos:

En la junta del 14 de octubre 2016 se dio lectura al artículo mencionado, precisando sus alcances. Los accionistas están en pleno conocimiento del tema.

6 Cerciorarse de la constitución y subsistencia de las garantías de los administradores y gerentes en los casos en que fueren exigidas:

La empresa, por el momento, no ha necesitado contratar garantías de los administradores.

7 Exigir de los administradores la entrega de un balance mensual de comprobación:

Los balances de comprobación y saldos mensuales, fueron revisados por el comisario, verificando su forma y fondo en forma aleatoria. A partir del ejercicio 2017, estos deberán ser entregados al comisario, al menos en forma trimestral, para informar de los mismos a los accionistas.

8 Examinar en cualquier momento y una vez cada tres meses, por lo menos, los libros y papeles de la compañía en los estados de caja y cartera:
Se informó de esta obligación al departamento contable, la cual deberá ser cumplida a partir del ejercicio 2017, incluidos sus principales anexos, especialmente los flujos de fondos.

9 Revisar el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias y presentar a la junta general un informe debidamente fundamentado sobre los mismos:

El suscrito, Comisario de la Compañía, ha realizado las debidas verificaciones mediante un muestreo representativo en Asientos Contables, Estados de Cuenta de Bancos y Proveedores, Libro Mayor, Libro de Comprobación y Saldos y algunos Anexos relevantes, constatando que, en dicho muestreo, se ha procedido a registrar adecuadamente las transacciones, con los debidos soportes que la ley establece.

Se revisó el balance general y el estado de pérdidas y ganancias y los Estados Financieros de la Compañía. El Balance General y Estados de Pérdidas y Ganancias de la Empresa, revelan las cifras reales de las transacciones realizadas a lo largo del periodo fiscal 2016, en forma razonable, cumpliendo adecuadamente las Leyes y Regulaciones del SRI, Ministerio del Trabajo, IESS, principalmente.

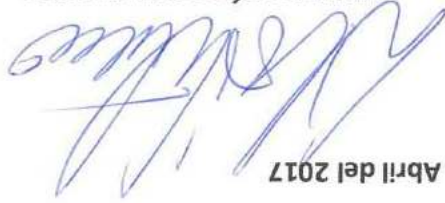
Debo manifestar que la Cuenta "Fondos por Liquidar" 1.01.01.03.02 alcanza la cifra de \$ 7.378,43. Esta incluye valores que aparecen como activos temporales (mientras no se contabilicen los comprobantes de costos y/o gastos). Cuando ello suceda, las cuentas de Resultados deberán cambiar, aumentando también las pérdidas del P&G. Se supone que ello se regularizará en el ejercicio del 2017, a lo cual estará atento el Comisario, oportunamente.

10 Convocar a juntas generales de accionistas en los casos determinados en la Ley de Compañías:
Se verificó que la convocatoria a la junta se realizó de acuerdo a la ley, estipulando claramente el orden del día.

11 Pedir informes a los administradores:
Se pidió los informes a los administradores, especialmente al gerente general, alertándoles sobre los temas que obligatoriamente debe incluir, se verificó que ello se cumplió.

Es todo cuanto afirmo en forma razonada, de lo cual doy fe como fedatario de la confianza depositada en el Comisario por parte de los Accionistas.

Quito, DM., 014 de Abril del 2017


WALTER CORDOVA FRANCO

Comisario 'Inmobiliaria TESLA Buildings Corporation "gestoresinmobiliarios" S.A.'