

**INFORME DEL COMISARIO
A LA JUNTA UNIVERSAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE
"INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION
GESTORESINMOBILIARIOS S.A."
DEL EJERCICIO 01 ENE - 31 DIC 2017. FECHA: 27 DE ABRIL DEL 2018**

Estimados señores accionistas de TESLA S.A:

En cumplimiento de lo que establece la Ley de Compañías, pongo a su consideración el Informe del Comisario para que la Junta Universal Ordinaria de Accionistas de TESLA S.A. aboque conocimiento y resuelva sobre el mismo. Este informe corresponde al periodo 01 de Enero al 31 de Diciembre del año fiscal 2017, y cuyo formato cumple con las resoluciones actualizadas que establece la Super Intendencia de Compañías.

INFORMACIÓN BÁSICA DE LA EMPRESA: Fecha de constitución inscrita en el Registro Mercantil 03 de Agosto del 2016. Duración 20 años; Gerente Gral.- Rep. Legal, Paul Lafuente Ramón (5 años); Presidente Irene Ramón Pabón (5 años); giro del negocio inmobiliaria. RUC N° 1792692091001. El Capital Autorizado es de US\$ 100.000; Capital Pagado al 31 Dic 2017 \$ 50.000 (depositados en el Banco Pichincha el 26 de Agosto 2016). Los \$ 50.000 para completar el Capital Autorizado fueron depositados en el Banco Pichincha el 07 de Septiembre del 2017; esta última operación debe regularizarse haciendo un Aumento del Capital Suscrito y Pagado por \$ 50.000, en una Junta de Accionistas, elevarla a Escritura Pública (Notaría), y, con ella, inscribirla en el Registro Mercantil y luego en la Super de Compañías.

LA ESTRATEGIA DE LA EMPRESA: El CEO del Grupo, Paul Lafuente Ramón, estableció que la Empresa "Tesla Building Corporation gestoresinmobiliarios S.A." se constituya como la Empresa Matriz del Grupo HOMEPPLUS, también denominado ALPHA BUILDERS, marcas registradas. Se ha previsto que la Empresa TESLA sea la que genere la mayoría de negocios en la construcción de Edificios, Conjuntos Habitacionales y/o cualquier tipo de construcción, desde su concepción inicial, planificación y ejecución y comercialización, pudiendo optar por designar contratistas o subcontratistas, en cualquiera de las fases propias de su giro de negocio, a sus empresas relacionadas y/o terceros, de acuerdo a su conveniencia. Las empresas subsidiarias y/o relacionadas de TESLA S.A., deberán, por su cuenta y riesgo, hacer sus negocios en forma que no solo sean autosustentables sino que generen las utilidades propias en la gestión de la empresa privada.

1. Cumplimiento por parte de los administradores de normas legales, estatutarias y reglamentarias:

- El 1° de Octubre del 2017 se realizó la SUBROGACIÓN de parte del personal de "Domótica Colinsutton S.A." a la Empresa "TESLA BUILDINGS S.A.", en estricto cumplimiento con las leyes vigentes. Ello significó que se transfirió parte del personal de una a otra empresa, respetando la antigüedad y las condiciones contractuales del contrato original de cada trabajador. Fue el suscrito quien verificó el cumplimiento de los procedimientos legales establecidos para el efecto respecto al IESS, Ministerio del Trabajo, y otros.
- Se ha verificado que la empresa cumple todas las normas legales respecto a: la UAFE (unidad de prevención de lavado de activos), Seguridad Industrial y Salud Ocupacional. Para el efecto se contrató a una Empresa Especializada en este tema, la cual se encarga de elaborar las Matrices de Riesgo, acopiar, procesar y subir vía WEB y entregar en físico todas las normas y requisitos que la ley establece al respecto.
- Está en trámite la aprobación del Reglamento Interno.
- Todo el personal de TESLA S.A. está afiliado al IESS.
- Los accionistas actuales son Paúl Lafuente, Carlos Lafuente, Irene Ramón y Santiago Cadena; los Libros Societarios deberán completarse después de esta Junta, faltando emitir los Títulos Acciones y Talonarios respectivos firmados por los Accionistas, que deberán hacerse oportunamente.
- Las declaraciones del IVA, R/F están al día y la declaración de los Balances a la Superintendencia de Compañías del año 2017 se lo hará luego que concluya esta Junta de Accionistas.
- El Comisario NO encontró indicios de que la empresa haya vulnerado las normas legales, estatutarias y reglamentarias pertinentes.

2. Respeto al CONTROL INTERNO de la Compañía, se ha observado que tiene los siguientes estándares:

- El Gerente Administrativo Financiero, junto con el tesorero, elabora los flujos de fondos semanales, tanto de las obras como de los costos/gastos administrativos-financieros.
- El departamento de Contabilidad gestiona todos los ingresos y egresos mediante documentos generados directamente desde el sistema Contable, el cual tiene las seguridades adecuadas
- Todo ingreso pasa primero por caja y luego va a bancos; los cheques de las cuentas corrientes de la empresa son firmados por el Sr. Paúl Lafuente, en calidad de Gerente General-Representante Legal, previa aprobación de la Gerencia Administrativa-Financiera, basado en el flujo de fondos y disponibilidad de efectivo.
- La Planificación de las obras de la empresa ha mejorado, aunque debe mejorarse mediante la contratación de personal especializado. (ver al final del punto 2.7, en caracteres azules).
- Un especialista está elaborando un Sistema Informático que controlará todo el proceso Constructivo y Administrativo denominado 'ERP', (por sus siglas en inglés, *enterprise resource planning*). A corto plazo entrará en funcionamiento,

- obviamente, debiendo depurarlo y ampliarlo de acuerdo a las necesidades de cada departamento operativo.
- Se está llevando adecuadamente el Flujo de Fondos semanal y el control de liquidez pertinente.
- TESLA S.A. no tiene la obligación de presentar Informe de Auditoría del ejercicio 2017. SI LO TENDRÁ PARA EL 2018. A pesar de ello, se contrató a una empresa auditora para que "verifique" que los estados financieros del 2017 cumplan con las normas NIIFs propias de la construcción, y todo lo relacionado con el cumplimiento de las disposiciones legales laborales, tributarias, UAFE, Seguridad Industrial y Salud Ocupacional, IESS, etc. El Comisario estuvo atento a dichos resultados. Fue una acción positiva.
- Mes a mes se está reportando la debida diligencia a la UAFE (para empleados, proveedores, clientes e inversionistas) y se cumple con las normas estipuladas en el Reglamento de Seguridad Industrial y Salud Ocupacional.

Recomendaciones:

- Que se gestionen los pagos mediante un CASH MANAGEMENT, para optimizar recursos, estableciendo montos mínimos y máximos para transferencias. Igual para contraer endeudamiento de la empresa. Esto último no consta en los estatutos de la empresa.
- En PLANIFICACIÓN: que se hagan los Planos y un Gantt del accionar de los Diseñadores para cada Proyecto, elaboración de la Memoria Técnica, Fichas Técnicas de los Insumos; se los Cubique, Valore y, finalmente, se haga el Cronograma de Actividades Valoradas. Esto, junto con una adecuada negociación con los proveedores, permitirá elaborar el Flujo de Fondos por cada Proyecto y un Consolidado para la Empresa. Estas acciones ya se están haciendo, pero se debe perfeccionar a través de establecer Procesos.
- El Manual de Funciones está elaborando el Jefe de Personal. Una vez terminado ese borrador, deberá revisar y complementar el Gerente Adm.-Financiero. Luego, socializarlo y poner en marcha.
- Hay que elaborar el Manual de Procesos, actualizando permanentemente.
- La meta a conseguir a mediano plazo es que la Empresa gestione sus actividades constructivas y administrativas mediante el BUSINESS INTELLIGENCE (BI), el CUADRO DE MANDO INTEGRAL y las KPIS (indicadores de rendimiento). De conseguirse, se estaría creando un modelo de gestión novedoso en el Ecuador, con un alto umbral de rendimientos y eficiencia. Esto último, está dentro del plan concebido por el CEO del Grupo Homeplus, y en alguna forma, ya se ha comenzado.

NOTA: Business Intelligence (BI) comprende el conjunto de estrategias, procesos, aplicaciones, datos, tecnologías y arquitecturas técnicas que utilizan las empresas para apoyar la identificación, recopilación, el análisis de datos, la presentación y la difusión de información completa del negocio, incluyendo la competencia; todo ello para apoyar la toma de decisiones y así efficientar a la Empresa. Es la utilización de las herramientas tecnológicas modernas disponibles para crear oportunidades de negocio estratégicas. El talento humano es imprescindible.

3 **Respecto las cifras presentadas en los Estados Financieros del 01 de Enero al 31 Dic. 2017.-** Luego de una análisis por muestreo de todos los libros y anexos contables, el Comisario ha determinado que se están cumpliendo las Normas NIIFs específicas para los constructores, lo cual hace concluir que los libros de contabilidad, balances y anexos, han sido elaborados con las normas generalmente aceptadas en el Ecuador; por lo mismo, las cifras de activos, pasivos, costos y gastos, presentan consistencia y razonabilidad con la realidad. Conociendo las cifras que se presentan en el Informe del Gerente, y en los Estados Financieros de la Empresa (Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias), los señores accionistas deberán deliberar, inquirendo detalles sobre las mismas (si así lo desearan), para lo cual se cuenta con la presencia y opiniones del Contador General y el Gerente Administrativo Financiero.

4 **Respecto a las disposiciones del Art. 276 de la Ley de Compañías:**

- No existen garantías de los administradores y gerentes porque no procede por el momento
- Los administradores NO han entregado al Comisario un balance mensual de comprobación y saldos porque la empresa ha tenido un crecimiento más que notable, y la estructura organizacional aún está acomodándose a esta realidad. Ello deberá hacerse a partir del mes de enero del 2018, una vez aprobados los balances del 2017.
- De aquí en adelante, el Comisario en funciones deberá examinar en cualquier momento y una vez cada tres meses, por lo menos, los libros contables y anexos de la compañía, los estados de los flujos de fondos, bancos y, en general, el cumplimiento de las normas legales: laborales, tributarias, societarias, UAFE, Seguridad Industrial y Salud Ocupacional y del Reglamento Interno. Deberá entregar un informe trimestral a la Gerencia General y a los accionistas.
- El Comisario ha vigilado que se cumplieron las normativas para la constitución de la presente Junta Ordinaria. Y lo hará con las venideras.

5 **OTROS ASUNTOS RELEVANTES**

Tema Edificio Imagine:

El Edificio Imagine tiene como Promotores y dueño del terreno a la empresa "Rodríguez Moreno Comercio y Servicios", la cual construirá por cuenta propia. TESLA S.A. tendrá a su cargo el Gerenciamiento y la Promoción (venta) de los inmuebles, previo a la firma de un contrato entre las dos empresas, el cual, sugerimos sea notariado con un presupuesto claramente establecido. En razón de que constructor será R. Moreno, es esta empresa la que está obligada a elaborar un Presupuesto de Ingresos, Costos y Gastos (flujo de fondos), debidamente aprobado por una Junta de Socios, según normativa de la Súper de Cías. El valor que TESLA facturaría a "Rodríguez Moreno Cia. Ltda." se estima en US\$ 1.800.000, los cuales constan en los presupuestos de ingresos.

Tema Edificio ASIMOV:

Será TESLA S.A. quien realice la Construcción, Gerenciamiento y Promoción (venta). Para el efecto, el Presupuesto de la obra es responsabilidad de TESLA S.A., y aprobarlo por una Junta de Accionistas.

Hasta aquí, el Informe del Comisario, el cual pongo en consideración de los señores Accionistas, para su conocimiento y resolución.

El presente Informe, se elaboró de acuerdo a la Ley de Compañías: sin ingerencia alguna de los Administradores y/o terceras personas, pero sí en concordancia con el interés de los accionistas, a quienes debe subordinación sin presiones.

Cabe considerar que, de acuerdo a la Ley de Compañías, el Representante Legal, Contador y el Comisario, son responsables Civil, Penal y Pecuniariamente (si procede) de sus acciones.

Saludos cordiales



WALTER CORDOVA FRANCO

"INMOBILIARIA TESLA CORPORATION GESTORRESINMOBILIARIOS S.A."
COMISARIO EJERCICIO FISCAL 2017
QUITO, DM., 227 DE ABRIL DEL 2018