

INFORME DEL COMISARIO
A LA JUNTA UNIVERSAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE
"INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION GESTORESINMOBILIARIOS S.A."
DEL EJERCICIO 01 ENE - 31 DIC 2018. FECHA: 15 DE JULIO DEL 2019

Señores Accionistas: Permítaseme presentar a la Junta Extraordinaria de Accionistas de "INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION GESTORESINMOBILIARIOS S.A." el presente Informe, siguiendo estrictamente lo establecido en el Artículo 279 de la Ley 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. el señor Paúl Lafuente Ramón (5 años) y la Presidente la señora Irene Ramón Pabón (5 años), mismos que pueden actuar en forma individual, indistintamente; giro del negocio: Inmobiliaria. RUC N° 1792692091001. El Capital Autorizado es de US\$ 100.000. El Capital Pagado al 31 Dic 2018 es de US\$ 50.000 (depositados en el Banco Pichincha el 26 de agosto del 2016). Los US\$ 50.000 para completar el Capital Autorizado fueron depositados en el Banco Pichincha el 07 de septiembre del 2017. Esta última operación consta en el Patrimonio de la Empresa en la Cuenta "Depósito para Futuras Capitalizaciones", la cual 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 Súper de Compañías.

LA ESTRATEGIA DE LA EMPRESA: El CEO del Grupo, Paúl Lafuente Ramón, estableció que la Empresa "INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION GESTORESINMOBILIARIOS S.A.", (desde hoy en adelante TESLA S.A.), se constituya como la Empresa Matriz del Grupo HOMEPLUS, 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. De ser necesario concretar esta idea estratégica, se recomienda hacer constar en una Junta de Accionistas, para su conocimiento y aprobación.

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

- 1.1 Se verificó el cumplimiento obligado por parte de los administradores de la TESLA S.A. de todo lo estipulado en el respectivo Orden del Día de las siguientes Juntas de Accionistas, previas a la presente Junta a realizarse hoy día:
- 17, 20, y 22 de diciembre del año 2018.
 - 8, 9, 26, y 28 de enero del 2019
 - 19 de junio del 2019
- Total 8 juntas extraordinarias previas a esta junta a realizarse hoy día
- 1.2 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 está actuando 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, y verificar in situ en todos los proyectos constructivos el cumplimiento de las normas establecidas por los organismos de control

- 1.3 El Reglamento Interno de la Empresa está aprobado por el Ministerio del Trabajo y se está ejecutando, de acuerdo a la Ley.
- 1.4 Todo el personal de TESLA S.A. está afiliado al IESS.
- 1.5 Los accionistas actuales son Paúl Lafuente, Carlos Lafuente, Irene Ramón y Belén Reyes, a quien endosó sus acciones el señor Santiago Cadena, el 6 de diciembre del 2018, por un valor de US\$ 2.380, siendo US\$ 1,00 el valor de cada acción. Dicha Transferencia de Acciones fue registrada de acuerdo a la ley, en los Libros Societarios.
- 1.6 Las declaraciones del IVA, R/F están al día
- 1.7 El conocimiento y aprobación de los Balances de la Empresa y los Balances Auditados del ejercicio 2018 constan en el Orden del Día de esta Junta. De ser aprobados, se remitirán a los organismos de control pertinentes
- 1.8 El Comisario NO encontró indicios de que la empresa haya vulnerado las normas legales, estatutarias y reglamentarias pertinentes, susceptibles de conocer por parte de esta Junta. Los atrasos en presentar la información a los Organismos de Control, fueron dados a conocer al Comisario, y los Administradores establecieron las respectivas soluciones.

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

- 2.1 El Gerente Administrativo Financiero (que renunció en febrero del 2019 y mismo que fue reemplazado), junto con Tesorería, elaboran los flujos de fondos semanales, tanto de las obras como de los costos/gastos administrativos-financieros y de ventas. En el intertanto, las funciones de Tesorería fueron delegadas temporalmente a dos funcionarios de la empresa, debidamente capacitados
- 2.2 El departamento de Contabilidad gestiona todos los Ingresos y egresos mediante documentos generados directamente desde el sistema Contable (NEURAL), el cual tiene las seguridades adecuadas
- 2.3 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, o de su Presidenta Sra. Irene Ramón Pabón, previa aprobación de la Gerencia Administrativa-Financiera (o sus reemplazantes), basado en el flujo de fondos y disponibilidad de efectivo.
- 2.4 Están implementados los siguientes módulos del sistema contable: contabilidad, adquisiciones, ventas, bancos. Falta implementarse algunos módulos del citado Sistema Contable: nómina, inventarios, control presupuestario, activos fijos, flujo de fondos (el actual se lleva en Excel)
- 2.5 La Planificación de las obras de la empresa ha mejorado, aunque debe mejorarse mediante la contratación de personal especializado. (ver punto 2.8, literal (b), en caracteres azules).
- 2.6 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.
- 2.7 Se está llevando adecuadamente el Flujo de Fondos semanal y el control de liquidez pertinente.
- 2.8 Mes a mes se está reportando la debida diligencia a la UAFE, y se cumple con las normas estipuladas en el Reglamento de Seguridad Industrial y Salud Ocupacional.

Recomendaciones:

- a) 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.
- b) 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 formales y escritos.
- c) Se debe elaborar el Manual de Funciones y Manual de Procesos, actualizando permanentemente.
- d) 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 moderno, con un alto umbral de rendimientos y eficiencia. Esto último, está dentro del plan concebido por el CEO del Grupo Homeplus - AlphaBuilders, 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 a las cifras presentadas en los Estados Financieros del 01 de enero al 31 de dic. 2018.-** Luego de un análisis por muestreo, el Comisario ha determinado que se están cumpliendo las Normas NIIFs específicas para las Empresas Constructoras (15 y 9), lo cual hace concluir que los libros de contabilidad, balances y anexos, han sido elaborados con las normas generalmente aceptadas en el Ecuador, de cumplimiento obligado establecidas por la Súper Intendencia de Compañías.

Las cifras de activos, pasivos, costos y gastos, presentan consistencia y razonabilidad con la realidad. Conociendo las cifras que se presenten en el Informe del Gerente, y en los Estados Financieros de la Empresa (Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias)

- 4 Ingresos, egresos, utilidades y patrimonio:**

Los ingresos de la empresa del año 2018 fueron de US\$ 4.550.757, 69. Los Egresos fueron de US\$ 4.489.040,43. La utilidad después de impuestos fue de US\$ 17.782,74.

El Patrimonio al 31 de diciembre del 2018 fue de US\$ 212.582,79, según balances presentados a esta junta

En estas cifras se debe considerar que las utilidades/pérdidas de cada proyecto no se reflejan al final de cada año calendario; se las calcula al final de cada proyecto. Por lo mismo, los resultados de cada año son meramente ilustrativos, lo cual hará variar el patrimonio en forma sustancial.

Los señores accionistas deberán deliberar, inquirendo detalles sobre las mismas (a su libre albedrío), para lo cual se cuenta con la presencia del Contador General y el Gerente Administrativo Financiero.

- 5 **Respecto a las disposiciones del Art. 279 de la Ley de Compañías:**
No existen garantías de los administradores y gerentes porque no procede por el momento
- 6 Los funcionarios de contabilidad informaron al suscrito, que los balances al 31 de mayo del 2019 ya están elaborados en forma preliminar. Los definitivos, ya depurados, serán entregados a los administradores hasta el 22 de julio, junto con anexos y balances de comprobación y saldos.
- 7 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.
- 8 Luego de revisar los Balances Generales y la cuenta de Pérdidas y Ganancias, se concluye que estas coinciden con las cifras de la Auditoría Externa. Será el Gerente General y sus asesores, quienes los presenten, pongan en consideración de los accionistas y estos procedan a su entera discreción.
- 9 Los resultados después de impuestos fueron de US\$ 17.782,27
De ser aprobados los estados financieros por esta junta, se deberán deducir de las utilidades citadas en el numeral anterior el 10% de la reserva legal y el reparto de utilidades entre los accionistas (de haberlo) para, que dicha utilidad neta pase a formar parte del patrimonio desde el año 2019, tema que será abordado en esta junta.
- 10 El Comisario ha vigilado que se cumplieron las normativas para la constitución de la presente Junta Extraordinaria. Y lo hará con las venideras.

11 OTROS ASUNTOS RELEVANTES

11.1 Tema Edificio Imagine:

El Edificio Imagine tiene como Promotores y dueños del terreno a la empresa "Rodríguez Moreno Comercio y Servicios", la cual está construyendo por cuenta propia. TESLA S.A. tiene a su cargo un contrato por servicios generales que incluyen: la gerencia del proyecto, dirección técnica, gestión y servicios administrativos y Promoción Inmobiliaria (publicidad y ventas)

11.2 Tema Edificio ASIMOV:

TESLA S.A. es propietaria del terreno, y es quien está gestionando la gerencia del proyecto, dirección técnica, gestión y servicios administrativos y Promoción Inmobiliaria (publicidad y ventas)

11.3 TESLA S.A. a la presente fecha tiene a su cargo los siguientes proyectos constructivos, adicionales a los puntos 9.1 y 9.2:

Promotor (propietario del terreno), Gerenciamiento, Construcción y Promoción Inmobiliaria (ventas) de:

- **Edificio Rubic (Checoeslavaquia** y 6 de diciembre). Se firmó la promesa de compra venta y se está pronto a firmar la compra venta definitiva del terreno.
- **Edificio Tarantino** (República de El Salvador y Moscú. Se firmó la promesa de compra venta y se está pronto a firmar la compra venta definitiva del terreno.

- **Edificio Dablanc** (República de El Salvador y Suiza). La compra venta definitiva ya fue firmada, y se cancelaron todos los valores del terreno

En el Edificio Lafuente (República de El Salvador, terreno propiedad de Lafuente S.A., la acción de Tesla S.A. es la gerencia del proyecto, dirección técnica, gestión y servicios administrativos y Promoción Inmobiliaria (publicidad y ventas)

12 Constancia:

El comisario deja expresa constancia de lo siguiente:

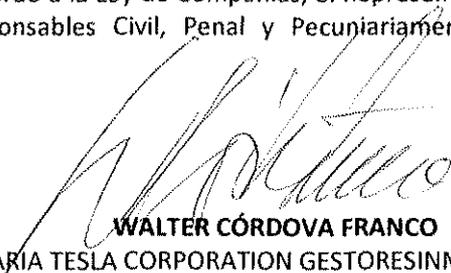
- a) Que los requerimientos de información de la Súper Intendencia de Compañías durante el 2018 y lo que corrido del 2019, han sido presentados, para su posterior resolución
- b) Que “todo proyecto constructivo debe tener un presupuesto de ingresos y egresos debidamente fundamentado y con cierto grado de detalle, el cual deberá ser aprobado por una junta de accionistas”. Esto, de acuerdo a la normativa expedida por la Súper Intendencia de Compañías. Este requerimiento se está cumpliendo a cabalidad.

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 presión alguna de terceros

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 CÓRDOVA FRANCO
"INMOBILIARIA TESLA CORPORATION GESTORES INMOBILIARIOS S.A."
COMISARIO EJERCICIO FISCAL 2018

QUITO, DM. 15 DE JULIO DEL 2019

