

**INFORME DEL GERENTE GENERAL DE 'INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS
CORPORATION "GESTORESINMOBILIARIOS" S.A.'**

**Sres. ACCIONISTAS DE 'INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION
"GESTORESINMOBILIARIOS" S.A.'**

En cumplimiento de lo establecido por la Ley de Compañías, me es grato presentar a consideración de los señores Accionistas, este mi Informe del Gerente. Me remitiré, de acuerdo a la Ley, a informar lo que la Empresa se puso como meta a inicios de su constitución, los logros obtenidos hasta el 31 de Diciembre del 2016 y las perspectivas para el año en curso, 2017.

La Empresa inició sus operaciones el 04 de Agosto del 2016. En los casi cinco meses de existencia de TESLA S.A. del año 2016, la gestión realizada por la Gerencia de la Compañía fue configurar un Plan Estratégico (que momentáneamente no tiene su contraparte formal y escrita). Se definió que la Empresa sería 'El Constituyente Promotor del Ed. Tesla'.

- 1 Para ello se trabajó en la parte legal con la Abogada Paulina Durango, especializada en la configuración de Fideicomisos de Construcción al Costo. Este fue un trabajo largo y meticuloso, en razón de sus características no usuales y diría extraordinarias
- 2 Con la estructura legal configurada, se procedió a negociar la adquisición del terreno de la Luxemburgo y Holanda con sus propietarios, la Familia Villacis y la participación de la Familia Jarrín para que sean Constituyentes Propietarios. La negociación fue exitosa, aunque no carente de muchos vericuetos y problemas.
- 3 Se hizo la Planificación considerando las opiniones y trabajos técnicos de varios Arquitectos e Ingenieros Constructores. Los detalles de estas actividades no son revelados en este documento, porque sería alargarse indebidamente, siendo esta la labor básica del cargo que los Accionistas me encomendaron.
- 4 El Fideicomiso pertinente fue constituido el 07 de Diciembre del 2016 con Fiduecuador S.A. La Planificación con los Ingenieros y Arquitectos expertos se inició con la debida antelación, con el propósito de ganar tiempo; quizá lo más largo y complejo fue obtener la Viabilidad Legal (Permiso Municipal, con todos sus requerimientos previos). Dicho permiso tiene sus fases, las cuales las estamos agotando según un cronograma pre establecido. A la fecha actual, 14 de Abril 2017, se iniciaron las obras de derrocamiento del inmueble donde se está construyendo el Ed. Tesla.
- 5 Se estableció con el Fideicomiso que sería TESLA S.A. la Empresa Contratista de la Construcción. Con ello, los trabajos de Construcción propiamente tales, Eléctricos, Hidro Sanitarios y otros, serían asumidos por las Empresas del Grupo HP en calidad de Subcontratistas, en los cuales se generarán los réditos deseados.
- 6 Se hicieron los acercamientos necesarios con los Propietarios los predios del Ed. Checoeslovaquia y Ed. González Suárez, con resultados positivos, lo cual permitirá que en el año 2017 TESLA S.A. tenga a su haber la construcción de tres Edificios de construcción vertical bastante interesantes. El posicionamiento que tendrá la empresa, en estas circunstancias, será un éxito singular, a condición de que el equipo de trabajo que está por completarse, tenga objetivos claros, con un buen liderazgo.

7 Síntesis de los Edificios que abordará TESLA S.A:

NOMBRE	Nº Pisos	M2 Construc.	Nº Dtos 1 L/Com	Ppto de Ingresos
Ed. TESLA	15 Pº 4 Subsuelos	6.200	45 Dtos 2 L/Com	\$ 5,5 mm
Ed. G. Suárez	24 Pº 6 Subsuelos	9.370	54 Dtos 1 L/Com	\$ 8,8 mm
Ed. Checoes..	10 Pº 4 Subsuelos	3.490	24 Dtos 1 L/Com	\$ 2,9 mm
TOTAL	39 Pº 14 Sub.	19.060 M2	123 Dtos 5 L/C	\$ 17,2 mm

Las Utilidades de estos Tres Emprendimientos, si se toman los ratios usuales en el giro de negocios de la construcción en el Ecuador, deberían fluctuar entre el 15 y un 20% sobre los presupuestos de ingresos aquí establecidos.

Los Proyectos TESLA y González Suárez son Edificios Ecoeficientes, cuyos Estudios están a nivel de Prefactibilidad. El Ed. TESLA está a nivel de Factibilidad y ya en los trabajos preliminares.

- 8 En Abril 2017 se ha decidido reestructurar a las tres Empresas del Grupo HP, para que todas funcionen en forma sincronizada, sean auto sustentables y tengan rentabilidad propia. Estamos trabajando en esa importante misión, pues el nuevo tamaño de las empresas así lo amerita.
- 9 Desde mayo en adelante, con el crecimiento de las Empresas HP, se espera contratar personal adicional, todos especialistas con éxito probado. Solo así se podrá gestionar la envergadura de los tres proyectos aquí mencionados.
- 10 La Compañía tiene un Capital Autorizado de \$ 100.000; Capital Suscrito y Pagado de \$ 50.000 y Capital por Pagar \$ 50.000.
- 11 En el Informe del Gerente del próximo año, cotejaremos los objetivos aquí expuestos con los resultados reales. Haremos el mejor esfuerzo por cumplir las metas establecidas.

Saludos

PAÚL LAFUENTE RAMÓN
GERENTE GENERAL 'INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION
"GESTORESINMOBILIARIOS" S.A.'