

INFORME DEL GERENTE GENERAL DE "INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION GESTORES INMOBILIARIOS S.A." A LA JUNTA UNIVERSAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS A CELEBRARSE EL 14 DE ABRIL DEL 2020 PERIODO 01 DE ENERO – 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

La Empresa "INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION GESTORES INMOBILIARIOS S.A." se constituyó el 03 de agosto del 2016.

Dicho esto, pongo a consideración de los señores accionistas el presente informe correspondiente al periodo del 01 de enero al 31 de diciembre del 2019.

Este informe cumple con la normativa generada por la Súper Intendencia de Compañías.

La empresa "INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION GESTORES INMOBILIARIOS S.A.", de ahora en adelante "TESLA S.A." se constituyó con el propósito de que sea el órgano Promotor del Grupo "Homeplus", también denominado como "Alfa Builders", marcas registradas. El objetivo de esta empresa es planificar, gerenciar y ejecutar los proyectos constructivos del Grupo antes citado, en forma competitiva.

1 LA ESTRATEGIA Y POLÍTICAS DE ACCIÓN:

La estrategia inicial de TESLA S.A. debe cumplir los siguientes principios:

- Abordar la planificación y ejecución de la construcción de edificios de altura y/o conjuntos habitacionales, para comercializarlos al "Target" de clase media alta y alta, primero en la ciudad de Quito (de preferencia en los sectores de alta plusvalía, como por ejemplo el sector La Carolina), para luego expandirlo fuera de esta ciudad
- Acopiar un talento humano de alta formación académica, experiencia exitosa y probada, leal, capaz y honesta; capacitarlo y mantenerlo (en lo posible), para cumplir los objetivos antes puntualizados
- Desarrollar y/o aplicar las más modernas tecnologías, para ser eficientes en todas las actividades constructivas, administrativas, comerciales y de negociación con proveedores de alto umbral
- En los primeros años buscar **posicionar** a la empresa mediante la aplicación de una política comercial denominada "**descrime del mercado**" (precios muy competitivos, utilidades en un principio bastante reducidas pero crecientes, publicidad y promoción especialmente virtual apuntada al segmento específico, servicios de excelencia al cliente)
- Otorgar la debida importancia a los "tiempos", en todos los procesos, pues usando la moderna tecnología y una organización eficiente, estos se minimizan, lo cual genera retornos más altos a la inversión. Nuestro lema es: "No tenerle miedo a la competencia, pero sí, a la incompetencia".
- Mantener una política de reinversión permanente de las utilidades, para fortificar la liquidez de la empresa

Se estima que, de cumplir las premisas anteriores, la empresa tendrá un alto perfil dentro de los primeros 4 a 5 años, con un patrimonio necesario para abordar proyectos cada vez de mayor volumen.

2 CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO MATERIA DEL INFORME

- El objetivo de utilidades del 2019, planteado en la Junta de Accionistas Ordinaria del 2018 fue de USD \$ 450.000, aproximadamente. La cifra real, según balances, fue de USD \$ 10.801,00. Es conocido por todos que las utilidades de cada proyecto se establecen después de terminar cada proyecto. Por lo mismo, las cifras de utilidades anuales son meras estimaciones, objeto de una variación notable.

3 ESTADO DE LOS PROYECTOS DE ALPHA BUILDERS A LA PRESENTE FECHA (ABRIL 2020)

EMPRESA	PROYECTO	ESTADO
INMOBILIARIA TESLA S.A.	ASIMOV	ENTREGADO
RODRIGUEZ MORENO CIA LTDA	IMAGINE	EJECUCION
LAFUENTE APART AND SUITES	LAFUENTE	EJECUCION
INMOBILIARIA TESLA S.A.	DABLANC	EJECUCION
INMOBILIARIA TESLA S.A.	RUBIK	EJECUCION
INMOBILIARIA TESLA S.A.	THOMAS EDISON	PLANIFICACION
INMOBILIARIA TESLA S.A.	WESTINGHOUSE	PLANIFICACION

- El Edificio Imagine tiene como promotor a "Rodríguez Moreno Comercio y Servicios" y TESLA S.A. es la empresa que está realizando el Gerenciamiento y Promoción del mismo, mediante un contrato de servicios administrativos y constructivos entre las dos empresas. Se estima que este proyecto se termine a en el curso del año 2021

4 RESPECTO A LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

Creemos que se requería desarrollar la experticia necesaria por parte del talento humano que se ha ido incorporando paulatinamente.

Conviene aseverar que en el año 2018 y 2019, fueron dedicados a seguir perfeccionando la "Estructura Organizacional", cimientos básicos para desarrollar el futuro de la Compañía. Obviamente, con estas premisas, los resultados del año 2019 no fueron muy significativos, pues, en la industria de la construcción, ellos se generan en su mayor parte al final de la obra.

5 CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LAS JUNTAS GENERALES DE LA EMPRESA

Todas las resoluciones de las Juntas de Accionistas del año 2016, 2017, 2018 y 2019, fueron cumplidas en su totalidad.

6 INFORMACIÓN SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS DURANTE EL EJERCICIO, EN EL ÁMBITO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL

Se entregó toda la información que en su oportunidad solicitó la Superintendencia de Compañías. Estamos a la espera del Informe de dicha Institución, la que, al parecer no tendrá impacto negativo alguno.

En el ámbito administrativo se configuró la "estructura organizacional" para determinar y actualizar permanentemente las funciones de cada trabajador, acorde con los objetivos estratégicos y operativos de la empresa

6 PROYECCIONES DE INGRESOS, EGRESOS Y UTILIDADES DEL AÑO Y UTILIDADES AÑO 2020

De acuerdo a las normas NIIFs para la Industria de la Construcción y el Código de Comercio, los Ingresos se deberán registrar una vez que exista "Transferencia de Dominio" de los bienes producidos, es decir que se haya vendido efectivamente a través de escrituras notariales. Ello implica una dificultad relevante para hacer estimaciones para cada año fiscal. En consecuencia, será al final de cada proyecto y su respectiva venta consumada, la que genere las cifras reales de ingresos, ventas y rentabilidad de cada proyecto. La sumatoria de dichos proyectos generará la cifra anual que se declarará la SRI y a la Súper de Compañías.

7 ESTRUCTURA DE COSTOS DE TESLA S.A.

% PROMEDIOS POR ELEMENTOS DEL COSTO	
Materiales	63,48%
MOD	12,02%
MOI	3,70%
Gastos Administrativos	9,09%
UTILIDADES	11,71%
TOTAL PVP	100,00%

8 CIFRAS SOBRE INGRESOS, EGRESOS, PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES, IMPUESTO A LA RENTA Y EXCEDENTES DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2019 Y SU DESTINO

Me permito proponer a los señores accionistas el siguiente cuadro de los Resultados de la Empresa del ejercicio 2019, cifras en US\$:

INGRESOS OPERACIONALES

501.107,95

(-) COSTOS OPERACIONALES

40.143,03

UTILIDAD BRUTA

460.964,92

(-) GASTOS OPERACIONALES

404.822,36

UTILIDAD OPERACIONAL

56.142,56

INGRESOS NO OPERACIONALES

50.295,74

(-) GASTOS FINANCIEROS Y OTROS NO OPERACIONALES

92.295,74

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

14.045,94

(-) PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

2.106,89

UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA

11.939,05

(-) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO

19.360,15

UTILIDAD DESPUÉS DEL IMPUESTO A LA RENTA

00

Solicito comedidamente a los señores accionistas de TESLA S.A. tomar en consideración estas cifras. En razón de no existir excedentes, no procede proponer el destino de las utilidades en el presente año fiscal del 2019

Saludos cordiales



PAUL LAFUENTE RAMÓN

Gerente General-Representante Legal

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

WCF