

INFORME DE GERENCIA AÑO 2009

INTRODUCCION

GLS CONSTRUCTORES S.A. Sé constituyo mediante escritura pública el 18 de julio del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil el 09 de agosto del 2007, Inició sus operaciones en el mes de septiembre del 2007 con la construcción del proyecto de oficinas denominado PARQUE CENTRAL, ubicado en la Av. Shirys y Eloy Alfaro. Siendo el año 2008, donde se desarrolla se organiza y se da marcha en forma completa sus actividades.

Para el cierre del año 2009 el proyecto no ha concluido totalmente, por lo que se espera que al cierre del año 2010 se termine.

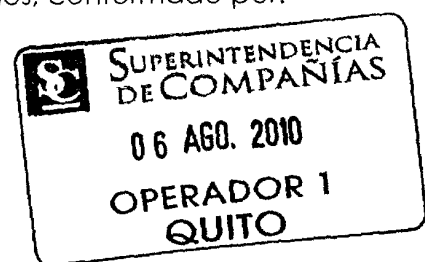
ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

PERSONAL

La empresa en el año 2009 se encuentra organizada y mantiene sus operaciones en forma normal.

Al momento la empresa cuenta en la parte administrativa con el personal que da apoyo a las distintas operaciones, conformado por:

Gerente General
Contadora General
Asistente Gerencia



GLS CONSTRUCTORES S.A.

En la parte técnica dependiendo directamente de la empresa constan:

Arquitecto Encargado de la Obra
Asistente de Compras y Adquisiciones
Bodeguero.

CONTRATOS

El proyecto esta desarrollándose en base a contrataciones para las diferentes etapas y de acuerdo a las necesidades técnicas que se vayan dando en la construcción del mismo.

Se ha firmado contratos en las diferentes áreas:

Contrato de Obra Cierta con mano de obra referente albañilería
Contrato de la Planificación Arquitectónica
Contrato con Instalaciones Sanitarias
Contrato con Instalaciones Eléctricas
Contrato con Instalaciones de Comunicaciones
Contrato con todos lo referentes a Acabados.

Cada contrato se lo ha realizado de acuerdo a las leyes vigentes y a las normas establecidas para tal efecto. Todos los contratos reposan en los archivos de la empresa. Se ha venido manejando mediante anticipos entregados hasta la terminación total de cada contrato.

Para el año 2009 los contratos algunos siguen en vigencia ya que la segunda parte de la construcción se estima terminar en el año 2010

SISTEMATIZACION

La empresa cuenta con todas sus operaciones sistematizadas y funcionando en red, cuenta con un sistema contable que se adapta a sus requerimientos como constructora.

Se lleva un total registro tanto de bodegas que enlaza a la parte contable, como la cartera con los abonos de cada cliente.

COMERCIALIZACION Y VENTAS

Todo lo relacionado con ventas y comercialización de todas las unidades de los proyectos continua a cargo de la Sra. Elizabeth León, con una vasta experiencia en el corretaje de inmuebles lo que ha llevado que los proyectos construidos anteriormente se hayan vendido en su totalidad, Para el cierre del año 2009 se encuentran con promesas de ventas casi en su totalidad.

A continuación se detallan el proyecto.

Parque Central se ha proyectado la construcción de 123 oficinas, divididas en dos torres, en la primera se construirán 54 oficinas y en la segunda 69 oficinas de las cuales para el cierre del año 2008 se entregó promesas de compra venta de 41 oficinas en la torres 1 y de 20 oficinas en la torre 2, Para el año 2009 se han entregado promesas de compra venta en la Torre 1 de 8 oficinas mas lo que da un total de unidades en pre ventas de 49 quedando únicamente 5 unidades por vender en la Torre 1. En la torre 2 de 20 oficinas que estaban dadas en promesa en venta en el año 2008 para este año aumentaron a 57 hubo un incremento de 37 unidades, quedando por comercializar 12 unidades.

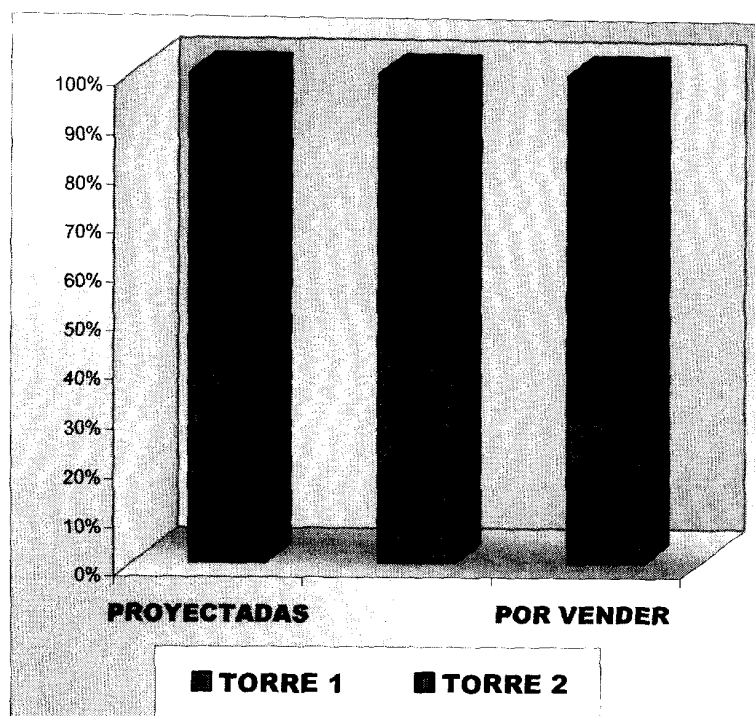
	PROYECTADAS	PREVENDIDAS	POR VENDER
TORRE 1	54	49	5
TORRE 2	69	57	12
TOTAL	123	106	17

	PROYECTADAS	PREVENDIDAS	POR VENDER
TORRE 1	44%	46%	91%
TORRE 2	56%	54%	83%
TOTAL	100%	100%	86%

En la torre 1 se ha logrado comercializar y entregar en promesas de compra venta el 91% del total de unidades construidas, así mismo en la torre 2 se ha dado en pre ventas el 83% del total. Por lo cual para el

GLS CONSTRUCTORES S.A.

año siguiente faltarían de comercializar un 14% del total de las unidades construidas.



ASPECTOS FINANCIEROS.

La empresa se encuentra en plena etapa de la construcción del proyecto PARQUE CENTRAL, por lo que todos los costos y gastos incurridos, se están registrando en construcciones en proceso, de acuerdo a lo que establece la norma de contabilidad No. 15 " Contratos de Construcción " Por lo que cuando el proyecto concluya se pasaran a resultados.

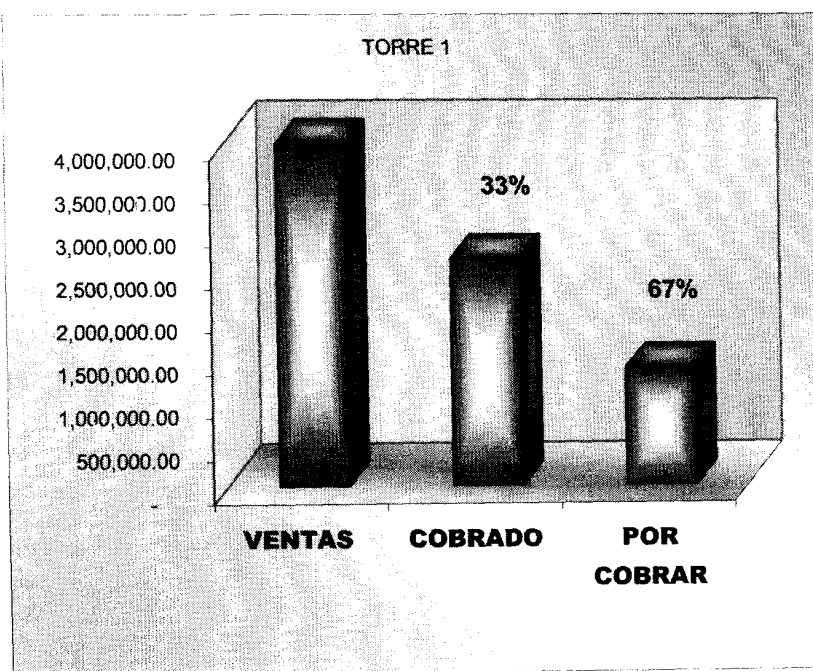
VENTAS

En el año 2009 se realizaron devoluciones de las pre ventas por clientes que ya desistieron de la compra, al mismo tiempo se lograron colocar en pre ventas gran parte de las oficinas que aun estaban faltando por comercializar.

GLS CONSTRUCTORES S.A.

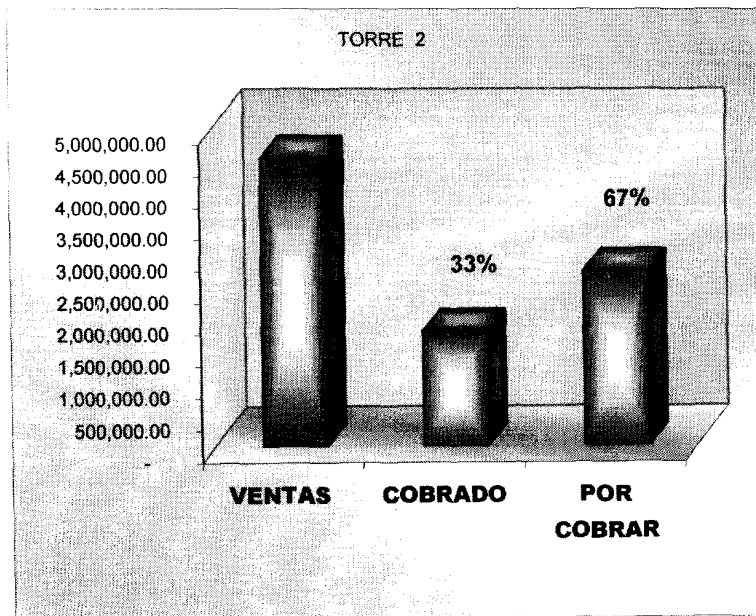
En la Torre 1 para inicios del año 2010 se aspira entregar todas las que ya se encuentran terminadas por lo que las cifras se presentan de la siguiente forma: El monto colocado en pre ventas asciende 3'993.255.08 de esto se ha cobrado un 66% restando un 34% a la entrega de las unidades.

	VENTAS	COBRADO	POR COBRAR
TORRE 1	3,993,255.08	2,642,779.48	1,350,475.60
%	100%	66%	34%



En la Torre 2 se concreto pre ventas al cierre del año 2009 con un monto de \$ 4'524.103.50 , de este monto están dados en abonos por parte de clientes únicamente el 39% quedando pendiente el 61%

	VENTAS	COBRADO	POR COBRAR
TORRE 2	4,524,103.50	1,785,468.40	2,738,635.10
%	100%	39%	61%



COSTOS PROYECTO

Los costos del proyecto, se han clasificado por rubros como el de materiales que es el más importante dentro de esta actividad, a su vez el rubro de materiales esta clasificado de acuerdo al material, el rubro de más utilización es el Hierro , y el hormigón , por encontrarse en la etapa primera de la construcción, lo que significa el 58% del total de las adquisiciones de materiales representa el hierro, el 29% en hormigón y el 13% restante se divide entre todos los demás materiales.

Así mismo se ha realizado la clasificación Costos Directos e Indirectos dentro de los Directos constan los materiales, costos preliminares como la excavación, costos en maquinaria como alquiler reparaciones, costos de todas las instalaciones

Para el cierre del año 2009 tenemos un costo del proyecto cuyo monto asciende a \$ 3'722.143, considerando que la obra se encuentra en un

GLS CONSTRUCTORES S.A.

70% de avance, se tiene programado para el cierre del año 2010 la conclusión total de la obra. Considerando que estamos en la etapa de concluir la obra, esta pendiente en su totalidad todo lo referente a los acabados de la obra, lo que constituye el costo de gran importancia dentro del proyecto.

Se debe considerar el rubro muy importante de los anticipos entregados a los proveedores por los distintos contratos, que pasarán a formar parte del costo del proyecto luego de la conclusión de los trabajos por los cuales han sido contratados. El monto de anticipos entregados al 31 de diciembre es de \$ 504.294

Dentro del costo también se debe considerar los costos de los terrenos que suma al costo total del proyecto por un de \$ 851.000,00

COSTOS Y GASTOS DEL PROYECTOS AÑO 2008				
	2007	2008	2009	TOTAL PROYECTO
Hormigon premezclado	9.247.00	246.810.62	325.758.80	581.816.42
Cemento	1.417.50	16.473.30	30.790.04	48.680.84
Aceros de Refuerzo	24.940.74	492.020.45	356.604.00	873.565.19
Clavos y alambres	1.613.28	23.805.06	19.514.04	44.932.38
Fungibles disco de corte sierra	139.42	2.527.35	3.834.00	6.500.77
Aditivos especiales fibras juntas	281.71	1.701.27	5.644.00	7.626.98
Materiales complementarios para lozas	5.739.93	16.808.26	34.985.00	57.533.19
Materiales Petreos		4.226.40	6.568.24	10.794.64
Madera de encofrado	4.121.68	15.797.48	17.225.00	37.144.16
Mallas		10.691.31	11.127.89	21.819.20
Bloques		16.164.99	29.489.84	45.654.83
Materiales para Estucados		814.78	7.855.30	8.670.08
COSTOS PRELIMINARES	2.852.80	153.189.52	26.159.76	182.202.08
COSTSO PERSONAL OBRA	1.294.23	37.921.52	316.743.05	355.958.80
COSTOS EQUIPOS Y MAQUINARIA	4.711.49	25.230.71	35.867.75	65.809.95
COSTOS INSTALACIONES	2.031.44	123.178.25	222.603.09	347.812.78
COSTOS ACABADOS			472.103.43	470.146.74
TOTAL COSTOS DIRECTOS	58.391.22	1,187,361.27	1,922,873.23	3,166,669.03
COSTOS INDIRECTOS	23,337.56	183,856.03	122,743.32	329,936.91
GASTOS ADMINISTRATIVOS	11,895.43	86,508.71	127,133.45	225,537.59
TOTAL COSTOS Y GASTOS DEL PROYECTO	93,624.21	1,457,726.01	2,172,750.00	3,722,143.53

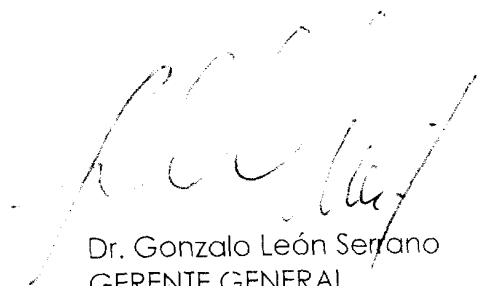
CUENTAS POR PAGAR

En cuanto a las cuentas por pagar la empresa mantiene una deuda con los socios, quienes pusieron fondos para la compra de los terrenos donde se levanta la edificación del proyecto Parque Central, dichos fondos por decisión de los socios tendrán que ser devueltos.

El monto de la cuenta pendiente de pago es de \$ 1.155.533.21 entre los dos socios, para su devolución de estos fondos a los socios, la empresa analizara cuando pueden ser pagados.

PROYECCIONES

En el año 2010 se tiene proyectado la terminación del proyecto Parque Central. La empresa como tal su interés será mantenerse activa y lograr seguir creciendo.



Dr. Gonzalo León Serrano
GERENTE GENERAL
GLS CONSTRUCTORES S.A.