

# INFORME DE GERENCIA AÑO 2008

## 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.

Con la experiencia adquirida de la construcción de dos proyectos de edificios anteriores como persona natural fueron los cimientos para la formación y creación de la nueva empresa, contando con la unión estratégica del socio Sr. Sergio Katz

Aunque el sector de la construcción se vio afectado con la crisis, la empresa ha logrado resistir y salir adelante con su nuevo proyecto.

## ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

### PERSONAL

La empresa en la actualidad se encuentra en pleno crecimiento y trabajando por la organización para alcanzar posesionarnos en el mercado como una empresa sólida y obtener reconocimiento. Por lo que parte importante es el recurso humano.



GLS CONSTRUCTORES S.A.

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

Gerente General  
Jefe Administrativo  
Contadora General  
Asistente Gerencia

En la parte técnica dependiendo directamente de la empresa constan:

Ingeniero 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.

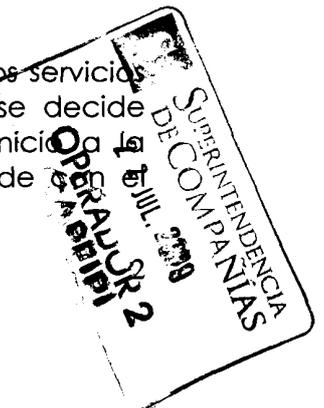
Se ha firmado contratos en las diferentes áreas:

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.

## SISTEMATIZACION

Los inicios de la empresa se realizo con la contratación de los servicios de contabilidad externos, hasta marzo del 2008. Posterior se decide contratar personal contable de planta, a lo que se da inicio a la sistematización de la contabilidad,. Para lo cual se procede



GLS CONSTRUCTORES S.A.

registro total de las operaciones realizadas desde el inicio de la empresa con el propósito de tener en el sistema contable de propiedad ya de la empresa toda la información contable, Con la sistematización también nos permite llevar el control de la cartera de clientes por las cuotas recibidas y las que deben seguir ingresando en el transcurso de la construcción del proyecto.

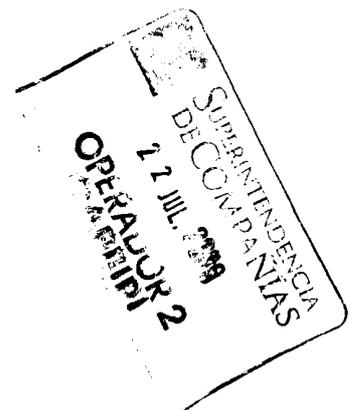
## COMERCIALIZACION Y VENTAS

Todo lo relacionado con ventas y comercialización de todas las unidades de los proyectos están a cargo de la empresa SUL Y ASOCIADOS, con una vasta experiencia en el corretaje de inmuebles lo que ha llevado que los proyectos construidos anteriormente se hayan vendido en su totalidad, Con la construcción del proyecto de oficinas PARQUE CENTRAL, se da un paso adelante para el desarrollo como empresa. El edificio PARQUE CENTRAL, proyectado para la construcción de 123 oficinas en un sitio trascendental de la ciudad de Quito, donde en la actualidad se desarrolla las actividades financieras, bancarias y de todo tipo de la ciudad.

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, lo que significa que esta situado en un 49% del total de las unidades a construirse. Quedando pendiente de comercialización un 51% de las 123 unidades por construirse.

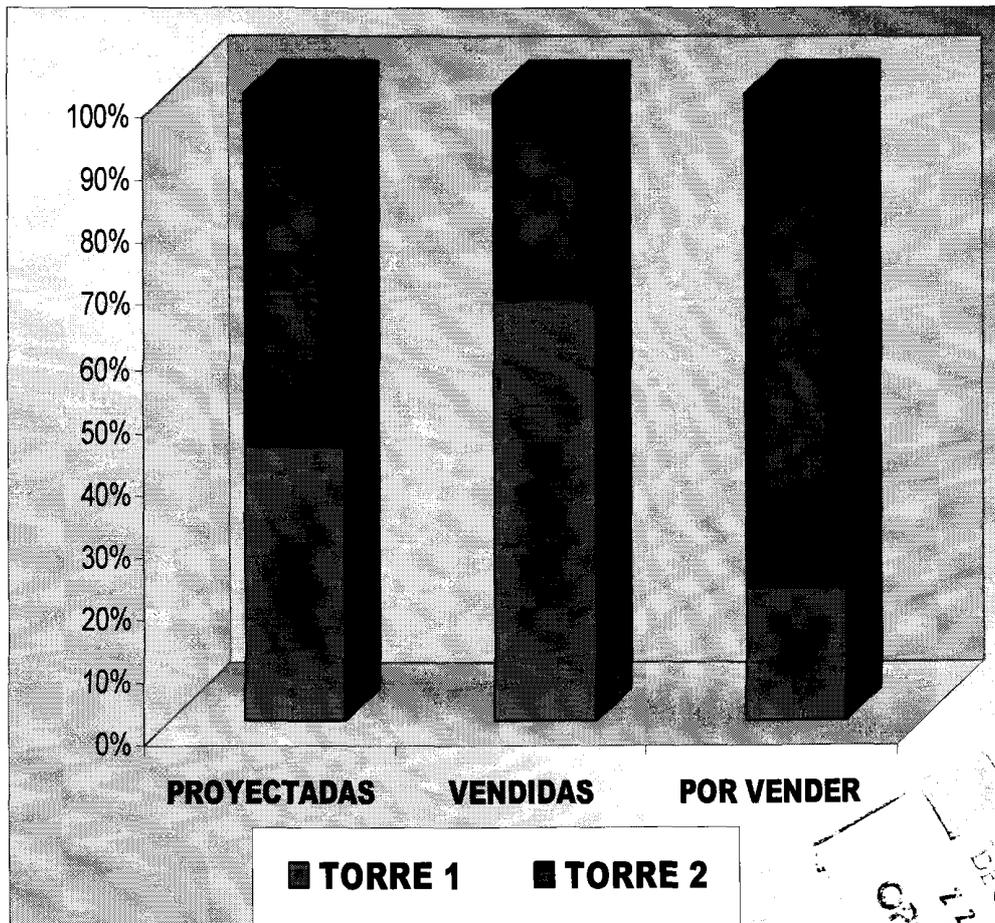
La mayor parte de las preventas de las oficinas se encuentra en la torre 1 ya que la torre 2 se dará inicio en el año posterior, lo que significa que de la torres 1 se colocó un 67% de total de las unidades, y de la torre 2 únicamente el 33%.



GLS CONSTRUCTORES S.A.

	PROYECTADAS	PREVENDIDAS	POR VENDER
TORRE 1	54	41	13
TORRE 2	69	20	49
TOTAL	123	61	62

	PROYECTADAS	PREVENDIDAS	POR VENDER
TORRE 1	44%	67%	21%
TORRE 2	56%	33%	79%
TOTAL	100%	100%	100%



SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
 17 JUL 2010 4  
 CREACIÓN DE  
 SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA

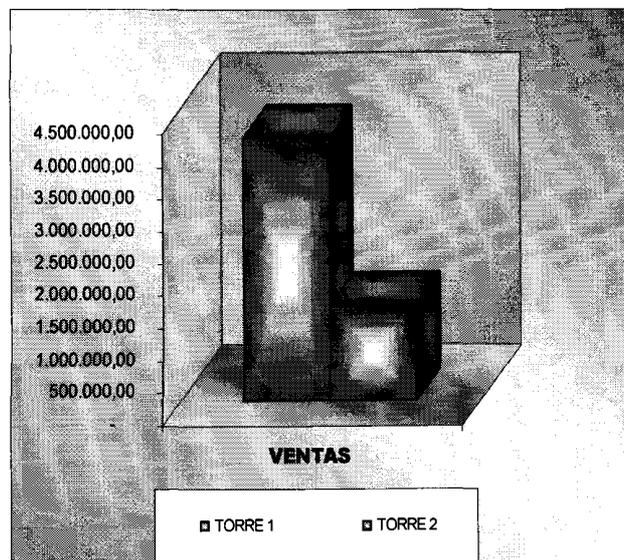
## ASPECTOS FINANCIEROS.

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.

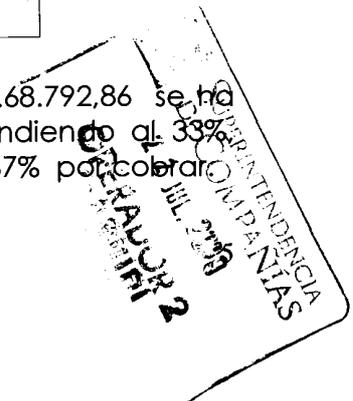
## VENTAS

En el año 2008 se logro concretar en pre-ventas un monto total de \$ 5.549.269,86, correspondiendo a la TORRE I, el monto de \$ 4.068.792,86, que representa el 73% y a la TORRE II el monto de \$ 1.480.477,00, que significa el 27% del total de las ventas

	PREVENTAS	%
<b>TORRE 1</b>	4.068.792,86	73%
<b>TORRE 2</b>	1.480.477,00	27%
<b>TOTAL</b>	5.549.269,86	100%

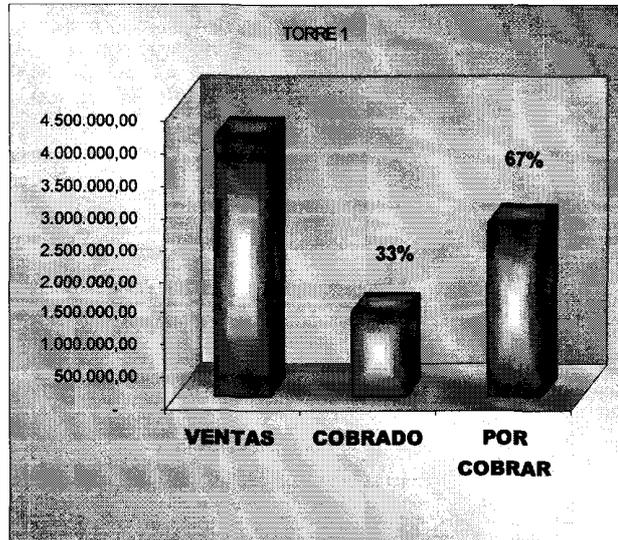


Del total de preventas en la TORRE I del monto de 4.68.792,86 se ha cobrado a diciembre del 2008 1.327819,22 correspondiendo al 33% por cobrar quedando pendiente 2.730.973,64 que corresponde al 67% por cobrar



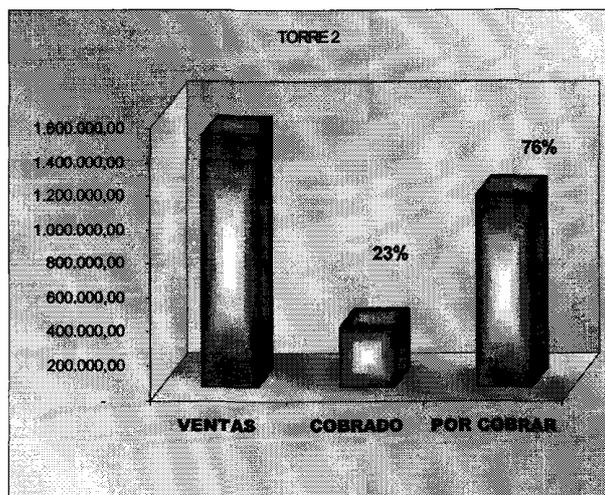
GLS CONSTRUCTORES S.A.

	PREVENTAS	COBRADO	POR COBRAR
<b>TORRE 1</b>	4.068.792,86	1.327.819,22	2.730.973,64
	100%	33%	67%



En la TORRE II las preventas proyectadas se cerró a diciembre del 2008 con un monto de 1.480.477, de los cuales ingresaron con cuotas iniciales el valor de 347.859,30, que significa el 23% del total de las ventas y quedando pendiente el saldo de 1.124.617,70, que significa el 76% pendiente de cobro.

	PREVENTAS	COBRADO	POR COBRAR
<b>TORRE 2</b>	1.480.477,00	347.859,30	1.124.617,70
%	100%	23%	76%



	PREVENTAS	COBRADO	POR COBRAR
TORRE 1	4.068.792,86	1.327.819,22	2.730.973,64
TORRE 2	1.480.477,00	347.859,30	1.124.617,70
TOTAL	5.549.269,86	1.675.678,52	3.855.591,34

	PROYECTADAS	VENDIDAS	POR VENDER
TORRE 1	73%	79%	71%
TORRE 2	27%	21%	29%
TOTAL	100%	100%	100%

Las cuotas recibidas por los ingresos y abonos de las unidades dadas en promesas de venta ascendieron a un valor de \$ 1.675.678,52, los mismos que se encuentran como Anticipos Recibidos de Clientes, hasta la finalización del proyecto.

## COSTOS PROYECTO

Los costos del proyecto para el año 2008, 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 dando un costo en directos total de \$ 1.187.361,27, en el rubro de los indirectos se agrupa, la publicidad, honorarios a arquitectos, comisiones por ventas, seguros, y otros servicios dando un monto de 183.856,03 Para el cierre del 2008 los costos del proyecto ascienden a un monto de 1.371.217,30, sin considerar todos los anticipos entregados a varios proveedores, los mismo que constan en cuentas por cobrar. Los gastos administrativos ascienden 86.508,71 lo que representa un 6% del costo total del proyecto para el año 2008.

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 \$ 292.958.73.



<b>COSTOS Y GASTOS DEL PROYECTOS AÑO 2008</b>	
Hormigon premezclado	246.810,62
Cemento	16.473,30
Aceros de Refuerzo	492.020,45
Clavos y alambres	23.805,06
Fungibles disco de corte sierra	2.527,35
Aditivos especiales fibras juntas	1.701,27
Materiales complementarios para lozas	16.808,26
Materiales Petreos	4.226,40
Madera de encofrado	15.797,48
Mallas	10.691,31
Bloques	16.164,99
Materiales para Estucados	814,78
<b>COSTOS PRELIMINARES</b>	
	153.189,52
<b>COSTSO PERSONAL OBRA</b>	
	37.921,52
<b>COSTOS EQUIPOS Y MAQUINARIA</b>	
	25.230,71
<b>COSTOS INSTALACIONES</b>	
	123.178,25
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>	
	<b>1.187.361,27</b>
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>	
	<b>183.856,03</b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	
	<b>86.508,71</b>
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS DEL PROYECTO</b>	
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008</b>	<b>1.457.726,01</b>

## 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.



GLS CONSTRUCTORES S.A.

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

Para el año 2009 se tiene programado iniciar con la construcción de la segunda torre, por lo que se espera que el proyecto se concluya en el año 2010. En la parte administrativa se espera conseguir toda la organización. Realizar la planificación estratégica, para que la empresa logre posesionarse en el mercado para llegar a ser competitiva. Y cada día crecer más.



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

