

INFORME DE GERENCIA DE CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2015

A- ACTIVIDADES REALIZADAS

Operativas:

Proyecto Rocazul II

- En el mes de marzo del 2015 se realiza el desembolso de préstamo del IEES para el dpto. 105 quedando todo el proyecto vendido, sin embargo tenemos que mantener la garantía técnica en cada una de las unidades de vivienda del proyecto hasta los plazos comprometidos se cumplan.
- Hay que entregar a la Administración del conjunto la original de la Modificatoria de Propiedad Horizontal a fin de que cuando los dueños de las viviendas necesiten saquen copias de las mismas.

Proyecto Rocazul III

- Durante este periodo se ha continuado la ejecución del proyecto realizando las siguientes actividades constructivas hasta el mes de diciembre:

✓ Movimiento de tierras	100%
✓ Estructura	100%
✓ Mampostería y enlucidos	100%
✓ Instalaciones Hidrosanitarias	100%
✓ Instalación Contra incendios	100%
✓ Instalación del Sistema de Gas Centralizado	100%
✓ Instalación de presurización	100%
✓ Instalación del Sistema de Agua caliente	100%
✓ Instalaciones eléctricas	100%
✓ Instalación de Ventanería	100%
✓ Pintura de interiores	100%
✓ Recubrimiento exterior	100%
✓ Puertas	100%
✓ Muebles de cocina y dormitorios	100%
✓ Instalación de Audio y video	100%
✓ Instalación de piso	100%
✓ La obra en su conjunto se encuentra al	99%

- Durante el periodo se han realizado las ventas escrituradas y canceladas de los siguientes departamentos:

1. Departamento A001	157.500,00
2. Departamento A002	89.000,00
3. Departamento A101	125.000,00
4. Departamento A005	138.000,00
5. Departamento A103	140.500,00

6. Departamento A106	136.000,00
7. Departamento A201	125.000,00
8. Departamento A202	110.000,00
9. Departamento A203	141.500,00
10. Departamento A204	87.500,00
11. Departamento A206	146.500,00
12. Departamento A302	108.500,00
13. Departamento A303	143.000,00
14. Departamento A304	85.000,00
15. Departamento A305	96.000,00
16. Departamento A405	98.000,00
Total vendido	1'927.000,00

- Queda en trámite de venta 10 departamentos, se estima que durante el 2016 se podrán vender la totalidad del proyecto
- Es necesario recordar que se debe seguir atendiendo las novedades que se pudieran presentar en los departamentos vendidos como parte de las garantías otorgadas

Administrativas

- La empresa durante este periodo ha mantenido un cuadro de empleados tanto administrativos como operativos, los cuales han variado de acuerdo a la rotación de ellos mismo o a los requerimientos de los trabajos a ejecutar, de igual manera se mantiene contratos de servicios profesionales.
- Los nuevos ingresos de personal a la empresa, se han cumplido con la normativa del Ministerio de Relaciones Laborales y del Instituto de Seguridad Social.
- Al mes de diciembre este es el número de personal de la empresa
- Se han cumplido todos los requerimientos de salud ocupacional.

SERVICIOS PROFESIONALES A DICIEMBRE 2015

Servicio Profesionales	Director de Obra	1
	TOTAL	1

CUADRO DE EMPLEADOS A DICIEMBRE 2015

Administrativos	Gerente	1
	Responsable de compras	1
	Responsable de RR.HH y Seguridad Ind	1
	Bodeguero	1
Operativos	Supervisor	1
	Maestro Mayor	1
	Albañiles	2
	Peones	5
	TOTAL	13



CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

- Durante este periodo por falta de liquidez han quedado pendiente las siguientes obligaciones:
 - ✓ Intereses de los prestamos realizados por los socios
 - ✓ Arrendamiento de oficinas y bodegas de la empresa
 - ✓ Honorarios profesionales al constructor
- Se decidió que las ventas del proyecto iban a ser realizadas por nuestra fuerza de ventas y con la contratación de la empresa Proinmobiliaria, llegando a los siguientes acuerdos:
 - ✓ Tanto con nuestra fuerza de ventas como con inmobiliarias externas se estableció un 3,5% de comisión en ventas.
- Se tiene realizado los siguientes contratos:
 - ✓ Fabricación e instalación de puertas
 - ✓ Adquisición de Sanitarios y griferías
 - ✓ Compra e instalación de ascensor
 - ✓ Sistema contraincendios
 - ✓ Sistema de gas centralizado
 - ✓ Sistema de agua caliente centralizada
 - ✓ Sistema de Seguridad y video
 - ✓ Sistema de presurización de ducto de gradas
- Durante este periodo la empresa ha cumplido con todas las obligaciones con las siguientes entidades:
 - ✓ S.R.I.
 - ✓ Superintendencia de Compañías
 - ✓ Unidad de Análisis y Control Financiero
 - ✓ Ministerio de Relaciones Laborales
 - ✓ Instituto de Seguridad Social.
- Quedo totalmente solucionado el problema Municipal de borde de Quebrada.
- Se obtuvo la Declaración de Propiedad Horizontal sin novedad la misma que dio inicio a la materialización de las ventas.

Financieras

- Estado de Resultados a diciembre 2015
ANEXO "A"
- Balance General a diciembre 2015
ANEXO "B"
- El resultado financiero luego de todo lo informado son:
Estado de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre 2015
antes de distribución de utilidades e impuestos \$146.810,22
Distribución de utilidades 15% \$ 22.021,53
Impuesto a la renta 2015 22% \$ 27.634,81
Reservas Legales \$ 4.857,94
Utilidad del Ejercicio 2015 \$ 92.295,94



CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

B.- PROYECCIONES

- El proyecto Rocazul III se tiene planificado dar mantenimiento o atención a las novedades que puedan presentarse durante el año 2016
- Esperamos hasta el mes de mayo tener un 100% en ventas.
- Debido a la situación del país es necesario desarrollar un nuevo proyecto que nos permita solventar económicamente con fondos propios, ya que se ve difícil encontrar financiamiento externo.
- Es necesario buscar nuevos terrenos en el sector centro norte de la ciudad y que nos permita construir hasta 2.200 m2 vendibles.

C.- CONCLUSIONES

- Durante este año se terminaron las ventas del proyecto Rocazul II
- Del Proyecto Rocazul III se ha vendido y cobrado el 63% del proyecto, y el 37% está en proceso de ventas, sea ya reservado o en proceso de reserva.
- Estamos al día en las obligaciones tanto con el S.R.I. como con el Seguro Social.
- Dentro del manejo administrativo del proyecto los costos indirectos son aceptables.

D.- RECOMENDACIONES

- Apoyar a la Gerente de la empresa en el manejo empresarial de la constructora.
- Buscar y seleccionar nuevos profesionales para la planificación de los proyectos
- Apoyar a la Gerencia en la búsqueda de terrenos o socios para desarrollar un nuevo proyecto.

Quito, 31 de diciembre de 2015.

Guadalupe A. Reinoso S.

GERENTE GENERAL

