



INFORME DE GERENCIA DE CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

A- ACTIVIDADES REALIZADAS

Operativas:

Proyecto Rocazul II

- El Proyecto queda total terminado, se entregaron originales de la Modificación de la Declaración de Propiedad Horizontal a la Sra. Administradora actual Soledad Díaz.

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	100%

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

1. Departamento A003	140.500,00
2. Departamento A004	89.500,00
3. Departamento A102	110.500,00
4. Departamento A104	91.500,00
5. Departamento A105	95.000,00
6. Departamento A205	96.500,00
7. Departamento A301	125.000,00
8. Departamento A306	160.000,00



CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

9. Departamento A403	148.000,00
10. Departamento A404	91.880,00

Total vendido 1'143.380,00

- Queda en trámite de venta 1 parqueadero, se estima que durante el 2017 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		
TOTAL		4

- Durante este periodo por falta de liquidez han quedado pendiente las siguientes obligaciones:
 - ✓ Intereses de los préstamos 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.



CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.



- Todos los contratos se encuentran liquidados y cancelados
- Durante este período 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

Financieras

- Estado de Resultados a diciembre 2016
ANEXO "A"
- Balance General a diciembre 2016
ANEXO "B"
- El resultado financiero luego de todo lo informado son:

Estado de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre 2016	\$ 70.327,94
antes de distribución de utilidades e impuestos	\$ 10.549,19
Distribución de utilidades 15%	\$ 13.980,37
Impuesto a la renta 2016 22%	\$ 4.857,94
Reservas Legales	\$ 45.798,38
Utilidad del Ejercicio 2016	

B.- PROYECCIONES

- El proyecto Rocazul III se tiene planificado dar mantenimiento o atención a las novedades que puedan presentarse durante el año 2017
- Esperamos vender el parqueadero durante el 2017
- Se adquirió un lote de terreno en el Sector de Ponceano con el afán de desarrollar el proyecto Rocazul IV sin embargo este quedo descartado ya que debido a su tamaño no tenemos financiamiento para desarrollar un proyecto, por lo que se decidió ponerle a la venta y adquirir otro terreno.
- 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.- PROYECTO ROCAZUL IV

- Se adquirió un lote de terreno de 800 m2 en Monteserrín para desarrollar el nuevo proyecto
- Se contrató la Planificación Arquitectónica
- Se contrató la Planificación de las ingenierías, Estructural, Eléctrica, Hidrosanitaria, Contra incendios y Electrónica.
- Los planos arquitectónicos están listos para ingresar a la Unidad Colaborante para el trámite de aprobación.



CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

- Se compró al Municipio de Quito dos pisos más en altura, para optimizar el proyecto, el valor se difirió a 24 meses

C.- CONCLUSIONES

- Durante este año se mantuvo la garantía con Rocazul II
- Del Proyecto Rocazul III se ha vendido y cobrado el 99.9% del proyecto, y el 0.01% está en proceso de ventas.
- 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.
- Se ha iniciado ya el nuevo Proyecto Rocazul IV
- Se debe prever tener lista la documentación y las ventas para ingresar al banco para conseguir financiamiento

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
- Iniciar las ventas durante el año 2017 hasta obtener el 33% de ventas e iniciar la construcción
- Tener un plan de Marketing agresivo para lograr este objetivo
- Vender el terreno de Ponceano para tener financiamiento del Proyecto

Quito, 31 de diciembre de 2016.

Guadalupe A. Reinoso S.

GERENTE GENERAL

