



CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.

INFORME DE GERENCIA DE CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2017

A- ACTIVIDADES REALIZADAS

Operativas:

Proyecto Rocazul III

- Está pendiente la venta 1 parqueadero, para terminar el proyecto
- Contablemente el proyecto está totalmente liquidado, quedando únicamente un valor del costo del parqueadero, el mismo que cuando se venda se cruzara el ingreso con el costo quedando la utilidad de esa transacción

Proyecto Rocazul IV

- En el lote adquirido en Monteserrin se planifico el nuevo proyecto
- En el mes de mayo se recibió la Planificación Arquitectónica
- Se termino la Planificación de las ingenierías, Estructural, Eléctrica, Hidrosanitaria, Contra incendios y Electrónica.
- Se continúa pagando al Municipio de Quito por los dos pisos más en altura, para optimizar el proyecto
- En mayo se obtuvo la licencia de construcción
- Los primeros días de julio iniciamos los trabajos de adecuación del campamento, construyendo las bodegas, oficinas, baños para el personal y toda la infraestructura que permita apoyar a la construcción, para lo cual contratamos un pedazo de terreno de 320 m2 colindante con el proyecto.
- El 31 de julio se inicia el movimiento de tierras
- Al 31 de diciembre este es el detalle del avance de obra

1. Movimiento de tierras	100%
2. Muros perimetrales	100%
3. Cimentación	100%
4. Estructura	70%
5. Otras Ingenierías	2%

En resumen, la obra se encuentra al 20.24% de avance

Administrativas

- La empresa durante este periodo ha mantenido un cuadro de empleados tanto administrativos como operativos, los cuales han variado de acuerdo con 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 ha cumplido con la normativa de seguridad Industrial
- Se actualizo el Reglamento de Salud y Seguridad Industrial
- Se han cumplido todos los requerimientos de salud ocupacional.
- Se han dictado diversas charlas al personal sobre salud y seguridad industrial

SERVICIOS PROFESIONALES A DICIEMBRE 2017

Servicio Profesionales	Director de Obra	1
	TOTAL	1

CUADRO DE EMPLEADOS A DICIEMBRE 2017

Administrativos	Gerente	1
	Responsable de compras	1
	Responsable de RR.HH y Seguridad Ind	1
	Bodeguero	1
Operativos	Supervisor	1
	Maestro Mayor	1
	Maestro Mayor carpintero	1
	Maestro mayor fierro	1
	Albañiles	3
	Fierros	13
	Carpinteros	14
	Oficiales	5
	TOTAL	43

- 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 Financial, llegando a los siguientes acuerdos:
 - ✓ Tanto con nuestra fuerza de ventas como con inmobiliarias externas se estableció un 3,5% de comisión en ventas.
- Durante este periodo la empresa ha cumplido con todas las obligaciones con las siguientes entidades:
 - ✓ S.R.L.
 - ✓ Superintendencia de Compañías
 - ✓ Unidad de Análisis y Control Financiero
 - ✓ Ministerio de Relaciones Laborales
 - ✓ Instituto de Seguridad Social.
- Se contrato a la empresa Financial para que hiciera el trámite para obtener un crédito con el Banco Pichincha o cual otra institución financiera a fin de financiar el proyecto, así se lo hizo y el Banco Pichincha nos calificó el proyecto nos dio una línea de crédito sin embargo las condiciones del banco nos impidieron alcanzar este financiamiento
- En el mes de diciembre se inicia el trámite para la obtención del financiamiento del proyecto con la Corporación Financiera Nacional, en vista de que la misma a sacado un nuevo producto, que es crédito para el constructor.

Financieras

- Estado de Resultados a diciembre 2017
ANEXO "A"

- Balance General a diciembre 2017
ANEXO "B"
- En este periodo no existieron ventas por lo tanto no existe ni perdidas ni ganancias

B.- PROYECCIONES

- Durante este periodo tampoco se ha podido vender el parqueadero del Edificio Rocazul III, esperamos lograr hacerlo durante este 2018.
- Conseguir el financiamiento de la Corporación Financiera Nacional
- Continuar el proceso constructivo cumpliendo el cronograma de ejecución, de esta manera el mes de diciembre del presente año el proyecto estaría culminado
- Vender el terreno de Ponciano para financiar el proyecto
- Continuar con el proceso de ventas de los departamentos del proyecto.
- Si se consigue el financiamiento es necesario contratar todos los acabados para poder cumplir el cronograma de ejecución del proyecto

C.- CONCLUSIONES

- 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.
- Está en ejecución el Proyecto Rocazul IV, cumpliendo con el cronograma de ejecución de obra a la fecha.
- 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
- Reforzar las ventas durante el año 2018 hasta obtener el financiamiento de proyecto
- 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 2017.



Guadalupe A. Reinoso S.
GERENTE GENERAL