

INFORME DE GERENCIA DE CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2018

A- ACTIVIDADES REALIZADAS

Operativas:

Proyecto Rocazul III

- Se mantiene pendiente la venta 1 parqueadero
- 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
- Durante el año 2018 el proyecto se ha cumplido de acuerdo al cronograma valorado de ejecución quedando prácticamente al 31 de diciembre al 95% de ejecución.

1. Movimiento de tierras	100%
2. Muros perimetrales	100%
3. Cimentación	100%
4. Estructura	100%
5. Mampostería	100%
6. Enlucidos	100%
7. Cielo razos	100%
8. Pisos y contrapisos	98%
9. Recubrimientos	100%
10. Pintura	95%
11. Carpintería de aluminio y vidrio	100%
12. Carpintería de madera	100%
13. Muebles melamínico	95%
14. Piezas sanitarias	100%
15. Instalaciones Hidrosanitaria	95%
16. Instalaciones eléctricas	98%
17. Sistema contra incendios	90%
18. Sistemas de ventilación mecánicas	95%
19. Sistemas Electrónicos	90%
20. Equipamientos especiales	90%
21. Varios	90%

En resumen, la obra se encuentra al 95% de avance de obra

Administrativas

- La empresa durante este período 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 2018

Administrativos	Gerente	1
	Responsable de compras	1
	Responsable de RR.HH y Seguridad Ind	1
	Bodeguero	1
Operativos	Supervisor	1
	Albañiles	3
	Peones	4
TOTAL		12

- Durante este período por falta de liquidez para cubrir los costos indirectos
- 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 utilizando la contratación de redes sociales y la empresa Plusvalía y si es posible con empresas inmobiliarias
 - ✓ Tanto con nuestra fuerza de ventas como con inmobiliarias externas se estableció un 3,5% de comisión en ventas.
- 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.
- Se continuo con el trámite de crédito en la Corporación Financiera Nacional, el crédito fue aprobado por \$ 1'956.000,00 y se realizó el primer desembolso el 11 de abril por \$ 1'000.000,00, luego de presentar todos los justificativos del gasto del primer desembolso, el 11 de septiembre se realizó el segundo desembolso por \$ 956.000,00, todos estos valores han sido invertidos en su totalidad en el proyecto.
- Debido a las ventas, la compañía decidió realizar una modificatoria a los planos arquitectónicos y unir dos suits del primero, segundo y tercer piso y convertirlos en departamentos de tres dormitorios sin variar la cantidad de metros cuadrados de construcción.
- Hasta finalizar el año 2018 se han logrado firmar promesa de compra venta de 3 departamentos de 3 dormitorios y 2 departamentos de 2 dormitorios, con las respectivas reservas entregadas por los interesados como constan en los estados financieros.
- En el mes de septiembre salen aprobados los planos Arquitectónicos Modificatorios del Proyecto y de esta manera de los 27 departamentos que teníamos inicialmente quedamos en 24 departamentos, pero sin variar la superficie de construcción sino mas bien se aumenta en algunos metros cuadrados.

- El terreno de Ponciano se ha puesto a la venta pero hasta el 31 de diciembre no se ha podido materializar la misma.
- Se contrato a la Auditoria Externa para el período 2018, la misma que ha iniciado desde noviembre a organizar los pedidos a contabilidad a fin de que los primeros días del 2019 inicien el trabajo.
- Se inicio el trámite para realizar la Declaratoria de Propiedad Horizontal y de esta manera poder materializar las ventas en el año 2019.

Financieras

- Se dio lectura al informe de Auditoria de los Estados Financieros del 2017 y no se encontró ninguna novedad.
- Se entrego los Estados financieros y el Informe de Auditoria a los entes de Control, S.R.I. y la Superintendencia de Compañías.
- Estado de Resultados a diciembre 2018
ANEXO "A"
- Balance General a diciembre 2018
ANEXO "B"
- En este período no existieron ventas por lo tanto no existe ni perdidas ni ganancias

B.- PROYECCIONES

- Durante este período tampoco se ha podido vender el parqueadero del Edificio Rocazul III, esperemos lograr hacerlo durante este 2019.
- Continuar el proceso constructivo cumpliendo el cronograma de ejecución, de esta manera el mes de febrero del 2019 estaría culminado
- Vender el terreno de Ponciano para cubrir los pagos a la Corporación Financiera Nacional
- Continuar con el proceso de ventas de los departamentos del proyecto.
- Obtener la Declaratoria de Propiedad Horizontal y poder materializar las ventas de los departamentos

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 tener lista la Propiedad Horizontal para iniciar los trámites de financiamiento para la venta de los departamentos.

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 2019 para poder cubrir las obligaciones con la CFN.
- Continuar con un plan de Marketing agresivo para lograr este objetivo

- Vender el terreno de Ponceano para cubrir la deuda con la CFN
- Una vez terminado el proyecto, se debe iniciar los respectivos trámites municipales, tales como la aprobación por los bomberos del Sistema Contraincendios, Inspección Municipal del Proyecto y demás tramites que exija la Municipalidad a fin de obtener la licencia de Habitabilidad del proyecto y de esta manera dar por terminado el mismo frente la Municipalidad.
- Se debe preparar la documentación necesaria para la entrega del proyecto a la Administración del Edificio

Quito, 31 de diciembre de 2018.



Guadalupe A. Reinoso S.
GERENTE GENERAL