



CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.

INFORME DE GERENCIA DE CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2019

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 con el cronograma valorado de ejecución quedando prácticamente al 31 de diciembre al 95% de ejecución.
- Desde el mes de enero de 2019 hasta el mes de mayo de 2019 se ha terminado en su totalidad el proyecto.

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	100%
9. Recubrimientos	100%
10. Pintura	100%
11. Carpintería de aluminio y vidrio	100%
12. Carpintería de madera	100%
13. Muebles melamínico	100%
14. Piezas sanitarias	100%
15. Instalaciones Hidrosanitaria	100%
16. Instalaciones eléctricas	100%
17. Sistema contraincendios	100%
18. Sistemas de ventilación mecánicas	100%
19. Sistemas Electrónicos	100%
20. Equipamientos especiales	100%
21. Varios	100%

En resumen, la obra se encuentra al 100% de avance de obra

Administrativas

- En el mes de septiembre se reestructuran la participación societaria de la empresa, el socio Ricardo Calderon cede su acción correspondiente al 0.25% al señor Juan Reinoso quedando estructurado la participación accionaria de la siguiente manera:

- ✓ Guadalupe Angelica Reinoso Sola el 50%
- ✓ Juan Arnulfo Reinoso Sola el 50%
- 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.
- De igual manera se han producido desvinculaciones de personal cumpliendo toda la normativa del MRL, con las respectivas liquidaciones y actas de finiquito.
- 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 2019

Servicio Profesionales	Director de Obra	1
	Contador externo	1
	TOTAL	2

CUADRO DE EMPLEADOS A DICIEMBRE 2019

Administrativos	Gerente	1
	Responsable de compras	1
	Responsable de RR.HH y Seguridad Ind	1
	Asistente contable	1
Operativos	Albañil	1
	TOTAL	5

- 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.

- Debido a la situación económica que atraviesa el país, el plan de ventas que está previsto no se ha dado cumplimiento a las expectativas, por lo cual el directorio decidió solicitar a la CFN las condiciones del crédito a fin de no tener problemas en el pago del mismo; la solicitud que se hizo fue la ampliación a 4 años con 3 años de gracia, este trámite se inició en el mes de septiembre pero debido a una serie de problemas e impedimentos que puso la CFN nos negaron en el mes de noviembre, por lo que nos plantearon otra alternativa que es la solicitud de Solución Express que consiste en solicitar el no pago del capital y los intereses por un periodo de hasta 12 meses con las respectivas explicaciones y justificaciones financieras, este proceso inmediatamente iniciamos para alcanzar esta solución, esperamos que salga favorable situación que nos ayudaría a enfrentar el pago del préstamo.
- En el mes de junio se obtiene la escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Proyecto, lo que permite realizar las escrituras de compra venta de los departamentos.
- Se obtuvo el Certificado de Conformidad de Control de Finalización del Proceso Constructivo el 16 septiembre de 2019.
- Hasta finalizar el año 2019 se han firmado escrituras de compra venta de los siguientes departamentos:

✓ Dpto. 004 de 2 dormitorios	valor \$ 168.500
✓ Dpto. 301 de 2 dormitorio	valor \$ 153.000
✓ Dpto. 401 de 2 dormitorio	valor \$ 153.000
✓ Dpto. 403 de 1 dormitorio	valor \$ 134.000
✓ Dpto. 405 de 3 dormitorios	valor \$ 200.000
✓ Dpto. 501 de 2 dormitorios	valor \$ 161.000

Las ventas totales son de un valor de \$ 969.500,00 dólares.

- De igual manera se tienen firmadas promesa de compra venta de 8 departamentos, con el respectivo pago de la reserva y las cuotas adicionales como constan en los estados financieros.
- 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 Auditoría Externa para el periodo 2019, la misma que ha iniciado desde noviembre a organizar los pedidos a contabilidad a fin de que los primeros días del 2020 inicien el trabajo.

Financieras

- Se dio lectura al informe de Auditoría de los Estados Financieros del 2019 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 2019
ANEXO "A"
- Balance General a diciembre 2019
ANEXO "B"

B.- PROYECCIONES

- Durante este período tampoco se ha podido vender el parqueadero del Edificio Rocazul III, esperemos lograr hacerlo durante este 2020.
- 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.
- Continuar con el trámite de la Solución Express presentada a la CFN para conseguir el aplazamiento por 12 meses del pago de capital e interés, situación que nos daría una tranquilidad para lograr las ventas que se requieren para la cancelación del préstamo.
- Buscar alternativas de nuevos terrenos para iniciar la planificación del nuevo proyecto.
- Recuperar la liquidez necesaria con las ventas para proyectar el financiamiento de un nuevo proyecto.
- Durante el periodo de ventas se tendrá que seguir pagando impuestos, alicuotas y mantenimiento de los departamentos que no están vendidos, mantenimiento y reparación de posibles daños o novedades que se presenten en los departamentos vendidos o en las áreas comunales mientras no se entreguen a la administración del edificio.
- Gastos que puedan cubrir algún daño por garantía en 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.
- Dentro del proyecto Rocazul IV, debido a no haber alcanzado la proyección en ventas, los costos financieros producidos por el préstamo obtenido de la CFN, ha hecho que la rentabilidad se reduzca ostensiblemente.
- Para el nuevo proyecto sería conveniente analizar la oferta y demanda del mercado inmobiliarios para la definición de montos y tiempos de financiamiento.
- Se cumplió adecuadamente el cronograma de ejecución del proyecto Rocazul IV.

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 2020 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
- Se debe preparar la documentación necesaria para la entrega del proyecto a la Administración del Edificio

Quito, 31 de diciembre de 2019.


Guadalupe A. Reinoso S.
GERENTE GENERAL