



INFORME DE GERENCIA

METROURBAN S.A.

PERIODO: DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

QUITO, 9 DE ABRIL DEL 2016

Estimados Accionistas de la compañía METROURBAN S.A.- es grato y necesario informarles las actividades que se llevaron a cabo durante el año fiscal 2015 para que evalúen las gestiones realizadas además de cumplir con lo establecido en la ley, estatutos y reglamentos.

Pongo a su conocimiento el siguiente resumen del periodo en mención:

AREA ADMINISTRATIVA

1. Están registrados todo ingreso y egreso de los movimientos contables durante periodo enero diciembre del 2015, con su respectiva documentación de respaldo.
2. De acuerdo a lo previsto en el mes de octubre cuando la obra entró en proceso, se contrató un asistente administrativo que principalmente se ocupe: cotizaciones de compras, elaboración de retenciones, pagos a proveedores, entradas y salidas de IESS del personal, planillas de pagos a trabajadores, clasificación de los gastos vs. Cuentas contables, comprobación de la llegada de materiales en obra y atención a llamadas de clientes y proveedores.
3. Se contrató como estaba planificado tanto un bodeguero para el registro y control de materiales en la obra y un cuidador (conserje) para que viva en la obra y mantenga asegurada la edificación.
4. Se ha contratado un seguro contra riesgos de construcción, con la Aseguradora ACE por una cobertura de 3'000.000 \$usd con vigencia por dos años, con lo cual se mantiene asegurada la construcción desde su inicio hasta la entrega a los promitentes compradores. Se obtuvo un ahorro en pago de contado de la póliza en 4.000 \$ respecto al presupuesto previsto.
5. La gerencia realizó durante el año 2015 principalmente:
 - Supervisión y correcciones de los diseños entregados por Arquitectura
 - Trámites para el desahucio del Banco Capital
 - Selección y contratación del diseño estructural, sanitario y eléctrico.
 - Selección y contratación de arquitectura de interiores
 - Direccionamiento en la elaboración de Renders e imágenes digitales

DIRECCION: Av. Amazonas E2-324 y Rumipamba Ed. Torre Carolina oficina 101 ADVISE
Tel: 225 26 91 - 225 26 90 email: Metrourban.constructora@hotmail.com



- Negociación a entidades financieras en pólizas a largo plazo.
- Supervisión y correcciones a minutas legales de compra-venta de acuerdo a los intereses de la empresa.
- Selección y contratación de estudio de suelos
- Selección y contratación de muros anclados
- Selección, negociación y contratación del Director de la Obra, pieza fundamental y de gran responsabilidad en obras esta magnitud.
- Trámites de aprobación en el Colegio de Arquitectos del Ecuador (CAE)
- Trámites municipales de permisos de construcción temporal y definitivo.
- Trámites municipales de obtención de permisos de uso de vía, de publicidad exterior y de uso de suelo
- Trámite municipal de obtención de acometidas eléctricas, agua potable y alcantarillado.
- Selección, negociación y contratación de la póliza de seguro del proyecto
- Negociación de compras mayores de hierro y concreto
- Inscripción en la Unidad de Análisis financiero UAF, envío de informes
- Organización, emisión y archivo de títulos accionarios y demás documentación societaria debidamente firmada y certificada por la Superintendencia de Compañías.
- Supervisión del catálogo del proyecto y su difusión a los gestores de ventas.
- Supervisión de la información contable, tributaria y correcciones del caso.
- Supervisión de la clasificación de gastos en la cuentas correctas.
- Firma de responsabilidad en Notarias ante promesas de compra venta.
- Control de productos ingresados por el Bodeguero
- Visita 3 veces a la semana a la obra, identificando necesidades y mejoras.
- Asistencia a la Junta técnica para la toma de decisiones mayores del proyecto.
- Revisión de estado de la cuenta y viabilidad de emisión de cheques para pagos.
- Revisión de todos los pagos y planillas.
- Supervisión del archivo contable que sea fiable, organizado y correcto.
- Finalmente apoyo a las ventas, tanto en cotizaciones y cierre de negocios.

AREA OPERACIONAL

1. Se contrató en la plana técnica al Director de Obra, al Ing. Geovanny Herrera, profesional de 20 años de trayectoria en construcción de edificios de altura, principalmente para la Mutualista Pichincha. Durante la obra ha demostrado gran experiencia, cumplimiento y creatividad. Se obtuvo una negociación favorable del presupuesto con un ahorro de 35.000 \$usd.
2. Este tipo de proyecto se requiere de un área de fiscalización por lo que se contrató al Ing. Hugo Bazante, para dicha función, igualmente un profesional de gran experiencia y persona de nuestra confianza para que se supervise que se cumplan los planos y normas a cabalidad además de controlar los valores planillados por los contratistas, además de dar seguimiento al cumplimiento cabal del presupuesto del proyecto.

DIRECCION: Av. Amazonas E2-324 y Rumipamba Ed. Torre Carolina oficina 101 ADVISE
Tel: 225 26 91 – 225 26 90 email: Metrouurban.constructora@hotmail.com



3. Se contrató una arquitecta especializada en diseño de interiores. Arq. Carolina Rodríguez, con la finalidad de tener áreas recreativas, lobby y terraza con un valor agregado de diseño tanto de colores y tendencias, muy importante a la hora de vender a un target medio-alto. Sus diseños se incluyeron dentro de este catálogo.
4. La obra comenzó el 4 septiembre del 2015, una vez que se contó con todos los planos y permisos municipales aprobados.
5. Se inició con la excavación y anclaje de muros se hizo según lo planificado con la Compañía SH INGENIEROS, no se presentaron ni deslizamientos o fuentes de agua durante el proceso.
6. Se continuó con la cimentación y zapatas, en la cual entró gran cantidad del presupuesto por la enorme cantidad de hierro y concreto colocado para la base del edificio.
7. Acto seguido se fundieron la cisterna, lozas de subsuelos y rampas de parqueaderos. A finales de diciembre se alcanzó el nivel de la planta baja.
8. La obra cuenta para el personal que labora, desde sus inicios una política de seguridad en el trabajo tal como: señalética de seguridad, equipo de arneses, líneas de vida, chalecos, cascos, guantes y botas. Fruto de ello se ha tenido accidentes personales en el proceso constructivo.

AREA FINANCIERA- CONTABLE

1. Al 31 de diciembre del 2015, la compañía se encontró al día en las obligaciones tributarias y de informes a entidades de control en cuanto a sus movimientos contables.
2. El balance de situación, arroja un resultado de un activo por 1'417.517,58 \$usd y un pasivo por 1'472.167,93 \$usd. Resultando un Patrimonio de 54.650,35 \$usd
3. El Estado de Resultados, solo tiene el componente del gasto por administración y ventas por un valor de 56.315,35 \$usd. Principalmente sus rubros importantes son las comisiones por ventas, el arriendo de oficina principal y los servicios contables.
4. Los servicios contables de Advise Consulting Group, son principalmente: realizar los asientos contables, ingreso al sistema contable, distribución de ingresos y gastos en las cuentas contables, realización de balance mensual, firma de responsabilidad de informes a entidades de control como SRI y Superintendencia de Compañías.
5. Los excedentes de caja se han invertido en dos entidades confiables, el banco General Rumihahui y la Sociedad financiera UNIFINSA. La compañía recibió por intereses a favor de este concepto un total de 3.727,20 \$usd
6. Dinero por reservas, promesas de compra venta se ha canalizado a través de la cuenta corriente de la empresa, lo cual representó 180.250,61 \$usd, lo cual constituyó en un gran impulso al avance de la obra. Este rubro entra al pasivo como cuenta por pagar a clientes, hasta que se entregue el departamento y se cruce a la facturación efectiva.
7. El ingreso por préstamos de accionistas a la compañía representó un valor de 1.208.100 \$usd de los cuales fuera del terreno aportado, ingresaron el valor 628.100 \$usd.
8. Dentro de los activos se encuentra el proyecto en proceso, en el cual se ha invertido según la contabilidad en 351.766 \$usd en la etapa de subsuelos, finalizada en la obra gris. Valor que según el informe de fiscalización #3, de diciembre del 2015, reporta un ahorro del 9,2%



(aprox. 41.541 \$usd) del presupuesto estimado de la obra estimado para ese rubro en 393.308 \$usd, fruto en su mayoría a comprar directamente el hierro a Andec y Adelca con precios de directos de fábrica, buenos acuerdos de compra de concreto de excelente calidad con Hormigonera Equinoccial, manejo de mano de obra con contratistas bajo el sistema de rubros instalados y un trabajo minucioso de selección y negociación de proveedores de diferente índole, en un trabajo de equipo entre la Gerencia y Presidencia.

9. El valor del pasivo de 1'472.167,93 \$usd representa principalmente los préstamos de los accionistas a la compañía junto a los abonos entregados por clientes. Resultado de lo anterior tenemos un balance de situación cuadrado correctamente tanto del activo igual a pasivo + patrimonio por 1.414.889,35 \$usd

AREA LEGAL

1. Se obtuvo los permisos necesarios de Metrouurban s.a. como: el Licencia Única de Funcionamiento LUAE y el permiso de bomberos.
2. Se realizó con éxito el desahucio al Banco Capital en el mes de abril.
3. Se obtuvo el certificado de conformidad de los planos arquitectónicos en junio del 2015 y de ingenierías del proyecto Rozé Park emitido por el CAE, en el mes de septiembre del 2015.
4. Con los anteriores se tramitó y se obtuvo la licencia definitiva de construcción en el mes de octubre del 2015. La obra se inició con un permiso temporal de obras varias.
5. En el mes de mayo se tuvo la visita del Ec. Diego Concha, funcionario de la Superintendencia, en la cual revisó toda la documentación accionaria, contable y de permisos, al cual se solventó en su totalidad todas sus dudas.
6. No se tuvo ninguna multa o llamado de atención respecto a entidades de control tales como el IESS, SRI o Ministerio de Relaciones Laborales.
7. Se enfrentó a cabalidad una contingencia que sucedió en el mes de octubre, con la Empresa Eléctrica Quito, puesto que nuestro contratista SH INGENIEROS accidentalmente rompió un cable de alta tensión. El evento posiblemente hizo un daño en equipos de la empresa MEMORIAL INTERNATIONAL s.a., la cual realizó un reclamo a nuestra empresa. Nuestra posición es que quien debe responder finalmente es el contratista.
8. Superado el impase anterior, actualmente no se ha recibido demanda alguna a Metrouurban s.a.

AREA DE VENTAS

1. Se ha cumplido la política de la empresa en que todos los accionistas tienen derecho a realizar la labor de ventas.
2. Se ha logrado firmar promesas de compra venta por un facturación esperada de \$ 1.114.246 \$USD. Son 9 unidades vendidas de 42.
3. Se entregó en el mes de abril, en la junta anterior, los Catálogos del proyecto a todos los accionistas con la finalidad que estén al tanto de diseño del edificio y tengan de primera mano material para la comercialización de los departamentos.

DIRECCION: Av. Amazonas E2-324 y Rumipamba Ed. Torre Carolina oficina 101 ADVISE
Tel: 225 26 91 - 225 26 90 email: Metrouurban.constructora@hotmail.com



4. Se colocó en el terreno del proyecto una valla iluminada que promocioe el mismo.
5. La empresa ha proporcionado los artes con renders de buena calidad, necesarios para imprimir o publicitar en medios digitales el proyecto tales como: la página web www.rozepark.com, Facebook, plusvalia.com, Olx, el Comercio y representantes inmobiliarios.
6. Se participó durante el año en dos ferias con gastos propios de 3 accionistas en el mes de abril, la cual se concretó 4 ventas. Y en mes de noviembre del 2015, 4 accionistas participaron sin ninguna unidad vendida.
7. Algunos socios han trabajado de forma independiente la labor de venta, obteniendo también venta concreta de 5 unidades vendidas.

Espero que la labor cumplida por la Gerencia, haya llenado las expectativas esperadas, aun cuando existe un grave deterioro de la situación económica del país

Queda a su respetable evaluación el trabajo realizado.

Atentamente,

ING. LUIS OÑA CASTELBLANCO

GERENTE GENERAL METROURBAN S.A.