

PROMOTORA PROMO SKY CIA. LTDA

INFORME DE GERENCIA

AL 31 DE MARZO DEL 2017

Estado del Proyecto: Periodo 2016

1. ASUNTOS ADMINISTRATIVOS:

- o A la presentación del presente Informe, se encuentra en trámite la segunda inspección de los Bomberos, y también se ha iniciado el trámite con la Agencia de Control de Municipio de Quito el permiso de Habitabilidad.
- o A efectos de iniciar la entrega de los departamentos, se requiere que consolidar la documentación de los proveedores con las garantías correspondientes y la información de contactos, ante posibles daños posterior a la Recepción de los trabajos.

Liquidación de subcontratos:

- o METAL MECÁNICA.- Arq. Armando Cortéz, terminado y liquidado.
- o PISO FLOTANTE.- OMEGATECH, terminado, en liquidación.
- o HIDROSANTINARIO.- Sr. Augusto Ansha, terminado en liquidación.
- o ELÉCTRICO.- Ing. Carlos Garbay, por terminar, en proceso de liquidación.

Seguridad física:

- o Seguimiento y control de la empresa de seguridad física del edificio

Seguro del edificio:

- o Selección y contratación de Seguro del Edificio, Incendio y Aliadas.

Limpieza y mantenimiento:

- o Control y Supervisión servicio de limpieza y mantenimiento del edificio.

2. ASUNTOS LEGALES:

No hay pendientes asuntos legales a la presentación del presente informe.

3. GESTIÓN INMOBILIARIA

La gestión inmobiliaria ha desarrollado su actividad a través de varios aspectos entre los que se puede mencionar los siguientes:

- OFICINA DE VENTAS EN OBRA.- desde el mes de mayo de 2016 se ubicó en obra una persona con experiencia en venta inmobiliaria, a tiempo completo de lunes a viernes y los días sábados de 10:00 am hasta las 15:00 pm, para atender a todos los interesados en conocer el proyecto con fines de adquirir un inmueble.
- PARTICIPACIÓN EN FERIAS INMOBILIARIAS.- en los meses de mayo y noviembre de 2016 se participó en la feria CLAVE! En un stand en el que se promocionó el proyecto en busca de captar clientes para la venta de los departamentos de Tennis Park VI, para lo cual se contrató personal de inmobiliarias locales como Inmokasa y La Coruña, además de la participación del personal de Grupo Pasquel en el montaje y atención al público.
- MATERIAL PUBLICITARIO.- con el propósito de tener material publicitario actualizado del proyecto, se trabajó en los siguientes aspectos:
 - Video aéreo y fotografía profesional del exterior e interior del Edificio Tennis Park VI
 - Mejoramiento de Renders distribución y amueblamiento del interior de los departamentos.
 - Impresión de nuevo tríptico promocional y Flyers del proyecto para distribución pública.
- RÓTULOS EN OBRA.- se han instalado dos rótulos en el edificio, uno en el balcón del segundo piso y otro mediante un rollup banner en el ingreso al edificio. Mediante estos rótulos se han logrado captar el interés de la mayoría de clientes que ha visitado el proyecto.
- PUBLICACIONES EN INTERNET.- se contrató los servicios de PLUSVALÍA y también de ENVÍAME, OLX, sitios en donde se muestra información del proyecto, en busca de clientes interesados en la adquisición de inmuebles.
- INMOBILIARIAS LOCALES.- se suscribieron contratos de comercialización con la Mutualista Pichincha, La Coruña, Inmokasa y REMAX, a fin de que se realice la gestión de comercialización de los inmuebles de Tennis Park VI.

Durante este período la Gestión Inmobiliaria desarrollada se han logrado cerrar ventas de los departamentos 1D, 2A, 2C, 4A y 4B,

A continuación se muestra un cuadro con el detalle de los departamentos vendidos al 31 de marzo de 2017 y los que quedan disponibles:

EDIFICIO TENNIS PARK VI

ESTADO DE VENTA DEPARTAMENTOS A MARZO 2017

PISO	DEPARTAMENTO N°	PROPIETARIO	ESTADO
SUBSUELO 1	0 A	PROMO SKY CÍA. LTDA.	DISPONIBLE
	0 B	PROMO SKY CÍA. LTDA.	DISPONIBLE
PLANTA BAJA	1 A	PROMO SKY CÍA. LTDA.	DISPONIBLE
	1 B	PROMO SKY CÍA. LTDA.	DISPONIBLE
	1 C	JUAN FRANCISCO CORTÉZ MEDINA	VENDIDO
	1 D	PROMO SKY CÍA. LTDA.	DISPONIBLE
SEGUNDO PISO	2 A	PROMO SKY CÍA. LTDA.	VENDIDO
	2 B	FREDY FERNANDO PEÑA PADILLA	CANJE
	2 C	VICTOR IVAN MONTENEGRO GUZMAN	VENDIDO
	2 D	PROMO SKY CÍA. LTDA.	DISPONIBLE
TERCER PISO	3 A	PROMO SKY CÍA. LTDA.	DISPONIBLE
	3 B	CARLOS GARBAY / PROMO SKY CÍA. LTDA.	CANJE 50%
	3 C	DEACEROPLUS Cía. Ltda. (Ing. Mauricio Ibarra)	CANJE 100%
	3 D	PROMO SKY CÍA. LTDA.	DISPONIBLE
CUARTO PISO	4 A	ELENA DE LA MERCEDES AILLON AYALA	VENDIDO
	4 B	DIEGO FERNANDO REVELO ESPINOSA	VENDIDO
	4 C	PROMO SKY CÍA. LTDA.	DISPONIBLE
	4 D	PROMO SKY CÍA. LTDA.	DISPONIBLE

RESUMEN

8	VENDIDO
10	DISPONIBLE
18	TOTAL

TENNIS PARK VI

LISTA DE DEPARTAMENTOS DISPONIBLES

Promo SKY Cía. Ltda.

FECHA: MARZO 2017

PISO	DEPARTAMENTO			Bodega	Parqueadero	Terraza-Jardín	PRECIO	OBSERVACIONES
	N.	Dormitorio	Área útil m2	Nro.	Nro.	m2		
SUBSUELO 1	0 A	3	110	1	11 - 12		193.200,00	DISPONIBLE
	0 B	3	114	2	9 - 10	55,00	211.600,00	DISPONIBLE
							-	
PLANTA BAJA	1 A	3	110	17	33 - 34		197.800,00	DISPONIBLE
	1 B	3	114	16	30 - 31		204.240,00	DISPONIBLE
	1 C	3	160	11	20 - 21	59,00	286.120,00	DISPONIBLE
							-	
SEGUNDO PISO	2 D	3	161	18	35 - 36		290.720,00	DISPONIBLE
							-	
TERCER PISO	3 A	3	161	4	22-23-24		310.960,00	DISPONIBLE
	3 B	2	79	3	4		158.000,00	* VENDIDO 50%
	3 D	3	161	12	15-16-17		308.200,00	DISPONIBLE
							-	
CUARTO PISO	4 C	2	84	7	5 - 6		182.160,00	DISPONIBLE
	4 D	3	161	8	25-26-27	111,35	322.000,00	DISPONIBLE
			1.415	m2	TOTAL		2.665.000,00	

* DEPARTAMENTO EN CANJE 50%

4. APORTES DE SOCIOS

- o Del Estado Contable se tiene el siguiente Resumen de Aportes de los Socios de Promo SKY.

SOCIO	POR PAGAR	CAPITAL	SUMAN	%
Guillermo Pasquel Cía. Ltda.	1.034.233,47	736.700,00	1.770.933,47	71,4%
Hernan Garces Pastor	227.391,91	157.850,00	385.241,91	15,5%
Urprocon S.A.	167.391,90	157.850,00	325.241,90	13,1%
SUMAN	1.429.017,28	1.052.400,00	2.481.417,28	100,0%

5. AVANCE DEL PROYECTO:

- o El edificio se encuentra terminado por lo que se procederá con la Entrega Recepción entre Constructor y Promo Sky.
- o Solicitar al Constructor entregue los planos As built, Arquitectónicos, Eléctricos, Hidrosanitarios y Prevención de Incendios.
- o Cabe anotar que ante las fuertes lluvias que se han presentado en la ciudad de Quito, se tuvo ligeros problemas de humedad en el

departamento 0B, en el que se decidió instalar una cubierta tipo pérgola de Aluminio y vidrio para solucionar este inconveniente. Este trabajo se realizará la próxima semana.

6. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO:

- o Ante la inminente entrega del edificio, se hace necesario contar con un presupuesto de Operación y Mantenimiento a fin de proyectar futuros egresos de la promotora, en virtud de los inmuebles que aún se tiene para la venta, a continuación se exhibe una propuesta de presupuesto:

EDIFICIO TENNIS PARK VI

OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO EDIFICIO TENNIS PARK VI		
RUBRO	PERIODO	VALOR
Agua Potable (comunal y departamentos)	mensual	250,00
Energía Eléctrica Comunal	mensual	200,00
Consumo Telefónico	mensual	15,00
Servicio de Guardianía privada 24 horas/365 días	mensual	2.000,00
Conserje 1/2 tiempo	mensual	200,00
Beneficios de ley conserje	mensual	30,00
Reemplazo vacaciones conserje (15 días)	provisión	8,50
Mantenimiento ascensor	provisión	250,00
Mantenimiento sistema contra incendios	provisión	40,00
Recarga extintores	provisión	40,00
Mantenimiento bombas cisterna	provisión	80,00
Limpieza de cisterna	provisión	25,00
Diesel generador	provisión	10,00
Mantenimiento eléctrico	provisión	15,00
Materiales de limpieza	mensual	30,00
Mantenimiento generador	provisión	30,00
Administrador del edificio	mensual	342,00
Papelería y útiles de oficina	mensual	10,00
Seguro del edificio	mensual	280,00
	SUBTOTAL	3.855,50
Imprevistos reserva del edificio 6% del presup.		231,33
TOTAL PRESUPUESTO		\$ 4.086,83

64,583% DE ALICUOTA PROMO SKY MARZO 2017

\$2.639,40 VALOR MENSUAL A PAGAR POR ALICUOTA DE PROMO SKY

7. VALORES POR PAGAR:

EDIFICIO TENNIS PARK VI

PROYECCIÓN DE VALORES PENDIENTES DE PAGO - 31 MARZO 2017

RUBRO	POR PAGAR
PUERTAS	2.500,00
INST HIDRO SANITARIAS	7.000,00
INST ELÉCTRICAS	7.000,00
DESALOJOS	200,00
CUBIERTA OB	1.500,00
IMPREVISTOS POST VENTA	5.000,00
SUBTOTAL 1	23.200,00
CONTABILIDAD HASTA DIC 2017	3.000,00
ADMINISTRATIVOS INMOBILIARIA HASTA DIC 2017	3.000,00
PUBLICIDAD HASTA DIC 2017	3.000,00
LIMPIEZA HASTA MAYO 2017	1.098,00
SEGURIDAD HASTA MAYO 2017	7.200,00
PLUSVALÍA (10 DEPARTAMENTOS)	24.000,00
COMISIONES VENTAS (10 DEPARTAMENTOS)	100.000,00
SUBTOTAL 2	141.298,00
PAGO DE EXPENSAS (mensual a marzo 2017)	2.640,00

Atentamente,



Ing. Guillermo Pasquel
Gerente General
C.I. 1702747930