

153089

INFORME DE LABORES DEL GERENTE GENERAL DE SERCUVE CIA. LTDA. POR EL EJERCICIO DEL AÑO 2008 QUE PRESENTA A CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS

De acuerdo con los Estatutos Sociales de la Compañía se presenta el Informe Anual de Actividades desarrollado en Sercuve Cía. Ltda. durante el año 2008.

ENTORNO NACIONAL Y MUNDIAL

El Ecuador durante el año 2008 ha enfrentado problemas coyunturales de carácter principalmente político con la paralización del congreso nacional y la redacción de una nueva constitución por parte de la Asamblea. La inestabilidad e incertidumbre sobre las decisiones ha tomar durante el año causaron una recesión en la inversión del sector privado.

Por otra parte, el mercado inmobiliario se ve afectado por los niveles inflacionarios de los insumos y materia prima. Proyectos de inversión propia han seguido su curso dentro del marco de incertidumbre y bajo el riesgo de los accionistas promotores.

GESTION ADMINISTRATIVA

El año 2008 es el cuarto año de operación de la empresa en el cual se mantuvo el objetivo propuesto desde el año 2005 de fortalecer la estructura laboral de la misma. Debido a la disminución de trabajo, se tuvo que prescindir del personal contratado pues no se requería de tanta fuerza laboral por cuanto no existían proyectos simultáneos.

El año 2008 se enfocó principalmente en fortalecer el capital de trabajo de la empresa para poder reactivar la economía de la misma. Proyectos de construcción y remodelación apoyaron este objetivo al generar capital para cubrir endeudamiento obtenido desde el año 2007.

PRODUCCIÓN Y VENTAS

Durante el año la producción en cuanto a diseño arquitectónico fue lenta. ~~Se~~ ~~tuvo~~ ~~que~~ ~~desarrollar~~ ~~proyectos~~ ~~de~~ ~~principio~~ ~~a~~ ~~fin~~, mientras se priorizaba en busca de proyectos de mayor escala. Los proyectos que se han desarrollado en su totalidad a lo largo del año son:

 SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS
31 MAR. 2008
OPERADOR 4

1. **Concurso Quitumbe.** - Se presentó el anteproyecto para el Concurso de Ideas para el Centro de Servicios Comunitarios en Quitumbe. Como resultado ante el Colegio de Arquitectos el trabajo en mención obtuvo el segundo mejor trabajo. Lastimosamente la mala administración del concurso no cubrió los premios ofrecidos por dicho trabajo.
2. **Mazda Stand 2007.**- Durante el inicio del año 2008 se realizaron los trabajos pendientes de entrega del Stand Mazda 2007. Estos trabajos representaron un costo adicional del proyecto en función de liquidar bajo buenos términos los problemas suscitados en el año 2007.
3. **Bienal 2008.**- Para la Bienal Panamericana celebrada en Quito, se presentó como el trabajo más representativo la obra Apartamentos Zenn.

9.

Lastimosamente el proyecto no alcanzó menciones ni honores en su categoría.

4. **Cañada, Res. Torres, Res. Brandhuber, San Antonio.-** Se realizaron varios trabajos complementarios de proyectos de construcción de Cueva y Cueva Ingenieros. Estos fueron trabajos menores de dibujo arquitectónico.
5. **Menestras del Negro Inca.-** A mediados del año 2008 se retomó la cuenta del Grupo KFC. Esta obra de remodelación reactivó económicamente a la empresa. Económicamente no fue una obra favorable ni desfavorable pero generó confianza en el cliente para futuros trabajos.
6. **Tropiburguer Cotocollao.-** Trabajos de remodelación en exteriores con moderada utilidad económica.
7. **Tropiburguer Inca.-** Se remodelaron las áreas de servicio y apoyo. Se cumplió la obra en buen tiempo con una utilidad moderada
8. **Menestras del Negro República.-** Se remodeló completamente el local. Se terminó en buen tiempo y con utilidad favorable.

Se terminaron proyectos iniciados en años anteriores, estos fueron:

1. **Apartamentos ASPEN.** - El diseño arquitectónico, administración de obra y construcción fueron terminados a finales del año 2008. Quedan por venderse el 50% de las unidades y se estima que la utilidad del proyecto sea nula. Esto es preocupante porque dado el antecedente del Edificio Zenn, la liquidación de estos trabajos podría ser esperada hasta el año 2010.



Con respecto al **Edificio Zenn**, los trabajos contratados fueron terminados en el año 2007 y durante el año 2008 se hicieron adecuaciones en construcción según las entregas a los propietarios. El proyecto ha arrojado pérdida en su balance general por lo que todos los promotores tendrían que renunciar a un porcentaje de su beneficio en función de liquidar el fideicomiso. Al final del año 2008 quedan 2 unidades de apartamentos a la venta y se estima se pueda cerrar el fideicomiso a mediados del año 2009.

Además, permanentemente se continuó el trabajo de los siguientes proyectos iniciados con anterioridad:

1. **Edificio TRAVELLA.-** Este proyecto sigue congelado hasta que los promotores decidan su cierre o continuación. La expectativa es que para mediados del año 2009 se reactive el proyecto con la inevitable decisión de repetir toda la planificación arquitectónica.
2. **Edificio REGATTA.-** El proyecto fracasó en ventas debido al poco interés de los compradores. Se decidió congelar este proyecto hasta inicios del año 2009 en función de decidir si se retoma el proyecto o se cierra el fideicomiso.
3. **Conjunto Holyland.-** El proyecto inició trabajos de construcción a mediados del año 2008. Se está realizando la correspondiente dirección arquitectónica.

2

4. **Hospital Militar.**- Al final del año 2008 se retomó la gestión para entregar el proyecto terminado con anterioridad. Se realizó una restructuración de toda la información y trabajo recibido para presentar nuevamente el proyecto. Una vez con contrato se espera que el proyecto sea recibido por parte del Hospital hasta mediados del año 2009.

Hubieron proyectos en los que se invirtió trabajo y que no fueron aceptados. Estos son:

1. **IncaFlower.** – Se realizó una propuesta para el diseño y construcción para el stand en la Feria de Flores. EL proyecto no fue aceptado por su alto costo.
2. **Einstein / Cafeteria.**- Se realizó el diseño arquitectónico y la propuesta de construcción para la nueva cafetería del Colegio Einstein. Esta no fue aceptada por su alto costo y se logró recuperar el valor monetario del trabajo de diseño arquitectónico.
3. **Aerogal - Manta.**- Se realizó el diseño y una propuesta de construcción para la sala de espera Aerogal en el Aeropuerto de Manta. La propuesta no fue aceptada.
4. **Oficinas Holdingdine.**- Se realizó un anteproyecto para el concurso. Lastimosamente no fuimos favorecidos para firmar el contrato de construcción.
5. **Mazda Dealers.**- Se elaboró un plan para generar un manual corporativo de Dealers a nivel nacional. La propuesta no fue aceptada.
6. **Road Track.**- Se elaboró una propuesta de construcción para las bodegas / oficinas de Road Track. La propuesta no fue aceptada.
7. **Res. Obando.**- Se elaboró una propuesta para el diseño y construcción de una residencia. No fue aprobada por sus altos costos.

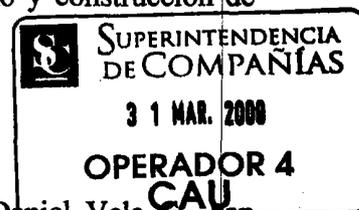
RELACIONES LABORALES

Los socios de la compañía Hernán Cueva A., Juan Vela G. y Daniel Vela G., han laborado a lo largo del año con una remuneración mensual baja, con el fin de mantener la empresa con el suficiente capital de trabajo para mantener los costos fijos administrativos.

A mediados del año, la necesidad de reducir los costos del IESS se decidió separar a los socios de la compañía que estaban inscritos en el Rol de Pagos. Ellos facturarán sus servicios de acuerdo a lo establecido en una Junta Universal.

RELACIONES FISCALES

La empresa ha cumplido con sus obligaciones tanto de información como económicas frente a las instituciones del Estado como son Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías.



J.

RESULTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros representan razonablemente la posición financiera de la compañía. Se presenta un Balance del periodo 2008, en el que se puede apreciar las variaciones de las distintas cuentas. A continuación valores con los cuales se cierra el ejercicio del año 2008:

TOTAL DE ACTIVO	\$ 85.224,50
TOTAL DE PASIVO	\$ 78.535,84
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 85.224,50
INGRESOS 2008	\$ 100.604,59
COSTOS Y GASTOS 2008	\$ 97.308,92
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	\$ 823,92

La utilidad arrojada por el ejercicio fiscal es de \$3.295,67; valor que será adjudicado a los beneficiarios en el mes de Mayo del 2009 de acuerdo a su debida proporción.

RECOMENDACIONES

- 1.- Que se apruebe el Balance general, con los respectivos informes correspondientes al ejercicio 2008.
- 2.-Que la empresa mantenga su espíritu de inversión en trabajo para lograr establecer una estructura sólida de trabajo.

Atentamente



Daniel Vela G., Arq.
Gerente General
SERCUVE CIA. LTDA.

