



CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

INFORME DE GERENCIA DE CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

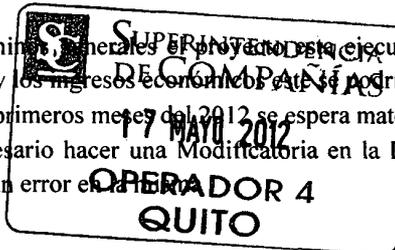
CORRESPONDIENTE AL 2011

Sr. Socios

A- ACTIVIDADES REALIZADAS

Operativas:

- Durante el año 2011 se realizaron las siguientes obras:
 - ✓ Terminación de la construcción de muros oeste y cerramiento frontal
 - ✓ Construcción total del edificio hasta el nivel de acabados
 - ✓ Se termina la construcción de las casas 1-3-5-7
 - ✓ Se termina la construcción de las casas 2-4-6-8
 - ✓ Se termina los trabajos de instalación del Gas centralizado
 - ✓ Se termina la instalación del ascensor para el edificio a OTIS
 - ✓ Se termina la instalación del aluminio y vidrio para todo el proyecto
 - ✓ Se termina el adoquimamiento del proyecto
 - ✓ Se instala el cerramiento frontal metálico con la puerta vehicular corrediza automática y la peatonal con chapa eléctrica.
 - ✓ Se continua la confección e instalación de muebles de cocina y dormitorio para todo el proyecto
 - ✓ Se adquiere el material y se confecciona las puertas para el proyecto
 - ✓ Se coloca cerámica en los departamentos
 - ✓ Se coloca muebles de cocina en los departamentos
 - ✓ Se realiza las acometidas de agua luz y teléfono
 - ✓ Se aprueba el sistema de Gas Centralizado por parte de los bomberos
 - ✓ Se aprueba el sistema contraincendios por parte de los bomberos
 - ✓ Se realiza el tercer control de edificaciones por parte del municipio
- En términos generales el proyecto está ejecutado en un 90%, se estimaría que en función de las ventas y los ingresos económicos se podría terminar para agosto de 2012.
- En los primeros meses del 2012 se espera materializar las ventas del proyecto
- Es necesario hacer una Modificatoria en la Declaración de Propiedad Horizontal, en vista de que existe un error en la misma.





ROCCOSUL
CONSTRUCTORA Cía. Ltda.

CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

- Una que hacer los trámites municipales para obtener el permiso de habitabilidad del proyecto y de esta manera poder recuperar el valor de la garantía de la construcción.
- Hay que entregar todos los documentos técnicos del proyecto a la administración del Conjunto a fin de que ellos puedan tener el respaldo de uso de los equipos instalados en el mismo.

Administrativas

- La empresa durante este período ha mantenido un cuadro de empleados tanto administrativos como operativos, los cuales han variado de acuerdo a la rotación de ellos mismo o a los requerimientos de los trabajos a ejecutar, de igual manera se mantiene contratos de servicios profesionales.

SERVICIOS PROFESIONALES A DICIEMBRE 2011

Servicio Profesionales	Director de Obra	1
	Compras y ventas	1
	Contabilidad	1
	TOTAL	3

CUADRO DE EMPLEADOS A DICIEMBRE 2011

Administrativos	Auxiliar de contabilidad	1
	Bodeguero	
Operativos	Supervisor	1
	Maestro Mayor	
	Albañiles	1
	Peones	
	TOTAL	3

Financieras

- Estado de Resultados a diciembre 2011
ANEXO "A"
- Balance General a diciembre 2011
ANEXO "B"
- El resultado financiero luego de todo lo informado son:
Estado de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre 2011 \$ 14.739,29

B.- PROMOCIONES



- Durante el mes de **MAYO 2012** se espera materializar las ventas de los departamentos negociados y conseguir clientes para los departamentos que siguen en venta.
- Se tiene planificado terminar y vender el proyecto completo hasta fines del mes de agosto del 2012, sin embargo estará supeditado a las ventas y por lo tanto a la liquidez que tenga la empresa para invertir en la culminación total del proyecto.

C.- CONCLUSIONES

- Durante este año se han vendido 7 casas y 1 departamento, se han realizado escrituras y cobro de los valores por estas viviendas
- Se tiene negociado varios departamentos y están en proceso de préstamos con instituciones financieras.
- Se estimaría que durante el año 2012 se podría vender todo el proyecto.
- 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.
- Se espera la terminación del proyecto hasta agosto del 2012.
- Es necesario comenzar a desarrollar un nuevo proyecto habitacional, sea en forma individual o buscando un socio estratégico que proporcione el terreno y si es posible algo de recursos financieros.
- Hay que iniciar el proceso de Modificatoria de la Declaración de Propiedad Horizontal ya que ha habido un error en el dpto. 105 específicamente en la superficie del parqueadero

D.- RECOMENDACIONES

- Continuar apoyando a la Gerencia en el manejo administrativo, financiero y técnico de la empresa como del proyecto.
- Autorizar a Gerencia la búsqueda de terrenos o socios para desarrollar un nuevo proyecto.

Quito, 31 de diciembre de 2011.



Ing. Juan A. Reinoso S.
GERENTE GENERAL

