

INFORME DE GERENCIA DE CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.
CORRESPONDIENTE AL 2012

A- ACTIVIDADES REALIZADAS

Operativas:

- Durante el año 2012 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 adoquinamiento del proyecto
 - ✓ Se instala el cerramiento frontal metálico con la puerta vehicular corrediza automática y la peatonal con chapa eléctrica
 - ✓ Se termina la confección e instalación de muebles de cocina y dormitorio para todo el proyecto
 - ✓ Se termina la confección e instalación de las puertas para el proyecto
 - ✓ Se termina la colocación de 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 contra incendios 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 100%.
- Durante el año 2012 se han realizado la venta de las siguientes viviendas:
 - ✓ Departamento 002
 - ✓ Departamento 101
 - ✓ Departamento 102
 - ✓ Departamento 103



CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

- ✓ Departamento 201
 - ✓ Departamento 202
 - ✓ Departamento 203
 - ✓ Departamento 206
 - ✓ Departamento 301
 - ✓ Departamento 302
- Es necesario continuar con el trámite de la Modificatoria en la Declaración de Propiedad Horizontal, en vista de que no se puede vender el departamento 105 por el error existente en el mismo.
 - El Municipio de Quito nos otorgó la Licencia de Habitabilidad, por lo tanto el proyecto está entregado legalmente al Municipio de Quito.
 - A finales del mes de diciembre se procedió a la entrega formal de 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.
 - Se entregaron manuales del usuario a todos los propietarios de las viviendas, en donde constan las especificaciones del proyecto, los fabricantes o los instaladores de los diferentes sistemas y las garantías de los fabricantes, vendedores e instaladores, así como las respectivas recomendaciones para el mantenimiento de las viviendas.

Administrativas

- La empresa durante este periodo 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.
- Es necesario hacer las diferentes liquidaciones a los obreros que siguen saliendo de la empresa por terminación del proyecto.
- Si hay nuevos ingresos de personal a la empresa, hay que cumplir con la normativa del Ministerio de Relaciones Laborales y del Instituto de Seguridad Social.

SERVICIOS PROFESIONALES A DICIEMBRE 2012

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

CUADRO DE EMPLEADOS A DICIEMBRE 2012

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

	TOTAL	3
--	--------------	----------

- La Gerencia presentó la renuncia el 20 de diciembre del 2012, y en Junta de Accionistas se aceptó la misma, procediendo a cambios en la administración de la empresa, quedando las nuevas autoridades de la siguiente manera, como Gerente de la empresa la Sra. GUADALUPE ANGELICA REINOSO SOLA, como Presidente el Ing. JUAN ARNULFO REINOSO SOLA, se dispuso se inicien los trámites pertinentes para la legalización de las nuevas autoridades en los organismos de control, Registro Mercantil, Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas.

Financieras

- Estado de Resultados a diciembre 2012
ANEXO "A"
- Balance General a diciembre 2012
ANEXO "B"
- El resultado financiero luego de todo lo informado son:
Estado de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre 2012
antes de distribución de utilidades e impuestos \$ 34.850,00

B - PROYECCIONES

- Durante el año 2013 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 abril del 2013, sin embargo estará supeditado a la legalización de la Modificatoria de Propiedad Horizontal, ya que para este trámite tienen que autorizar y firmar todos los condóminos que tengan ya sus escrituras.

C - CONCLUSIONES

- Durante este año se han vendido 10 departamentos, 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 estima que durante el año 2013 se podría vender todo el proyecto.
- Estamos al día en las obligaciones tanto con el S.R.L. como con el Seguro Social.
- Dentro del manejo administrativo del proyecto los costos indirectos son aceptables.
- Se espera la terminación de las ventas totales del proyecto hasta abril del 2013.
- 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.
- Se inició el trámite de la 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

CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

- Apoyar a la nueva Gerente de la empresa en el manejo empresarial de la constructora.
- Realizar los trámites pertinentes para la legalización de los nombramientos de las nuevas autoridades frente a los organismos de control y financieros.
- Apoyar a la Gerencia en la búsqueda de terrenos o socios para desarrollar un nuevo proyecto.

Quito, 31 de diciembre de 2012.



Ing. Juan A. Reinoso S.
GERENTE GENERAL