



CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

INFORME DE GERENCIA DE CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda. CORRESPONDIENTE AL 2013

A- ACTIVIDADES REALIZADAS

Operativas:

Proyecto Rocazul II

- Durante el año 2013 se realizaron las siguientes obras:
 - ✓ Arreglos de los departamentos y casas para hacer las entregas
 - ✓ Atención a las novedades presentadas en las casas y departamentos entregados, particularmente con daños en las instalaciones de agua potable.
 - ✓ Se atiende a la novedad en el departamento 304, que por no haber hecho mantenimiento de los canales de agua lluvia y ante el aguacero con granizo, el canal se desbordo e inundo el departamento causando daño en el cielo raso, paredes y piso, a pesar de que no es responsabilidad de la constructora, los gastos por los arreglos fueron asumidos por la empresa

- Durante el año 2013 se han realizado la venta de las siguientes viviendas:
 - ✓ Casa 08
 - ✓ Departamento 303
 - ✓ Departamento 304
 - ✓ Departamento 104
 - ✓ Departamento 106
 - ✓ Departamento 205
 - ✓ Departamento 206
 - ✓ Departamento 305
 - ✓ Departamento 306

- 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 esta entregado legalmente al Municipio de Quito.

Proyecto Rocazul III

- En el mes de junio se negocio el terreno en la Urbanización el bosque por un valor de 390.000 dólares para desarrollar un nuevo proyecto.
- Se contrato la planificación del proyecto, debiendo entregar las memorias técnicas y respectivos planos aprobados por los órganos de control respectivos hasta la licencia de construcción, así como el presupuesto, el análisis de precios unitarios, el cronograma valorado de ejecución, una maqueta y los renders del proyecto.

CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

- Se inicio el proceso de aprobación de planos en el mes de octubre, en la Unidad Colaboradora del Colegio de Arquitectos, se obtiene una observación sobre el borde de quebrada que tiene el terreno e iniciamos tramites municipales para solucionar este problema pero hasta esta fecha no hemos podido solucionar a pesar de permanecer casi todos los días en el municipio tramitando con las diversas autoridades.
- Con el permiso de trabajos varios se inicia el proyecto con el desbanque y acarreo del material, así como la construcción de los muros perimetrales, en la parte oeste y sur es necesario realizar el anclaje de los mismos por su altura.
- Hasta el 31 de diciembre se termina de fundir el muro oeste, sur, este y parte del norte que no se lo ha hecho porque se encuentran todavía las oficinas.
- Se tiene lista la excavación para la cimentación y se termino la fundición de la cisterna.
- Hasta el momento no se ha podido obtener la licencia de construcción por los trámites municipales.

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.
- Los nuevos ingresos de personal a la empresa, se han cumplido con la normativa del Ministerio de Relaciones Laborales y del Instituto de Seguridad Social.
- En el mes de noviembre se hace cambio de contador el mismo que ingresa a la empresa en relación de dependencia a tiempo completo.
- Al mes de diciembre este es el número de personal de la empresa
- Se han cumplido todos los requerimientos de salud ocupacional.

SERVICIOS PROFESIONALES A DICIEMBRE 2013

Servicio Profesionales	Director de Obra	1
	TOTAL	1

CUADRO DE EMPLEADOS A DICIEMBRE 2013

Administrativos	Gerente	1
	Responsable de compras	1
	Responsable de RR.HH y Seguridad Ind	1
	Contador	1
	Bodeguero	1
Operativos	Supervisor	1
	Maestro Mayor	1
	Albañiles	14
	Peones	5
	TOTAL	26

CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

- Se realizó la contratación de una empresa asesora para la elaboración del Reglamento de Seguridad y Salud Ocupacional, al momento se encuentra en proceso de elaboración y aprobación del mismo.
- Nos registramos en la Unidad de Control Financiero y la empresa está enviando mensualmente los informes a este organismo y las copias a la Superintendencia de Compañías, el Oficial Responsable de este trámite es la Gerencia de la empresa.

Financieras

- Estado de Resultados a diciembre 2013
ANEXO "A"
- Balance General a diciembre 2013
ANEXO "B"
- El resultado financiero luego de todo lo informado son:
Estado de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre 2013¹
antes de distribución de utilidades e impuestos \$ 38.710,49

B.- PROYECCIONES

- Durante el año 2014 se espera solucionar los problemas con el Municipio del problema del proyecto ROCAZUL III, y de esta manera obtener la Licencia de Construcción.
- El proyecto Rocazul III se tiene planificado la terminación hasta el mes de diciembre.
- Es necesario iniciar ventas del proyecto para seguir financiando el mismo.
- Es necesario solucionar el problema de la Modificatoria de propiedad horizontal del proyecto Rocazul II a fin de poder vender el departamento 105 y de esta manera liquidar el proyecto, además tendremos que realizar las escrituras con los datos de la modificatoria.

C.- CONCLUSIONES

- Durante este año se han vendido 8 departamento y 1 casa, se han realizado escrituras y cobro de los valores por estas viviendas
- 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 terminar las ventas totales del proyecto Rocazul II hasta junio del 2014.
- Se inicio el proyecto Rocazul III, sin embargo por los problemas presentados, es necesario en forma urgente conseguir la Licencia de Construcción.
- Sigue 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, hasta el momento no se ha podido solucionar el problema.

D.- RECOMENDACIONES

- Apoyar a la nueva Gerente de la empresa en el manejo empresarial de la constructora.
- Solucionar los problemas del terreno del Bosque para obtener la Licencia de Construcción.
- Solucionar el problema de la Modificatoria de Propiedad Horizontal para poder vender el departamento 105.



CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

- Apoyar a la Gerencia en la búsqueda de terrenos o socios para desarrollar un nuevo proyecto.

Quito, 31 de diciembre de 2013.

Guadalupe A. Reinoso S.

GERENTE GENERAL