



INFORME DE GERENCIA DE CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2014

A- ACTIVIDADES REALIZADAS

Operativas:

Proyecto Rocazul II

- Durante el año 2014 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
- Durante el año 2014 no se ha realizado ninguna venta y sigue pendiente la venta del departamento 105
- El 15 de diciembre se termina el trámite de la Modificatoria de propiedad Horizontal y se ha iniciado el trámite para el crédito para la venta del Dpto. 105.
- El Dpto. 105 está reservado desde diciembre de 2011 al Sr. Andrés Chamorro, con el mismo que me puse en contacto para que nos deposite el completamiento del 30% del valor del departamento, el 12 de diciembre nos deposita \$ 10.000 dólares.

Proyecto Rocazul III

- Durante este periodo se ha continuado la ejecución del proyecto realizando las siguientes actividades constructivas hasta el mes de diciembre:

✓ Movimiento de tierras	95%
✓ Estructura	95%
✓ Mampostería y enlucidos	100%
✓ Instalaciones Hidrosanitarias	70%
✓ Instalación Contra incendios	70%
✓ Instalación del Sistema de Gas Centralizado	65%
✓ Instalación de presurización	80%
✓ Instalación del Sistema de Agua caliente	70%
✓ Instalaciones eléctricas	70%
✓ Instalación de Ventanería	90%
✓ Pintura de interiores	30%
✓ Recubrimiento exterior	0%
✓ Puertas	0%
✓ Muebles de cocina y dormitorios	0%
✓ Instalación de Audio y video	50%
✓ Instalación de piso	0%
✓ La obra en su conjunto se encuentra al	75%



CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

- En el mes de mayo se obtiene la Licencia de Construcción
- Durante el periodo se han realizado las reservas de los departamentos 302 y 403

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 da por terminado el contrato del contador y se decide la contratación de una contabilidad externa.
- 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 2014

Servicio Profesionales	Director de Obra	1
	TOTAL	1

CUADRO DE EMPLEADOS A DICIEMBRE 2014

Administrativos	Gerente	1
	Responsable de compras	1
	Responsable de RR HH y Seguridad Ind	1
	Bodeguero	1
Operativos	Supervisor	1
	Maestro Mayor	1
	Albañiles	21
	Peones	8
	TOTAL	35

- Durante este periodo por falta de liquidez han quedado pendiente las siguientes obligaciones:
 - ✓ Intereses de los prestamos realizados por los socios
 - ✓ Arrendamiento de oficinas y bodegas de la empresa
 - ✓ Honorarios profesionales al constructor
- Se decidió que las ventas del proyecto iban a ser realizadas por nuestra fuerza de ventas y con la contratación de la empresa Proinmobiliaria, llegando a los siguientes acuerdos:
 - ✓ Con nuestra fuerza de ventas se estableció un 3% de comisión en ventas.
 - ✓ Con Proinmobiliaria una comisión de 3.5% mas I.V.A.



CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

- Se tiene realizado los siguientes contratos:
 - ✓ Fabricación e instalación de puertas
 - ✓ Adquisición de Sanitarios y griferías
 - ✓ Compra e instalación de ascensor
 - ✓ Sistema contraincendios
 - ✓ Sistema de gas centralizado
 - ✓ Sistema de agua caliente centralizada
 - ✓ Sistema de Seguridad y video
 - ✓ Sistema de presurización de ducto de gradas
- Durante este periodo la empresa ha cumplido con todas las obligaciones con las siguientes entidades:
 - ✓ S.R.L.
 - ✓ Superintendencia de Compañías
 - ✓ Unidad de Análisis y Control Financiero
 - ✓ Ministerio de Relaciones Laborales
 - ✓ Instituto de Seguridad Social.
- Hasta el momento no se ha podido solucionar el problema Municipal de borde de Quebrada.
- Se contrató los trámites para la Declaración de Propiedad Horizontal, en este momento se han realizado las revisiones pertinentes y continuamos con la depuración.

Financieras

- Estado de Resultados a diciembre 2014
ANEXO "A"
- Balance General a diciembre 2014
ANEXO "B"
- El resultado financiero luego de todo lo informado son:
Estado de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre 2014
antes de distribución de utilidades e impuestos \$ 0.00

B.- PROYECCIONES

- Durante el año 2015 se espera solucionar los problemas con el Municipio.
- Hasta la tercera semana de enero estará ingresado el trámite CAE para la obtención de la Licencia de Propiedad Horizontal
- El proyecto Rocazul III se tiene planificado la terminación hasta el mes julio.
- Esperamos hasta el mes de mayo tener un 70% en ventas y hasta diciembre finalizar las ventas.
- Es necesario buscar nuevos terrenos que permitan visualizar un nuevo proyecto.

C.- CONCLUSIONES

- Durante este año no se han vendido departamentos ya que estamos en proceso de construcción y todavía no tenemos la Declaratoria de Propiedad Horizontal, sin embargo ya tenemos dos reservas realizadas.



CONSTRUCTORES ROCCOSUL Cía. Ltda.

- 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 diciembre del 2015.

D - RECOMENDACIONES

- Apoyar a la Gerente de la empresa en el manejo empresarial de la constructora.
- Obtener en el menor tiempo posible la Declaratoria de Propiedad Horizontal.
- Apoyar a la Gerencia en la búsqueda de terrenos o socios para desarrollar un nuevo proyecto.

Quito, 31 de diciembre de 2014.

Guadalupe A. Reinoso S.

GERENTE GENERAL.