

INFORME DE GERENCIA

1.- Escenario Global.-

En el marco de una crisis económica global que ha puesto en peligro la supervivencia de la Unión Europea, conduciendo a varios de sus miembros al borde de la bancarrota, el impacto sobre las economías sudamericanas ha sido marginal y más bien se ha orientado a la lógica disminución de las remesas de los migrantes que ha redundado en una inversión del flujo migratorio.

Las elecciones presidenciales y legislativas de febrero pasado convirtieron al 2012 en un año de promoción política. Esto alentó la inversión estatal, que de conformidad con el modelo de la revolución ciudadana, define un escenario en el cual el papel constructor preponderante le compete al estado en abierto desmedro de la inversión y la iniciativa privada. Nuestra iniciativa subraya la importancia de los promotores privados como actores del desarrollo nacional.

2.- Historia.-

Como resultado de una conjunción de felices coincidencias, en Julio de 2012 se constituye la Asociación Temporal "La Toscana", con un objetivo, perfectamente definido. Desarrollar un proyecto habitacional sobre un predio en Atahualpa, ejecutar la planificación y tramitar su aprobación y finalmente construir y vender.

El segundo semestre del año pasado se orientó, precisamente a los estudios de factibilidad que permitieron identificar el producto más apropiado en atención al estado actual de la demanda de vivienda.

Del plan masa pasamos al anteproyecto que mereció sucesivos ajustes hasta calzar con una propuesta moderna, funcionalmente ágil, con un entorno aun verde y natural. El Arq. Boris Santamaría se encargo del diseño arquitectónico, el Ing. Marcos Córdova del cálculo estructural, el Ing. Luis Caicedo hizo el proyecto hidro-sanitario y los Ing. Alex Orellana y Patricio Guananga los proyectos eléctrico y telefónico.

7

3.- Proceso Constructivo.-

A partir del año 2013 y luego de obtener el permiso para hacer el cerramiento, iniciamos las tareas en sitio. Replanteo. Luego, maquinaria para el movimiento de tierras: limpieza y desalojo. Corte para la definición de las plataformas.

Mientras se tramitaba la aprobación de planos se ejecutaron los cerramientos en todos los linderos, excepto en un tramo del límite occidental, donde una antigua servidumbre nos obligaba a un injustificado retiro, toda vez que hace mucho tiempo ninguna acequia lo atravesaba. Ante la aparente facilidad de la gestión en Senagua debimos enfrentar una difícil disyuntiva.

Legalizar la inexistencia de la acequia y la consiguiente servidumbre y aprobar los planos con la favorable decisión incluida, o continuar con la aprobación de planos y obtener el permiso de construcción y luego hacer el trámite con Senagua para modificar los planos posteriormente.

Resolvimos esta última opción. Por eso estamos construyendo en este momento, a plena legalidad. Hemos comenzado el trámite - Senagua demoró casi 100 días en emitir la resolución liberatoria final – para que se apruebe el incremento de área de las casas 9, 10, 11, 12 y 13 , lo cual aporta un beneficio neto de más de 50 m² vendibles al proyecto.

4.- Seguimiento.-

La intención de que la marcha de la obra pueda monitorearse continuamente remite a dos escenarios típicos.

El primero es el diario, en el que la Ing. Ana Brito atiende a 2/3 de tiempo- entre obra y oficina- los requerimientos técnicos y administrativos de su desarrollo.

El Ing. Miguel Parrales hace invariablemente una visita diaria de supervisión a la que se suman las presencias semanal y quincenal del Ing. Nicolás Azanza y el Ing. John Villacres en la fiscalización.

El segundo se enfoca en los reportes de avance de obra y de ejecución presupuestaria que cada uno de los socios de la Asociación temporal recibirá mensualmente y le darán la información cierta sobre la marcha de la tarea.

7.

Adicionalmente, la contabilidad, los subcontratos, los inventarios, toda la documentación de obra esta naturalmente siempre abierta a la revisión de los inversionistas.

5.- Procedimientos.-

Conforme a nuestra identidad corporativa, la Asociación temporal “La Toscana”, encuadrará su acción dentro de las normativas legales establecidas: ordenanzas municipales, reglamentación de seguridad, salud y ambiente, obligaciones con el IESS, con el SRI y cualquier otra que debiera ser tenida en cuenta.

6.- Información en esta Asamblea.-

Queda en manos de los socios una copia de la escritura de constitución de la Asociación Temporal, el Contrato de Construcción con Azanza y Asociados, el Presupuesto y el Cronograma contractuales.

Además el balance y estado de resultados al 31-dic-2012 y los estados financieros a la fecha. Los primeros están sujetos a la aprobación de esta Asamblea junto con el presente informe.

Atentamente,



Ing. Nicolás Azanza Terán.