



PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI
Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL
Teléfonos: 235631 - 248343 e-mail: condavic@gye.satnet.net
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE GERENCIA
JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS
VIVIENDAS VICOLINCI S.A.
MARZO 30 DE 2010

Señores Accionistas, presento para conocimiento de ustedes, el Informe de Gerencia correspondiente al periodo comprendido de enero a diciembre del 2009, en el que se puede apreciar, el Avance de Obra del Proyecto a través de la obras ejecutadas, los rubros que faltan por ejecutar para concluir el proyecto en los cinco sectores urbanizados, así como la actual situación financiera de Vicolinci S.A.

Se adjunta al presente informe, el Balance de la Compañía correspondiente al ejercicio 2009, el Informe de Comisarios, el Informe de las Auditorías contratadas, y cuadros representativos del avance de obra del proyecto, los rubros por ejecutar y su financiamiento, así como las alícuotas para solventar el mantenimiento de la urbanización, en el siguiente periodo.

Libro de Acciones y Accionistas.- Emisión de nuevos Títulos

En atención a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías en octubre/30/08, en el sentido de que los títulos debían ser registrados con 4 decimales, para ajustar sin redondeos el paquete accionario de la Compañía a \$ 4.000,00 y de conformidad con la resolución de la Junta de Accionistas de abril 29 del 2009, se ha elaborado el nuevo Libro de Acciones y Accionistas de Vicolinci S.A., con la emisión de los títulos respectivos, los que pueden ser canjeados por los Accionistas del Proyecto, en relación al cumplimiento de sus obligaciones, en las oficinas administrativas de Vicolinci.

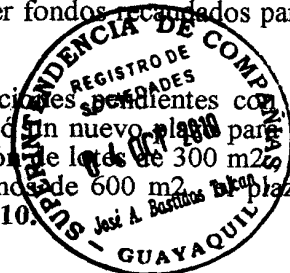
Durante al año 2009, el C.I.C.G. continuó transfiriendo las acciones respectivas a todos los socios que cumplieron con el pago de sus obligaciones con el proyecto. A diciembre 31 de 2009, la participación del C.I.C.G. en el paquete accionario de Vicolinci S.A. es del 28.61%. Los socios, tienen la diferencia que corresponde al 71.39%.

Balance ejercicio del 2009.-

El Balance del ejercicio 2009, refleja la actual situación financiera del proyecto. En él se podrán apreciar los costos de las obras ejecutadas y la cartera vencida que mantienen los socios que han firmado convenios para el pago de sus obligaciones, correspondientes a las diferentes etapas de avance de obra del proyecto. También se reflejan las obligaciones de aquellos socios que teniendo reservación de lotes en el proyecto, no han firmado los convenios de pago, de conformidad con la resolución de Junta de Accionistas del 31 de marzo de 2008.

También se pueden apreciar, las obligaciones vencidas por los costos de mantenimiento del proyecto, y que las recaudaciones obtenidas, generalmente no llegan ni al 50% de los costos reales para cada periodo, lo que ha obligado, que para preservar la infraestructura ejecutada, se tenga que temporalmente, distraer fondos recaudados para el avance de obra del proyecto.

Debe recordarse que aquellos socios que mantenían obligaciones pendientes con el proyecto, la Junta de Accionistas de marzo/31/08 les concedió un nuevo plazo para el pago de sus obligaciones. Para aquellos que tienen reservación de lotes de 300 m², el plazo feneció en mayo del 2009. Para los socios con terrenos de 600 m², el plazo prorrogado para el pago de sus deudas, fenece en mayo del 2010.





PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI
Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL
Teléfonos: 235631 – 248343 e-mail: condavic@gye.satnet.net
Guayaquil - Ecuador

En el balance también se puede apreciar, la deuda que a esa fecha mantenía Decápolis con el proyecto, el área de lotes disponibles en los 5 sectores urbanizados, y en la zona de reserva.

Obras ejecutadas en el 2009.-

Se anexa cuadro auditado, con el detalle de las obras ejecutadas en el año 2009. Estos rubros se han podido realizar de acuerdo a fondos disponibles, por recuperación de cartera vencida y por la negociación de lotes en un área de 1.883,02 m². en diferentes sectores del proyecto.

En este periodo se dio preferencia especialmente a concluir la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas con la implementación de los equipos del primer módulo, con capacidad para 5.000 personas. Debe recordarse que la obra civil está ejecutada en los 2 módulos para una capacidad de 10.000 personas, y la implementación de los equipos en el segundo módulo, deberá proyectarse para cuando el crecimiento poblacional en el proyecto, este próximo a los 5.000 habitantes.

También se realizó la construcción del Reservorio Bajo y el Tanque Elevado para el Sistema de Agua Potable en el proyecto, con la respectiva canalización de las tuberías de impulsión y distribución, bombas, cajas de válvulas y accesorios requeridos, para abastecer a diferentes sectores del proyecto ubicados por encima de la cota +14.

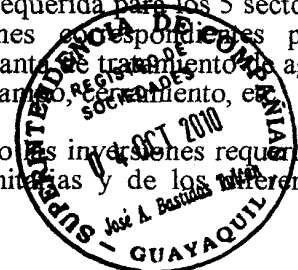
Se han ejecutado además, vías peatonales, bordillos cunetas y complementado la canalización de los Sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias, con la construcción de cajas de revisión, en los linderos posteriores de aquellas manzanas, ubicadas en las laderas del proyecto.

En el Sistema Telefónico, se implementó la adquisición e instalación, con su respectiva caseta, de un concentrador telefónico de 512 pares, así como la instalación de postes y redes. Se ha contratado, el cableado telefónico para los sectores 3, 4 y 5.

Se ejecutó la obra civil y sistema de riego, así como la colocación de las especies vegetales correspondientes al área de parques en los sectores 1 y 2, y el cerramiento con postes de hormigón y 5 hiladas de alambre en el lindero norte y parcialmente en el lindero este del proyecto. Decisión que se tomó, luego de la visita del Directorio al sitio de obra, donde se constató lo irregular de la topografía en estos linderos, y los inconvenientes de ejecutar un cerramiento de mampostería, por la afectación que tendría sobre éste, los movimientos de tierra que efectúan los propietarios de los terrenos adyacentes, para el desarrollo de sus proyectos y por los rediseños que deben efectuarse para los drenajes de aguas lluvias en esta zona.

En la parte eléctrica, está concluida toda la infraestructura requerida para los 5 sectores urbanizados, habiéndose implementado las canalizaciones correspondientes para independizar y medir los consumos en el área de garitas, planta de tratamiento de agua potable, planta potabilizadora, área de parques, oficinas de campo, cerramiento, etc.

En relación al mantenimiento del proyecto, se han realizado las inversiones requeridas para el mantenimiento de las instalaciones eléctricas, sanitarias y de los diferentes equipos instalados en el proyecto.





PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI
Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL
Teléfonos: 235631 – 248343 e-mail: condavic@gye.satnet.net
Guayaquil - Ecuador

Se ha dado mantenimiento además, a las áreas verdes contiguas al cerramiento frontal del proyecto, así como al área de parques de los sectores 1, 2 y zona de parterres. Se ha mantenido una cuadrilla para limpieza y protección de canales, así como para desbroce de maleza en toda la zona urbanizada.

Se incluye en este rubro: equipos, combustibles y productos químicos requeridos para las diferentes actividades.

Rubros a ejecutarse en el presente periodo y su financiamiento.-

En el cuadro que se adjunta, se pueden apreciar los rubros que faltan por ejecutarse para concluir el proyecto, lo que suma un total de \$ 396.148,50.

Al momento, se está realizando el cableado telefónico en los sectores 3, 4 y 5, con lo cual se concluye este rubro y se está tramitando un Convenio con la C.N.T. para la provisión del servicio telefónico y complementarios.

También se está implementando, el parque del sector 4 y deberá contratarse próximamente el área de parque correspondiente a los sectores 3 y 5, incluyendo iluminación y equipamiento con juegos infantiles y mobiliarios.

Para concluir el pavimento en vías, deben ejecutarse 2 pequeñas calles vehiculares para acceso a terrenos medianeros, de acuerdo a diseño del proyecto, y las calles peatonales que faltan en la urbanización.

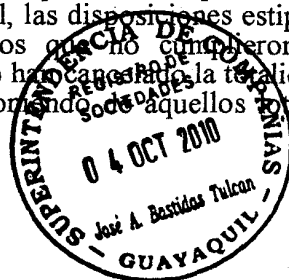
Se ha planificado ejecutar estos rubros hasta septiembre del 2010. Los rubros relacionados a la automatización de la garita 1, se lo ha presupuestado pero su ejecución deberá ser desfasada, para cuando la urbanización tenga un mayor grado de avance en lo relacionado a la construcción de viviendas, pues por esta garita ingresan al momento, vehículos pesados para provisión de materiales como: hierro, cemento, arena, etc.

Como se señaló anteriormente, el rubro enrocado de canales, deberá ejecutarse una vez que se hayan rediseñado los drenajes en la zona de linderos, de tal manera de ajustar su dimensionamiento y protección, tratando de optimizar recursos, realizando trabajos conjuntos con los vecinos del proyecto

Cuando la Junta de Accionistas de marzo/31/8 concedió nuevo plazo a aquellos socios que mantenían obligaciones vencidas con el proyecto, y autorizó la firma de convenios de pago para garantizar el cumplimiento de los mismos dentro de los plazos establecidos, fue con la intención de que las obras del proyecto, se concluyan lo antes posible.

El Directorio de Vicolinci, acorde con dicha resolución, se ha impuesto como objetivo el que las obras que faltan por ejecutarse, se culminen hasta septiembre de 2010.

Para ello, es imprescindible el cumplimiento de los compromisos adquiridos por parte de los socios, caso contrario se exigirá por la vía legal, las disposiciones estipuladas en los respectivos convenios de pago. Aquellos socios que no cumplieron con los convenios requeridos por la Junta de Accionistas, y no han cancelado la totalidad de sus obligaciones, se ejecutará la prenda respectiva, disponiendo de aquellos bienes para el financiamiento del proyecto.





PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI
Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL
Teléfonos: 235631 - 248343 e-mail: condavic@gye.satnet.net
Guayaquil - Ecuador

La Compañía Decapólis a la fecha de elaboración del presente informe, mantiene una deuda de capital de \$ 34.736,05, la que ha ofrecido cancelarla con la venta de una vivienda, cuyo préstamo se tramita en el Seguro Social.

Si el porcentaje de recuperación de la cartera vencida, en los plazos estipulados no fuera suficiente para financiar los costos de aquellos rubros que faltan por ejecutarse, se utilizarán los fondos que fueran necesarios, provenientes del saldo de los 5.000 m2, que la Junta de Accionistas de abril/29/09, autorizó negociar para ayudar al financiamiento de las obras pendientes, de tal manera que se puedan cumplir los objetivos propuestos, en los plazos previstos.

Recepción Definitiva de Obras - Municipio de Daule.-

Luego de que se concluyeron las obras correspondientes a la Planta de Aguas Servidas del Proyecto y su equipamiento, en abril 22 de 2009, se recibieron por parte de EMAPA-Daule las obras hidrosanitarias del proyecto en los sectores 3, 4 y 5.

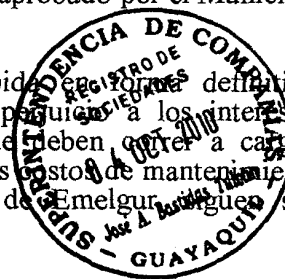
Anteriormente, el Municipio de Daule había recibido, en forma definitiva, la obra civil y las obras hidrosanitarias de los sectores 1 y 2 del proyecto. Emelgur recibió provisionalmente la obra eléctrica en los 5 sectores del proyecto y solo espera el documento de Recepción Definitiva por parte del Municipio de Daule de la totalidad de la obra, para protocolizar la Recepción Definitiva de las obras eléctricas.

La canalización telefónica del proyecto está terminada, que incluye el concentrador telefónico, y está por concluirse el cableado telefónico del sector 5. Las obras ejecutadas han sido recibidas por la C.N.T. y está en trámite el convenio para la provisión del servicio en toda la urbanización.

Con estos antecedentes, Vicolinci ha solicitado al Municipio de Daule la Recepción Definitiva de toda la infraestructura del proyecto, la misma que se encuentra en la Comisión de Terrenos, la que alega su demora en aprobar la Recepción Definitiva del proyecto, el que no se hayan construido las aceras. Los miembros del Directorio y de la Administración de Vicolinci, fueron recibidos por dicha comisión, donde quedó claramente establecido que el proyecto fue aprobado por parte de esa entidad, acordándose la construcción de las aceras, por parte de cada propietario, lo que debía ser constatado por el departamento respectivo de la Municipalidad, previo al Informe de Inspección Final de cada vivienda.

Debido al deterioro que sufren las aceras durante el proceso constructivo, Vicolinci explicó a dichos funcionarios, igual que lo hizo con los representantes de la época en que se concedió el permiso a la urbanización, la conveniencia de construir las mismas por parte de cada propietario al finalizar la construcción de sus viviendas, razón por la que no consta el rubro Aceras en el presupuesto de obras, aprobado por el Municipio de Daule.

Al momento, se hacen gestiones para que sea recibida la Recepción Definitiva la Urbanización, puesto que su retraso genera un grave perjuicio a los intereses de Vicolinci ya que los costos de alumbrado público, que deben estar a cargo del Municipio, Emelgur lo sigue planillando a Vicolinci, y los costos de mantenimiento de las instalaciones eléctricas, que deben estar a cargo de Emelgur, están siendo absorbidos por el proyecto.





PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI
Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL
Teléfonos: 235631 – 248343 e-mail: condavic@gye.satnet.net
Guayaquil - Ecuador

Obras de Mantenimiento.-

A medida que se van concluyendo la infraestructura del proyecto y aumenta el número de construcción de viviendas, los costos de mantenimiento y seguridad también se incrementan. Se anexa un cuadro en el que se desglosan los diferentes rubros para el mantenimiento de obra, mantenimiento de áreas verdes y guardiana del proyecto.

Obras Civiles: En este rubro se incluye, además del personal para el mantenimiento de la infraestructura construida y de los Sistemas de Drenaje de Aguas Lluvias, lo correspondiente al personal y equipos requeridos para la Planta de Tratamiento de Agua Potable y la Planta de Aguas Servidas del Proyecto. También se ha asignado un valor para el mantenimiento del Sistema Eléctrico y para la iluminación del proyecto, hasta que Emelgur se haga cargo del alumbrado de la urbanización.

Áreas Verdes: Para el mantenimiento de las áreas verdes, se ha estimado conveniente la contratación de este servicio con una empresa especializada, que se encargue del mantenimiento de área de parques, parterres y cerramiento, proporcionando el personal y los insumos requeridos, a un costo promedio de \$ 4.500 mensuales, hasta que se concluya las áreas de parque del proyecto.

Guardiana: En lo referente a la guardiana o seguridad del proyecto, de la misma manera, se han hecho contacto con empresas especializadas en brindar este servicio, para las 2 casetas de guardiana y para los linderos del proyecto, con tres turnos fijos de 24 horas, que incluye además uniformes, equipos de comunicación y armamento, a un costo de \$ 5.800 mensuales.

El total de los costos de mantenimiento asciende a la suma de \$ 220.420. Las alícuotas correspondientes para solventar estos costos son las siguientes:

Periodo (marzo/2010-febrero/2011)

Lotes de 300 m2. -----→ $300 \times \$ 0.63 = \$ 189,24$ anuales / 12 = \$ 15,77 mensuales

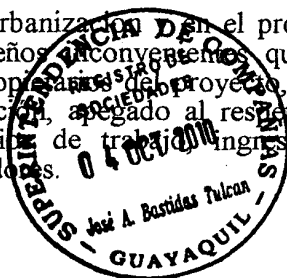
Lotes de 600 m2. -----→ $600 \times \$ 0.63 = \$ 378,48$ anuales / 12 = \$ 31,54 mensuales

Debe recalcar la importancia que amerita este rubro, pues es el que garantiza el mantenimiento de la infraestructura construida en la urbanización y que en el futuro deberá ser manejado por la Asociación de Propietarios de Vicolinci.

Asociación de Propietarios.-

En la actualidad hay alrededor de 200 personas que viven en el proyecto, cerca del 80% de los socios han cumplido con la totalidad del pago de sus obligaciones con Vicolinci, muchas de los cuales ya tienen sus escrituras inscritas en el Registrador de la Propiedad de Daule y catastradas en el Municipio de Daule.

Durante el periodo en el que ya habitan familias en la urbanización, en el proceso constructivo de las viviendas, se han presentado pequeños inconvenientes que es necesario superar con la colaboración de moradores y propietarios del proyecto, para mantener la imagen que todos deseamos en la urbanización, apegado al respeto de normas constructivas vigentes, regularización de horarios de trabajo, ingreso de particulares y obreros, y a normas de conducta de los moradores.





PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI
Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL
Teléfonos: 235631 - 248343 e-mail: condavic@gye.satnet.net
Guayaquil - Ecuador

Por ello es imperativo que se conforme la Asociación de Propietarios y se designe la directiva provisional, hasta que se aprueben los estatutos de la asociación. Sería conveniente que parte de esta directiva provisional esté conformada por residentes del proyecto, quienes están relacionados directamente con el convivir diario de la urbanización, y determinarán en el futuro las prioridades respecto al mantenimiento del proyecto y su financiación.

Esta asociación deberá además, coordinar estrechamente con el Municipio de Daule, el que se cumplan las ordenanzas internas de nuestro proyecto, previo a la inspección final para la recepción de las viviendas.

Club Sede Norte.- Reparación Paso Elevado

Club Sede Norte: Vicolinci ha insistido ante el C.I.C.G., la necesidad urgente de que se reglamente el ingreso a la Sede Norte del Proyecto, de tal manera que los propietarios de Vicolinci puedan acceder a las instalaciones del Club, de conformidad con las cuotas y disposiciones que se implementen al respecto.

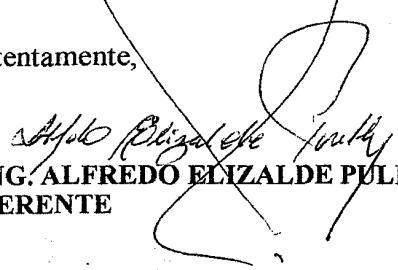
Miembros del Directorio y de la Administración de Vicolinci, fueron recibidos por el Directorio del C.I.C.G. donde se ratificó la necesidad de contar con un Reglamento, que además de normar el ingreso y el uso de dichas instalaciones, establezca un presupuesto para solventar los costos de operación y mantenimiento del Club.

El Presidente del C.I.C.G. ha señalado, que al momento se encuentra en trámite de elaboración el Reglamento respectivo. Está pendiente además, el informe solicitado sobre la terminación de las obras contratadas y el costo de la inversión realizada en la construcción del Club.

Paso Elevado: En relación al paso elevado que une el Proyecto con la Sede Norte, éste se sigue deteriorando, a pesar de la serie de gestiones que se han cumplido con el Ministerio de Obras Públicas para que se repare dicha infraestructura, causada principalmente por el recarpeteo de la vía perimetral, lo que ha disminuido la altura libre de diseño debajo del paso elevado.

Se tiene conocimiento que actualmente se presupuesta por parte de dicho Ministerio, la elevación de las vigas, para su posterior reparación.

Atentamente,


ING. ALFREDO ELIZALDE PULLEY
GERENTE

