



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

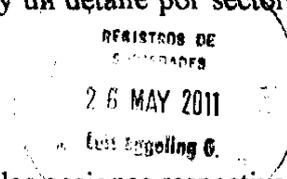
**INFORME DE GERENCIA**  
**JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS**  
**VIVIENDAS VICOLINCI S.A.**  
**MARZO 31 DE 2011**

Señores Accionistas, presento para conocimiento de ustedes, el Informe de Gerencia correspondiente al periodo comprendido de enero a diciembre del 2010.

Se adjunta al presente informe, el Balance de la Compañía correspondiente al ejercicio 2010, el Informe de Comisarios, el Informe de las Auditorías contratadas, cuadros representativos de las obras ejecutadas en el proyecto, y un detalle por sectores de los lotes urbanizados disponibles en el proyecto.

**Transferencia de Acciones.-**

Durante al año 2010, 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 2010, la participación del C.I.C.G. en el paquete accionario de Vicolinci S.A. es del 9.61%. Los socios tienen la diferencia, que corresponde al 90.39%.



**Balance ejercicio del 2010.-**

Habiéndose concluido prácticamente las obras que han sido factibles de ejecutar, el Balance del ejercicio 2010 refleja la real situación financiera de Vicolinci, al término del proyecto. En él se puede apreciar, en base a la inversión realizada durante el proceso constructivo hasta diciembre 31 de 2010, el costo histórico de la obra ejecutada por metro cuadrado de terreno urbanizado, las obligaciones por cumplir y el valor de la cartera vencida.

Debe señalarse que en este periodo, disminuyó considerablemente la deuda que los socios mantenían con el proyecto. Sin embargo, persiste cartera vencida, especialmente lo que se refiere a cuotas de mantenimiento. También disminuyó la deuda de aquellos socios que no firmaron convenios con Vicolinci. Debe recalcar que todos los convenios de pago, a la fecha están de plazo vencido, desde mayo/2009 para los terrenos de 300 m<sup>2</sup>., y desde mayo/2010 para los terrenos de 600 m<sup>2</sup>.

En el Balance consta también, el valor que Vicolinci debe devolver a aquellos socios que dejaron de pertenecer al proyecto.

**Obras ejecutadas en el 2010.-**

En el año 2010, el objetivo que se planteó fue terminar las obras del proyecto, es así, que en el Sistema de Agua Potable, se concluyeron los rubros de cisterna y tanque elevado y se terminó la instalación del Sistema Hidroneumático. En los Sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias, se construyeron cajas de revisión, tapas, marcos e instalación de rejillas. Por requerimientos técnicos, se instaló un sub-dren en el sector 3.

En lo referente a pavimento en vías, se construyó la vía vehicular que faltaba, varias peatonales y aceras en diferentes sectores del proyecto.



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

En el Sistema Telefónico se concluyó la red primaria y secundaria, en los sectores 3, 4 y 5 del proyecto. También se realizó la reconfiguración y protección con enrocado en varios tramos del canal central. Debe señalarse que en este rubro, faltan tramos específicos por construir, y que fueron suspendidos por la llegada de la estación invernal.

Uno de los rubros que mayor importancia se le dio, de acuerdo a resoluciones anteriores, fue la culminación de todas las áreas verdes en parques, implementación de infraestructura de riego, iluminación y adoquinamiento en ~~camineras~~ camineras. También se realizó la instalación de juegos y mobiliarios en los parques de los 5 sectores urbanizados del proyecto.

#### **Provisión: Rubros Diferidos.-**

Hay rubros que por diferentes motivos no ha sido factible su ejecución, en unos casos por inconvenientes de orden técnico, en otros porque su requerimiento es a largo plazo, relacionado al crecimiento poblacional de la urbanización y en otros a la espera de decisiones ajenas a Vicolinci.

Dependiendo del crecimiento de la densidad poblacional en el proyecto, habrá que implementar el equipamiento de bombas para el 2do. módulo de tratamiento de aguas servidas, esto es, cuando la población supere los 5.000 habitantes. Debemos recordar que el proyecto está diseñado para 10.000 personas y está construida la totalidad de la obra civil e instalados los equipos y accesorios para las primeros 5.000 moradores. No es conveniente comprar equipos para el 2do. módulo, y tenerlos embodegados para utilizarlos posiblemente luego de 6 años por lo menos.

La implementación del sistema de automatización de la garita 2, la que actualmente sirve para el ingreso de vehículos pesados, que transportan materiales de construcción al proyecto, debe complementarse cuando el proceso constructivo de viviendas este más avanzado. También debe definirse, en esta Junta, el petitorio de los moradores del proyecto, en el sentido de que por seguridad, se ejecuten con estructura de hormigón armado y mampostería, los cerramientos en el lindero norte y este de la urbanización, que por abaratar costos, fueron aprobados con otras alternativas.

En lo referente, a la construcción de bordillos y adoquinamiento, en la zona de enlace entre la entrada a la Urbanización y el Paso Elevado, el Ministerio de Obras Públicas deberá definir la cota a la que se elevará la losa respectiva, para la ejecución de estos rubros. Debe señalarse, que representantes de Vicolinci y del C.I.C.G., en varias oportunidades han tratado con funcionarios de dicho Ministerio, para la reparación de esta obra, que constituye por las condiciones en que se encuentra actualmente, un peligro para el sector.

**En todo caso, deberá construirse la protección del enrocado del canal central, y la construcción del cerramiento en los linderos, según defina la Junta de Accionistas, y hacer la provisión respectiva, para cuando sea factible u oportuno, realizar los rubros que quedan diferidos.**

REGISTROS DE  
PROPIEDADES

26 MAY 2011

*S.*



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

### **Obras de mantenimiento.-**

Las obras de mantenimiento a la infraestructura del proyecto, se ha realizado en los Sistemas de Drenaje de AA.LL., AA.SS., y AA.PP., en los que se incluyen la Planta de Tratamiento de Agua Potable y Planta de Tratamiento de Aguas Servidas. Debe indicarse que el costo de la provisión del servicio de agua potable, lo cubren los residentes a través de una tarifa por m<sup>3</sup>. de consumo.

También se ha realizado el mantenimiento preventivo en todas las instalaciones eléctricas, en los diferentes sectores del proyecto.

Un rubro significativo, representa el mantenimiento de las áreas verdes del proyecto, en las zonas adyacentes al cerramiento frontal, áreas de parterre y en el área de parques, así como el desbroce de maleza y limpieza en las zonas de canales y en los linderos del proyecto.

Debemos señalar que a fines de diciembre de 2010, quedó desvinculado de Vicolinci, el personal de mantenimiento de obras civiles, áreas verdes y guardiana.

El nuevo personal a cargo de estas labores, se lo ha seleccionado con la coordinación de los residentes del proyecto, y en el futuro pasará a cargo de la Asociación de Propietarios. **La determinación de las alicuotas de mantenimiento para el presente periodo, deberá ser aprobada por los propietarios de lotes en la urbanización, sean o no accionistas, los mismos que deberán ser convocados para tal fin.**

### **Visita a la Urbanización.-**

Debemos señalar que en octubre/2010, se hizo una invitación a todos los socios a visitar el proyecto, para que puedan apreciar el avance de los trabajos en la urbanización. Durante la visita, se intercambiaron criterios con los asistentes, respecto a obras complementarias y mantenimiento del proyecto, especialmente de área de parques, cuya construcción ha contribuido favorablemente, en mejorar la imagen de la urbanización.

### **Recepción definitiva de Obras – Municipio de Daule.-**

En julio/12/2010, se firmó con la I. Municipalidad del Cantón Daule, el Acta de Entrega Recepción de las Obras de Infraestructura de la Urbanización.

Se dejó constancia que la construcción de las aceras, estará a cargo de los propietarios del proyecto, al momento de construir sus viviendas. La Municipalidad de Daule exigirá como requisito previo, para proceder a otorgar el Certificado de Habitabilidad, el cumplimiento de esta disposición.

### **Convenios y Gestiones Varias – Entidades Públicas -.-**

Vicolinci firmó con la I. Municipalidad de Daule, un Convenio de Pago, por concepto de impuestos prediales de los años 2009 y 2010, referidos a todos los lotes urbanizados disponibles, que son patrimonio de Vicolinci, y los correspondientes a la zona de reserva (sector 6).



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

También está en trámite, un Convenio de pago con CNEL, para cancelar la deuda de alumbrado público, una vez que se llegó a un acuerdo para la revisión de lo planillado, y determinó el consumo real en el Proyecto, lo que significó un ahorro significativo para Vicolinci.

El Directorio de Vicolinci resolvió, que se hagan las gestiones necesarias para realizar la interconexión con Amagua, de tal manera que ésta se encargue a la brevedad posible, de la provisión de agua potable en el proyecto, tarifando los valores de consumo individualmente a los residentes del proyecto. Debe señalarse que se presentaron inconvenientes con algunos moradores, que no han cumplido oportunamente con el pago de la provisión de este servicio, que ha estado a cargo de Vicolinci.

También se ha firmado un Convenio con la CNT, para que ésta Institución se encargue de la provisión del servicio telefónico y datos, en la urbanización.

Una vez que Amagua provea del servicio de agua potable a la urbanización, y la CNT se encargue del servicio telefónico, Vicolinci podrá disponer, al quedar liberadas de sus funciones, la Planta de Tratamiento de Agua Potable y el Concentrador Telefónico.

#### **Club de la Sede Norte.-**

EL C.I.C.G., hasta la fecha, no aprueba el Reglamento para uso de las instalaciones del Club de la Sede Norte, y para solventar los costos de mantenimiento.

#### **Conformación del Directorio Provisional de la Asociación de Propietarios.-**

En febrero/08/11, luego de la convocatoria realizada a través de la Prensa, a los propietarios de terrenos que tenían inscritos sus lotes en el Registrador de la Propiedad, de acuerdo a normas establecidas, se conformó el Directorio Provisional de la Asociación de Propietarios de la Urbanización El Condado de Vicolinci, el mismo que está presidido por el Ing. Reymberg Correa. El Directorio quedó conformado en su mayoría, por residentes de la Urbanización, y tiene como función principal la aprobación de Estatutos y Reglamentos de la Asociación ante los Organismos correspondientes, y en el futuro, una vez aprobados los Estatutos de la misma, se procederá a la elección de la directiva que estará a cargo de Administrar y darle mantenimiento a la Urbanización.

#### **Liquidación del Proyecto.-**

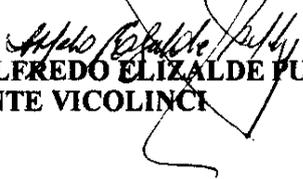
Una vez que se han ejecutado los rubros de la infraestructura urbanística y recibida la urbanización, por parte de la Municipalidad de Daule, deberá procederse a la liquidación del Proyecto. Para ello, deberá hacerse la provisión necesaria para aquellos rubros que por los motivos antes expuestos, faltan por concluirse. Deberá además, aprobarse las alternativas y financiamiento para devolver los recursos aportados por aquellos socios, que dejaron pertenecer al proyecto.

Una alternativa que ya fue planteada, es la de que, aquellos Ingenieros que muestren su interés en reingresar a la urbanización, el valor adeudado les sirva de aporte inicial para la adquisición de un lote, en la zona del sector 6 con frente a la Avenida 1, a un valor de \$ 60,00 el m2. Aquellos socios que no deseen reintegrarse, se les devolverá el dinero a través de la venta de activos de Vicolinci, en función de la cantidad aportada según consta en Balance.



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

El Directorio de Vicolinci, ha recibido 2 propuestas para el desarrollo del sector 6, en una se propone el pago de los terrenos, entregando a Vicolinci el 20% del área útil a urbanizarse, y en la otra, el pago de los terrenos a través de un porcentaje por la venta de cada proyecto inmobiliario a construirse en la zona de reserva, en función de un valor a determinarse por m2. de terreno. Este pago se haría en el momento de perfeccionar la transferencia de dominio de cada vivienda, en un plazo no menor de 2 años, que se ha estimado para su desarrollo. La Junta de Accionistas deberá analizar sobre la conveniencia de éstas ofertas, o si se negocia directamente la venta del macrolote de la zona de reserva, y de los lotes urbanizados disponibles, recibiendo ofertas en un plazo a determinarse, con la finalidad de entrar a la liquidación de la Compañía, una vez que se determinen el valor que le corresponde a los accionistas, según su participación en el paquete accionario, y luego que se hayan saneado los pasivos de la Empresa.

  
**ING. ALFREDO ELIZALDE PULLEY**  
**GERENTE VICOLINCI**

REGISTROS DE  
COMPAÑIAS  
26 MAY 2011  
Asociación G.