



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 29 DE 2012

Señores Accionistas, presento para conocimiento de ustedes, el Informe de Gerencia correspondiente al periodo comprendido de enero a diciembre del 2011.

Se adjunta al presente informe, el Balance de la Compañía correspondiente al ejercicio 2011, el Informe de Comisarios, el Informe de las Auditorías contratadas, cuadros representativos de obras ejecutadas y por ejecutar en el proyecto, y un detalle por sectores de los lotes de la Urbanización.

Transferencia de Acciones.-

Durante al año 2011, 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 2011, la participación del C.I.C.G. en el paquete accionario de Vicolinci S.A. es del 3.22 %. Los socios tienen la diferencia, que corresponde al 96.78%.

Títulos y Escrituras.-

Se reitera a todos los Accionistas, que han cumplido con sus obligaciones con el proyecto, y no han retirado aún el título de las acciones y las minutas que les corresponden, se acerquen a retirarlas en las oficinas administrativas de Vicolinci.

Para aquellos, que teniendo las minutas, no la han elevado a escritura pública, ó teniendo escrituras públicas no las han inscrito el Registro de la Propiedad y catastrado en el Municipio de Daule, se les solicita procedan a realizar los trámites respectivos.

Balance ejercicio del 2011.-

El Balance del ejercicio 2011 refleja la real situación financiera de Vicolinci, una vez que se encuentran concluidas las obras factibles de realizar, en el área urbanizada. Se puede apreciar la inversión realizada durante el proceso constructivo hasta diciembre 31 del 2011, los activos de la empresa, y las obligaciones por cumplir.

En lo referente a la cartera vencida, se han hecho las gestiones necesarias para recaudar las cuotas aprobadas para el financiamiento de los diferentes rubros de la urbanización, la que ha disminuido en forma significativa, sin embargo persiste la cartera vencida correspondiente a cuotas de mantenimiento, por lo que para suplir este déficit, se ha tenido que utilizar valores recaudados para el avance de obra, para evitar el deterioro de la urbanización y preservar su imagen.

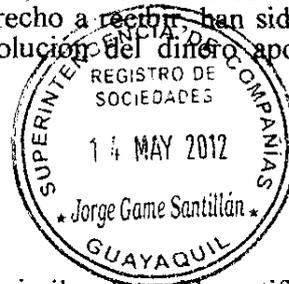
Habiendo entrado el proyecto en proceso de liquidación, debe tomarse una decisión definitiva, respecto de aquellos socios que aún mantienen cuotas vencidas, relacionadas al financiamiento de la infraestructura urbanística del proyecto.

La Administración y el Directorio de Vicolinci, se encuentran empeñados en recaudar los fondos necesarios, para devolver a los socios el valor de las cuotas que fueron aprobadas con carácter obligatorio, pero con la condición de reembolsables, una vez que se hayan concluido las obras del proyecto.



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

En atención a lo resuelto en la Junta Ordinaria de abril 28 de 2011, los Ingenieros que por diversas circunstancias se retiraron del proyecto y se han acogido a la opción de escoger un lote en la parte habilitada del sector 6, con frente a la Avenida 1, aportando como parte de pago, los valores que tenían derecho a recibir, han sido reintegrados al proyecto. Para los que han solicitado la devolución del dinero aportado, se les ha reintegrado el valor respectivo.



Todos aquellos que se encuentran en situación similar, han sido notificados sobre este particular y pueden acercarse a las oficinas administrativas de Vicolinci, para que se les devuelva el valor que les corresponde.

Obras ejecutadas en el 2011.-

En el año 2011, se ejecutaron obras que han sido factibles de realizar en el proyecto. Se implementó la obra civil, eléctrica e infraestructura de riego en el área de parques del sector 5. También se realizó la obra civil en el área verde del sector 2. Se complementaron aceras en las áreas verdes de los sectores 1, 2 y 4 y se construyeron las peatonales de los sectores 3 y 5. Se realizó la protección del canal central para el drenaje de las AA.LL en las zonas vulnerables del sector 4, y se construyeron los muros de ala para la descarga de colectores, que van al canal central en los sectores 1 y 5.

Es importante destacar, que se realizó la interconexión de nuestro sistema de Agua Potable con la empresa AMAGUA, concesionaria de este servicio en el sector, por lo que la provisión de agua potable a la urbanización se realiza en la actualidad a través de esta Empresa. Se han instalado los medidores para cada residente o promotor que realice construcción en el proyecto y se han instalado medidores para establecer consumos, en las diferentes actividades que se realizan en la urbanización, como es el caso de las áreas verdes, áreas de garitas y Planta de Tratamiento de AA.SS.

Se ha realizado parcialmente el movimiento de tierra requerido en la manzana 34 del sector 1, donde actualmente están ubicadas las oficinas y bodegas del proyecto y en el futuro, se construirá la Casa Comunal de la Urbanización y áreas recreativas.

Obras de mantenimiento.-

El 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.

En lo que respecta a la Planta de Tratamiento de Agua Potable, como se señaló anteriormente, a partir del mes de noviembre dejó de operar el modulo de la planta del proyecto y la provisión, se la realiza a través de AMAGUA.

También se ha realizado mantenimiento preventivo en todas las instalaciones eléctricas, en los diferentes sectores del proyecto, que incluyen las áreas de parques.

Se ha mantenido al personal de guardianía requerido para la seguridad, tanto de los residentes como de la infraestructura instalada 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 especial atención al mantenimiento de las áreas verdes del proyecto y como medida preventiva ante la llegada del invierno, se realizó el desbroce de maleza y limpieza en las zonas de drenaje, tanto del canal central como en los linderos del proyecto.

Un problema que incide en el drenaje de las AA.LL. del proyecto, es el escurrimiento de material fino, debido a la explotación que se sigue realizando en el lindero Este, a pesar de las denuncias presentadas en varias ocasiones, tanto al Municipio de Daule como a los diferentes organismos que regulan esta actividad.

Resoluciones Junta Extraordinaria de Accionistas (Noviembre 29 del 2011)

La Junta Ordinaria de Accionistas de abril 28 del 2011, como parte de la financiación que se necesitaba para la liquidación del proyecto, conoció las ofertas presentadas para la negociación de la zona de reserva (sector 6).

Se plantearon varias alternativas y se delegó al Directorio, para que elabore un informe sobre dichas ofertas, en el que debían constar las recomendaciones sobre los parámetros y valores tomados en consideración para la evaluación, que permita determinar la oferta más conveniente a los intereses de Vicolinci.

Con estos antecedentes y para conocer el informe respectivo, se reunió la Junta Extraordinaria de Accionistas en noviembre 29 del 2011, donde se aprobó la comercialización de los solares urbanizados con frente a la avenida 1 del sector 6 y se resolvió postergar la comercialización del área no urbanizada de este sector, solicitando a los promotores interesados, presenten un rediseño con lotes que tengan un área mínima de 300 m². Sobre los macro lotes de los sectores 1 y 2, se determinó un precio mínimo de venta de \$ 80,00 el metro cuadrado, recomendando en lo posible que la venta sea al contado. La manzana 34 del sector 1, donde actualmente funciona el campamento y bodegas de Vicolinci, se resolvió destinarlo para la construcción de la Casa Comunal y áreas recreativas. Para tal efecto, deberá elaborarse un proyecto y su respectivo presupuesto, el mismo que deberá ser aprobado en una próxima Junta de Accionistas. Las resoluciones de dicha junta se anexan al presente Informe.

Rubros por ejecutarse en el Proyecto.-

Tal como se informó en la anterior Junta Ordinaria de Accionistas, hay rubros que no son factibles de ejecutar en forma inmediata, en unos casos por inconvenientes técnicos y en otros porque su requerimiento está relacionado al crecimiento poblacional de la Urbanización.

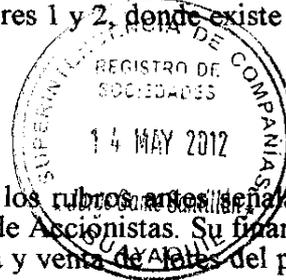
El cerramiento del Lindero Este no es conveniente realizarlo, mientras la Compañía Equitransa continúe la explotación del material de cantera, adyacente a Vicolinci. Los accesos al Paso Elevado tampoco es factible realizarlos, hasta que el Ministerio de Obras Publicas no contrate la reparación del mismo. De igual manera, no es conveniente por el momento, la automatización de la garita 2, mientras haya ingreso continuo de materiales y equipos necesarios para la construcción de viviendas.

Estos rubros deben quedar diferidos, pero en todo caso debe asignarse la provisión respectiva para su ejecución, previo a la liquidación del proyecto.



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

En el caso del cerramiento del Lindero Norte, su ejecución estaba contemplada como parte de la Oferta recibida para el desarrollo de la zona de reserva. Por el momento esta posibilidad está desfasada, porque no hay una oferta en firme al respecto, ya que los Promotores consideran que lotes de 300 m², según lo ha requerido Vicolinci, encarecen el costo de sus proyectos inmobiliarios, por lo que es necesario asignar los recursos para su ejecución. Igual tratamiento debe darse al reforzamiento del canal central del proyecto, en el tramo de los macrolotes de los sectores 1 y 2, donde existe una oferta de compra.



Se adjunta al presente Informe, el presupuesto de los rubros antes mencionados, los que deberán ser considerados y aprobados por la Junta de Accionistas. Su financiamiento se hará en base a la recuperación de la cartera vencida y venta de bienes del patrimonio de la empresa.

También debe definirse el alcance de las obras a ejecutarse para la Casa Comunal y Áreas Recreativas, una vez que se entreguen el proyecto y su presupuesto.

Es importante recalcar que a todos estos rubros, deberá asignárseles la provisión necesaria, en concordancia con las recomendaciones de la Auditoría Externa contratada.

Convenios y Gestiones Varias.-

Vicolinci ha cumplido con el pago de los Convenios firmados con el Municipio de Daule, relacionados al pago de impuestos prediales de terrenos del patrimonio de Vicolinci de los años 2009 y 2010. Adicionalmente, se ha pagado por este concepto, los impuestos prediales correspondientes al año 2011, así como los impuestos al Cuerpo de Bomberos.

También se canceló el Convenio con CNEL, sobre el suministro de energía eléctrica correspondiente al alumbrado del proyecto.

La Compañía se encuentra al día, con las contribuciones a la Superintendencia de Compañías y con las obligaciones ante al Servicio de Rentas Internas.

Conformación del Directorio de la Asociación de Propietarios.-

El Ministerio de Inclusión Económica y Social –MIESS- aprobó los estatutos y otorgó Personería Jurídica, a la Asociación de Propietarios de la Urbanización El Condado,

De conformidad con los Estatutos de dicha Asociación, se eligió al Directorio de la misma, el cual está presidido por el Ing. Reymberg Correa.

La Asamblea de Propietarios reunida en febrero/2012, de acuerdo a sus facultades, aprobó la alícuota para el mantenimiento de la Urbanización, para el presente periodo.

Debe recordarse que la Asociación de Propietarios, es la encargada a partir del presente año, de realizar el mantenimiento de la Urbanización, velar por el cumplimiento de Ordenanzas Internas y la aprobación de los permisos de construcción.



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

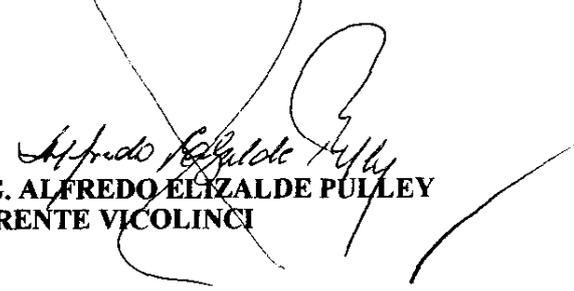
El valor de las cuotas que por concepto de mantenimiento, adeudan los socios hasta Diciembre del 2011, deberán ser canceladas en las oficinas administrativas de Vicolinci. La recaudación de las cuotas de mantenimiento y la administración de dichos valores, a partir del año 2012, es de responsabilidad de la Asociación, sin embargo, a pedido de esta, para comodidad de algunos socios y hasta que se implementen adecuadamente las oficinas respectivas en el proyecto, el valor de las cuotas de mantenimiento correspondientes al año 2012, pueden cancelarse tanto en la sede de la Asociación ubicada en la propia Urbanización, o en las oficinas administrativas de Vicolinci, ubicadas en el Edificio del C.I.C.G.

El manejo de los rubros constructivos que aún faltan en el proyecto, así como la parte societaria y económica de la Empresa, siguen siendo responsabilidad de la Administración de Vicolinci.

Es importante que los socios del proyecto, contribuyan con el pago oportuno de las cuotas de mantenimiento aprobadas, lo que dará liquidez a la Asociación de Propietarios, para las diferentes actividades que debe cumplir en este aspecto, lo que permitirá mantener una imagen adecuada del proyecto y la preservación de la infraestructura construida.

Liquidación del Proyecto.-

Como se ha expresado en párrafos anteriores, una vez que se haga la provisión de fondos para la construcción de los rubros factibles de realizar a corto plazo y para aquellos que quedarán diferidos, así como se disponga de los recursos necesarios para reintegrar a los socios, las cuotas aprobadas con el carácter de reembolsables y concluir con la liquidación del personal administrativo, deberá presentarse un Estado de Resultados de la Compañía, y entrar al proceso de liquidación de la misma, cumpliendo con la normativa estipulada en la Ley.


ING. ALFREDO ELIZALDE PULLEY
GERENTE VICOLINCI

