



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 2013

Señores Accionistas, presento para conocimiento de ustedes, el Informe de Gerencia correspondiente al periodo comprendido de enero a diciembre del 2012.

Se adjunta al presente informe, el Balance de la Compañía correspondiente al ejercicio 2012, el Informe de Comisarios, el Informe de las Auditorías contratadas, cuadros representativos de las obras ejecutadas en el proyecto en este periodo, cuadro de las obras que se ponen a consideración de la Junta para su aprobación y un detalle por sectores de los lotes urbanizados disponibles en el proyecto, incluido el sector 6 o área de reserva.

Transferencia de Acciones.-

A diciembre 31 de 2012, la participación del C.I.C.G. en el paquete accionario de Vicolinci S.A. es del 2,12%. El 97,88% restante, el C.I.C.G. las ha transferido a los socios que han cumplido con sus obligaciones con el Proyecto. Al momento quedan tan solo 8 socios que no han terminado de cancelar las cuotas aprobadas para la infraestructura de la urbanización.

Balance ejercicio del 2012.-

El Balance del ejercicio 20102 refleja la real situación financiera de Vicolinci. En el Balance y sus Anexos, se puede apreciar la inversión realizada durante el proceso constructivo a diciembre 31 de 2012, el costo histórico de la obra ejecutada, las obligaciones por cumplir, el saldo de la cartera vencida y el valor de las transferencias.

Devolución de Cuotas Reembolsables.-

Durante este periodo se ha devuelto a los socios los valores correspondientes a las cuotas reembolsables y de aquellas cuotas pagadas por los socios que se retiraron del proyecto. Aprovechando el reembolso de las cuotas, se ha recuperado gran parte de la cartera vencida, principalmente de aquellas establecidas para el mantenimiento del proyecto. Las cuotas generadas por Vicolinci por este concepto, están cortadas a Diciembre del 2011, ya que a partir de esa fecha el mantenimiento de la urbanización, está a cargo de la Asociación de Propietarios.

Obras ejecutadas en el 2012.-

En el año 2012, luego de financiar la devolución de las cuotas reembolsables, se continuó con la ejecución de los rubros faltantes en el proyecto. En el Balance y en los Informes de Auditoría, podemos apreciar el valor de las obras ejecutadas y las transferencias realizadas, para cumplir este objetivo, en atención a las resoluciones de la Junta de Accionistas de Abril 23 del 2012.

7.



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

Los principales rubros ejecutados son los siguientes:

- Pintura de mampostería y rejas, tanto en el lado exterior como interior del Cerramiento Frontal del Proyecto.
- Construcción de aceras y colocación de adoquines, implementación de áreas verdes, canalización para los sistemas de riego, instalaciones eléctricas y alumbrado para el área de 3 parques ubicados en la zona central, entre los sectores 1 y 2 del Proyecto y a la derecha del ingreso al sector 2.
- Corte en cerro, para habilitar la franja de sector 6 que colinda con la avenida 1, utilizando parte de este material en atender requerimientos de socios y propietarios del proyecto, interesados en elevar la cota de relleno de sus lotes, especialmente en los sectores 1 y 2.
- Nivelación y limpieza parcial del sector 6, en la franja de lotes con frente a la Av. 1.
- Reconfirmación, colocación de geotextil, enrocado y recubrimiento con hormigón, del canal central para drenaje de aguas lluvias, en el área de macro lotes entre los sectores 1 y 2 del Proyecto. Este trabajo se lo realizó en basa a un diseño que aporó sin costo para Vicolinci, el Ing Pedro Castro Villalva, socio del proyecto.
- Pantallas de hormigón y mampostería para identificación de la ciudadela.
- Adecuación de área de oficina, archivo y bodegas de campo.
- Contratación de Diseño de Casa Comunal y su respectivo presupuesto.

Rubros por Ejecutarse.

Como se explico en la Junta anterior, hay rubros que por diferentes motivos no ha sido factible su ejecución; en unos casos por inconvenientes de orden técnico y en otros porque su requerimiento es a largo plazo, relacionado al crecimiento poblacional de la urbanización.

Dentro de este análisis, esta Junta de Accionistas debe tomar una resolución respecto al alcance de los rubros que se aprueben para su ejecución y de acuerdo a recomendación de Auditoria, asignar una provisión para financiar los rubros para los que queda diferida su ejecución.

Los rubros que se ponen a consideración de la Junta de Accionistas, para que se determine su aprobación y ejecución, son los siguientes:

Cerramiento lateral Este y parcial Norte.-

La construcción del cerramiento lateral Este, en cierto modo depende del avance del proyecto de nuestro vecino del lindero derecho, pues se tiene conocimiento de que realizara corte en el cerro, para habilitar una vía interna. Esto implica la posibilidad que al ejecutar esta obra, se vea afectada la estabilidad del cerramiento a construirse por parte de Vicolinci. En el cerramiento del lindero Norte, falta un tramo que va desde la continuación del cerramiento construido por La Joya, hasta la intersección con el lindero Este. La construcción de estos cerramientos podría quedar diferida, pero en todo caso deberá hacerse la provisión correspondiente.

Sin embargo, debemos tener presente que la falta de estos cerramientos atenta contra la seguridad de la urbanización. Se adjuntan los presupuestos respectivos.



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

Protección de Canal AA.LL, en el Tramo: Av. Central hasta Av.1, en el Sector 5.

El Presupuesto que se presentó en la Junta anterior, correspondía a una reconformación de taludes del canal en los sitios que se habían detectados como críticos o mas vulnerables a lo largo de su recorrido. El tramo que se ha construido, corresponde a los macrolotes de los sectores 1 y 2, cuya área útil era de 7.680 m². En la negociación de los macrolotes se consideró el área bruta de los mismos, es decir 12.000 m², con 40,00 m. de fondo, por lo que se solicitó al Ing. Pedro Castro un diseño para dar estabilidad al canal, dada la proximidad del lindero de los macrolotes con el canal. En los otros tramos del canal los solares tienen un mínimo de 4.50 m. de retiro del canal, a excepción de sitios puntuales que se habían considerado para reforzarlos. Se adjunta presupuesto considerando solo la protección con enrocado y otro con el diseño realizado por el Ing. Pedro Castro. La Junta de Accionistas deberá definir el alcance de los trabajos a ejecutarse en estos tramos.

Conclusión de Áreas Verdes en diferentes sectores del proyecto y sistema de riego (incluye áreas de ingreso).

Corresponde a la terminación de las áreas verdes diseñadas en diferentes sectores habilitados del proyecto y su sistema de riego. Se incluye el área de ingreso a la urbanización.

Módulo Adicional Planta de Tratamiento y Garita de Servicio.

Este es uno de los rubros cuya construcción quedaría diferida, ya que su requerimiento dependerá del crecimiento de la densidad poblacional para implementar el equipamiento del segundo módulo de la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas y del avance del proceso constructivo de la urbanización, para automatizar la garita de servicio. En todo caso deberá realizarse la provisión correspondiente.

Casa Comunal.-

De acuerdo a resolución de Junta de Accionistas, se anexa la implantación y presupuesto, que se había solicitado ante la posibilidad de construir la Casa Comunal y Áreas Recreativas.

Paso Elevado Vicolinci.-

Debido al estado de deterioro en que se encontraba la estructura del Paso Elevado que unía la urbanización con el Club de la Sede Norte, éste fue demolido por disposición del Ministerio de Obras Públicas, por el peligro potencial que representaba para quienes transitaban por el sector.

Se ha tenido conocimiento que en este sitio, exista la posibilidad que se construya un Paso Elevado abierto al tráfico del sector, por lo que dejaría de ser uso exclusivo para los socios del proyecto.

Se ha planteado como alternativa, que Vicolinci construya a su costo, un Paso Peatonal a la cota que establezca el Ministerio, quienes se encargarían cada vez que se recarpetee dicha vía, mantener el galibo de diseño. Con esta alternativa, se mantendría el Paso Peatonal como privado, para uso exclusivo de los Socios del Proyecto.



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

Sector 6 del Proyecto.-

En anterior Junta de Accionistas, cuando se analizaron las propuestas para negociación de dicho sector, se estableció un valor mínimo de \$ 20,00 el m2. y con la condición de que la infraestructura de urbanización requerida, sea independiente a la de Vicolinci, y los lotes a desarrollarse debían tener un área mínima de 300 m2.

En base a estos parámetros dados por la Junta de Accionistas, los promotores interesados no han actualizado sus propuestas ni se han recibido nuevas ofertas para su desarrollo, por lo que la Junta deberá decidir los mecanismos para concretar dicha negociación

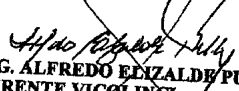
Club de la Sede Norte.-

El C.I.C.G. ha elaborado un borrador del Reglamento para el uso de las instalaciones de la Sede Norte, pero hasta el momento el mismo no entra en vigencia. Se ha solicitado a la Administración del Colegio, coordinar una reunión conjunta para analizar este documento.

Liquidación del Proyecto.-

Habiendo Vicolinci devuelto las cuotas reembolsables aprobadas por Junta de Accionistas, y los valores que correspondían a los socios que se retiraron del proyecto, prácticamente se ha cumplido con las obligaciones pendientes. También se ha liquidado al personal de obra y se ha asignado los fondos para una pre liquidación del personal administrativo. Queda pendiente la recuperación de la cartera de los lotes transferidos a plazo y de 8 socios que aún no cubren el pago de las cuotas establecidas para el desarrollo de la infraestructura urbanística del proyecto.

Una vez que la Junta de Accionistas defina y apruebe el monto de las obras a ejecutarse, la provisión para los que quedarán diferidos y se revaloricen los terrenos del activo de Vicolinci, se podrá elaborar el Balance del Primer Semestre del 2013, en el que se pueda proyectar una cuenta de resultados y, convocar a una Junta Extraordinaria de Accionistas, para entrar al proceso de liquidación final del proyecto.


ING. ALFREDO ELIZALDE PULLEY
GERENTE VICOLINCI

Nota: Se recuerda a los Socios del Proyecto que han cumplido con el pago de todas sus obligaciones, se acerquen a las oficinas administrativas de Vicolinci a retirar sus minutas y los títulos de las acciones.