



PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI
Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL
Teléfonos: 2628533 - 2628121 e-mail: condavic@gye.satnet.net
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE GERENCIA

JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Señores Accionistas, presento para conocimiento de ustedes, el Informe de Gerencia correspondiente al periodo comprendido de enero a diciembre del 2014.

Se adjunta al presente informe, el Balance de la Compañía correspondiente al ejercicio 2014, el Estado de Resultados, el Informe de Comisarios, los Informes de las Auditorías contratadas, cuadros representativos de las obras ejecutadas en el proyecto en este periodo y el inventario de los terrenos del proyecto en sus diferentes sectores.

Balance del Ejercicio del 2014.-

El Balance del ejercicio 2014 refleja la real situación financiera de Vicolinci. En el Balance y sus Anexos, se puede apreciar el valor de los terrenos patrimonio de Vicolinci en función del registro del avalúo del Municipio de Daule, las obligaciones por cumplir, saldos por cobrar, las transferencias realizadas y la cuenta del Estado de Resultados de la Empresa.

Obras Ejecutadas en el 2014.-

En el año 2014, de acuerdo a lo aprobado en la Junta de Accionistas anterior, se continuó con la construcción de los rubros faltantes en el área urbanizada del proyecto, excepto los que se justifican más adelante. Se realizaron obras de relleno, construcción de aceras, implementación de parques, construcción del Módulo II de la Planta de Tratamiento de AA.SS. Se reacondicionaron los equipos de bombeo para el sistema de Riego y para el sistema de Agua Potable, con sus respectivas casetas. En el anexo correspondiente al Informe de la Auditoría Técnica, se detalla el valor de los rubros ejecutados.

Los principales rubros ejecutados en el periodo son los siguientes:

- Mampostería y Pintura del tramo que faltaba en el Lado Este del Cerramiento Frontal del Proyecto.
- Construcción de aceras, colocación de adoquines, implementación de áreas verdes, canalización para los sistemas de riego, instalaciones eléctricas y alumbrado para los 2 parques ubicados en la zona central, entre los sectores 1 y 2 del Proyecto y del que está ubicado a la derecha del ingreso al sector 2.
- Corte en cerro, para habilitar la franja de sector 6 que colinda con la avenida 1. Se utilizó parte de este material en atender requerimientos de socios y propietarios del proyecto interesados en elevar la cota de relleno de sus lotes, y para dar pendientes que faciliten el drenaje en lotes de las zonas bajas, evitando acumulación de aguas lluvias.
- Se completó el relleno en los 2 tramos del ducto cajón de hormigón armado construido para el drenaje de las AA.LL. en los sectores 4 y 5 y se culminó el reforzamiento de taludes en la tramo del canal que descarga al ducto cajón que atraviesa la Av. León Febres Cordero.
- Se concluyó el Módulo II de la Planta de Tratamiento de AA.SS.



PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI
Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL.
Teléfono: 2628533 - 2628121 e-mail: condavic@gye.satnet.net
Guayaquil - Ecuador

Conclusión de Obras: Sectores 1 al 5 del Proyecto.

Con las obras ejecutadas a la fecha, se ha concluido la infraestructura urbanística aprobada para la zona adjudicada del proyecto. Sin embargo, debemos mencionar las siguientes precisiones:

La construcción del área de enlace al paso peatonal que unía Vicolinci con la Sede Deportiva del C.I.C.G., quedó descartada luego que dicho paso fuera derrocado por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, debido a su deterioro estructural.

Respecto al cerramiento, en el lindero este, técnicamente no es factible la ejecución del mismo hasta que el propietario colindante a este tramo, realice el corte de cerro hasta llegar a la cota que lo delimita con Vicolinci. En el lindero oeste, en el tramo que corresponde al área adjudicada, el cerramiento estaba programado lo harían cada uno de los propietarios que tienen sus lotes adyacentes a este lindero. Por razones de seguridad, sería conveniente solicitar la construcción del cerramiento posterior de cada lote, a los propietarios que hasta el momento no han construido sus viviendas, o autorizar su construcción con cargo a dichos propietarios, valor que debería quedar respaldado con la documentación legal pertinente, para su posterior cobro.

La Asociación de Propietarios deberá definir el uso que se dé a las plataformas realizadas para confinar el relleno sobre las tuberías y ductos cajón del sistema de aguas lluvias, en áreas comunales de los sectores 3 y 4 del proyecto.

Decisión sobre destino de Área de Reserva y Alternativas sobre proceso de liquidación de la Compañía Vicolinci S.A.

En la Junta de Accionistas de Octubre del 2014, se analizó el potencial desarrollo del área de reserva del sector 6 que junto con lotes urbanizados disponibles en los otros 5 sectores, representan el patrimonio de Vicolinci. En función de lo que se determine al respecto, gravitará en el proceso a seguir para la liquidación de la Compañía.

En dicha Junta se solicitó al Directorio y a la Administración, elaborar con la asesoría correspondiente, un Estudio de Pre-Factibilidad para el desarrollo urbanístico del sector 6 y la Proyección de Venta de los terrenos urbanizados, así como un Informe Jurídico respecto a las alternativas por las que puede optar Vicolinci, para la liquidación de la Compañía.

El rediseño del sector 6 y la determinación de costos de obra requeridos para el estudio de Pre-Factibilidad y Proyección de Ventas han sido concluidos, lo mismo que el Informe Jurídico, sobre alternativas para el proceso de liquidación de la empresa.

Estos estudios, por las variantes que se analizaron, tanto en la parte técnica como en el aspecto jurídico, demandaron un tiempo de análisis más allá del originalmente previsto. Teniendo que realizarse por requerimiento de la Ley de Compañías, la Junta Ordinaria de Accionistas para conocimiento del Informe de la Administración, así como el Balance, Estado de Resultados de la Empresa, puntos de la presente convocatoria, el Directorio y la Administración de Vicolinci, han estimado conveniente que los accionistas conozcan la actual situación de la compañía, para luego en una Junta Extraordinaria, que se convocará para mediados de mayo, analizar exclusivamente los puntos antes mencionados, con la participación de los profesionales que nos han asesorado en estos temas.



PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI
Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL
Teléfonos: 2628533 - 2628121 e-mail: condavic@gye.satnet.net
Guayaquil - Ecuador

Inscripción de Escrituras en Registro de la Propiedad y Catastro Municipal.

La Administración de Vicolinci, ha solicitado por reiteradas ocasiones a los socios que no han retirado las minutas de sus lotes ya pagados, o no han inscrito sus predios en el Registro de la Propiedad de Daule, para que procedan a realizar dichos trámites. Otros no han catastrado sus lotes en la Municipalidad de dicho cantón, lo que ocasiona requerimientos de pago y juicios de coactiva a la Compañía, por continuar dichos lotes en el catastro de Municipio de Daule a nombre de Vicolinci. A pesar de las gestiones realizadas, en la actualidad hay cerca de 150 socios que no han retirado sus minutas o no han perfeccionado la transferencia de dominio. Además hay varios casos de herederos de socios fallecidos que no han legalizado la posesión efectiva de los bienes dejados por el causante, lo que dilata el trámite para obtener las respectivas escrituras, el retiro de las acciones y el nombramiento del representante a las Juntas de Accionistas. Todos estos inconvenientes retrasan el proceso de liquidación y, tomando en consideración que Vicolinci ha dado un tiempo más que prudencial para que los Socios regularicen las transferencias de dominio de sus lotes, nos veremos obligados a través de un requerimiento notarial, a dar un plazo no mayor a 60 días, para que los socios legalicen dichas transferencias.

Formulario para Información Requerida Por Organismos de Control.

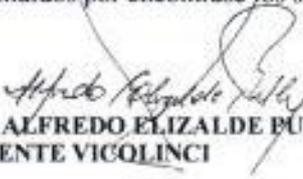
Se entregó a todos los accionistas de Vicolinci, un formulario para que se adjunte información sobre las nuevas disposiciones vigentes, tanto por parte del S.R.I. como de la Superintendencia de Compañía. Ni el 10% de los accionistas ha cumplido con este requerimiento, formulario que debe ser entregado en nuestras oficinas administrativas o al correo electrónico condavic@gye.satnet.net. La falta de estos datos dificulta o impide la realización de algunos trámites administrativos, por lo que se les solicita encarecidamente su colaboración. Se adjunta nuevamente el formulario indicado.

Trámites de Tipo Legal.

Fiscalía de Flagrancias. Fiscalía de Delitos contra la Fé Pública

Señores Accionistas, la administración de Vicolinci ha continuado realizando las acciones necesarias, tendientes a determinar responsabilidades, recuperar valores y capturar a los autores del delito cometido por Falsificación de Documentos y Robo Sistemático de cheques a la empresa.

En Junio 30/2014, para el caso de falsificación de documentos (Fiscalía de Flagrancias) y en Diciembre 31/2014, para el caso de Robo Sistemático de Cheques (Fiscalía de Delitos contra la Fé Pública), se realizó respectivamente el Auto de Llamamiento a Juicio a los sindicados Segundo Andrade y Erika Navas. Se reiteró la orden de prisión, disponiéndose a la Policía Nacional su captura inmediata, se tomaron medidas cautelares como la prohibición de ausentarse del país y enajenar bienes, en contra de los sindicados. Sin embargo de acuerdo a normas vigentes, los Juicios respectivos están suspendidos por encontrarse los sindicados prófugos.


ING. ALFREDO ELIZALDE BULLEY
GERENTE VICOLINCI