



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 2015.

Se adjunta al presente informe, el Balance de la Compañía correspondiente al ejercicio 2015, el Estado de Resultados, el Informe de Comisarios, el Informe de la Auditoría contratada y el inventario de los terrenos que forman parte de los activos de Vicolinci, en sus diferentes sectores.

Balance del Ejercicio del 2015.-

El Balance del ejercicio 2015 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.

Resoluciones de Juntas de Accionistas del 2015.

Una vez concluidas las obras en los 5 sectores adjudicados del proyecto, la **Junta de Accionista de Abril/28/2015**, ante las alternativas planteadas en dicha Junta, respecto al destino que se daría a los activos y patrimonio de la empresa, encargó a la Administración y Directorio de Vicolinci, presenten un estudio de prefactibilidad para el desarrollo del área de reserva o denominado Sector 6, determinando ciertos parámetros que garanticen que el desarrollo de éste sector, guarde una relación armónica con los 5 sectores ya construidos

Cumplido el encargo de elaborar el estudio de prefactibilidad del área de reserva, se convocó para conocimiento del informe, a la **Junta de Accionistas**, la misma que se reunió en **Agosto 4 del 2015**, donde se analizaron las diferentes alternativas planteadas en el estudio solicitado y luego de varias deliberaciones, se tomaron las siguientes resoluciones:

La Junta aprobó el desarrollo del sector 6 o área de reserva, a través de la alternativa d presentada en el Informe del Directorio, que en su parte pertinente dice: "Que Vicolinci desarrolle la infraestructura urbanística del sector 6 a través de un Fideicomiso Mercantil, al que se aportarán los terrenos a desarrollarse y los valores que conforman el patrimonio de la empresa. Deberá conformarse una Junta de Fideicomiso, con 5 o 7 representantes elegidos por la Junta de Accionistas, con facultades similares a las que actualmente tienen nuestros delegados al directorio, de acuerdo a nuestra Reglamentación Interna".

La Junta autorizó además, se vendan los lotes urbanizados en los sectores 1 al 5 de propiedad de Vicolinci, y que el producto de dichas ventas, sirva en su totalidad como aporte para financiar el desarrollo del sector 6. El valor mínimo que se fijó para la venta de los lotes urbanizados, fue de \$ 180 el m2.



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

Implementación de Resoluciones de la Junta de Accionistas de Agosto del 2015

En función de lo resuelto en dicha junta, el Directorio y la Administración de Vicolinci, han realizado las actividades correspondientes, dentro de una secuencia lógica, que permitan obtener de la Municipalidad de Daule, la aprobación del rediseño urbanístico del sector 6.

Para ello remitió a la Dirección de Planificación de la Municipalidad, el rediseño urbanístico definitivo, elaborado por el Arq. Armando Orellana y su respectivo reglamento, así como información complementaria de documentos respecto a la constitución de la compañía, certificados de registrador de la propiedad y pagos de impuestos prediales del sector, así como el presupuesto de las obras a ejecutarse y los prediseños de los servicios básicos.

La Municipalidad, en base a nuevas disposiciones vigentes, realizó algunas observaciones al diseño urbanístico presentado relacionado a retiro de solares, vías vehiculares y peatonales del sector y radios de giro en todas las intersecciones. Pidió además, los diseños definitivos de parte de las instituciones de servicios básicos y los permisos correspondientes, como es el caso de instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de la CNEL y CNT, respectivamente y de las canalizaciones de AA.PP, AA.LL, AA.SS, que incluye la Planta de Tratamiento, por parte de Amagua.

Vicolinci ha mantenido varias reuniones con los funcionarios de dicha Institución Municipal, relacionado a las observaciones planteadas, especialmente al requerimiento de los diseños definitivos de los servicios básicos, tomando en cuenta que aún no se obtiene la aprobación del diseño urbanístico. También se ha observado que el tiempo para la ejecución del proyecto, de acuerdo a nuevas disposiciones no puede exceder de 18 meses, lo que complicaría el financiamiento propuesto en base a un plan de ventas de lotes y a la construcción de la infraestructura urbanística, que está planificada para 30 meses. Vicolinci ha preparado una nueva información que está siendo remitida a la Municipalidad, cuyos representantes se han mostrado dispuestos a flexibilizar los requerimientos originales y así poder obtener la aprobación y permiso de la Municipalidad de Daule, requisito previo indispensable para negociar con la fiduciaria que se seleccione.

Diseños definitivos de Servicios Básicos

Vicolinci en base a los requerimientos de la Municipalidad de Daule, ha contratado los diseños definitivos de los servicios básicos a implementarse en el proyecto, los que están en procesos de aprobación por parte de las respectivas instituciones, como es el caso de Amagua, CNT, CNEL.

Sobre el permiso de impacto ambiental, se ha solicitado a la Municipalidad que se tenga como referencia el permiso que se tramitó para la construcción de los cinco sectores ya concluidos.



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

Cumplimiento de Requerimiento de la UAF

Para dar cumplimiento a un requerimiento de la Unidad de Análisis Financiero, se designó al Oficial de Cumplimiento y se elaboró el Manual de Prevención y Control de Lavado de Activos y Código de Ética, lo que deberá ser aprobado por la Junta de Accionistas.

El cumplimiento de este requerimiento, permite a Vicolinci el poder negociar los terrenos que son de su patrimonio y reportar las declaraciones respectivas.

Una vez que se obtenga el permiso para el desarrollo de la zona de reserva del sector 6, se podrá realizar la venta de los solares y la utilización de los recursos que estas ventas generen, una vez que se cumpla con el punto de equilibrio del proyecto.

Incidencia de la Situación Económica Actual del País en el Desarrollo del Proyecto.

Se ha analizado en el Directorio de Vicolinci, la incidencia de la actual situación económica del país, en el cumplimiento del Plan de Ventas proyectado para el financiamiento del proyecto, así como la firma del Contrato de Fideicomiso con la Fiduciaria que se escoja para el desarrollo del mismo, de acuerdo a resolución de la Junta de Accionistas de agosto 4 del 2015.

Vicolinci tiene al momento dentro de sus activos, un saldo en bancos significativo, así como varios terrenos urbanizados, que una vez que se ha designado al Oficial de Cumplimiento de la UAF, es posible iniciar su venta. Dentro de las alternativas que se han analizado, está la de que Vicolinci utilice dichos recursos para comenzar con el movimiento de tierra y la ejecución de los rubros que se requieran para habilitar, aunque sea parcialmente, algunas manzanas de la zona de reserva. Esta actividad podría ejecutarse bajo el mismo mecanismo con que se desarrollaron los 5 sectores ya construidos, actualizando los respectivos sistemas de control para el proceso de ejecución de obra, así como programas de control de contabilidad del proyecto.

Esta es una alternativa que puede analizarse en la Junta de Accionistas, tomando en cuenta los antecedentes anotados, tendientes a optimizar los costos de ejecución directos e indirectos de la obra, hasta llegar al punto de equilibrio del proyecto, y considerar la decisión tomada por la Junta anterior.

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

A pesar de las gestiones realizadas, debemos indicar que, todavía hay socios del proyecto que no han retirado sus minutas o no han inscrito sus escrituras en el Registro de la Propiedad.

Se adjuntan los listados correspondientes para que la próxima Junta de Accionistas, en base a los varios plazos concedidos, tome una resolución definitiva sobre este particular.

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.



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

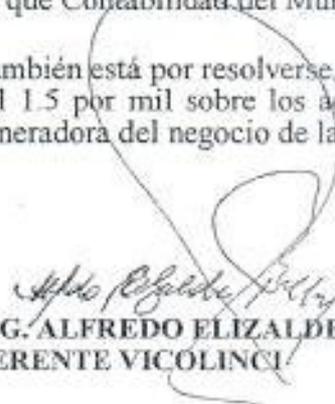
En la actualidad ni el 30% de los accionistas ha cumplido con este requerimiento, formulario que debe ser entregado en nuestras oficinas administrativas o al correo electrónico condavic@gye.satnet.net. Se adjunta nuevamente el formulario indicado.

Trámites de Tipo Legal.

Los Juicio penales planteados por la Compañía contra Segundo Salvador Andrade Andrade y Ericka Jacqueline Navas Ramos, por robo sistemático de cheques, falsificación de firmas en cheques y por falsificación de documentos, se encuentran con auto de llamamiento a plenario y orden de prisión en contra de los sindicados, quienes al momento continúan prófugos.

En el Juicio de coactiva, seguido por el GAD Ilustre Municipalidad del Cantón Daule en contra de la Compañía, por concepto del impuesto anual de patentes de los comerciantes, tasa de habilitación e impuesto al cinco por mil correspondientes a los años 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012. A la fecha de este informe, Asesoría Legal nos informa que el Juez de Coactivas, tramita la prescripción de la acción de cobro, a fin de que Contabilidad del Municipio de Daule, archive el cobro de dicho valor.

También está por resolverse, a que Municipalidad corresponde la competencia del cobro del 1.5 por mil sobre los activos de la compañía, teniendo presente que la ubicación generadora del negocio de la empresa, se encuentra en el cantón Daule.


ING. ALFREDO ELIZALDE PULLEY
GERENTE VICOLINCI