



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 2016.

Se adjunta al presente informe, el Balance de la Compañía correspondiente al ejercicio 2016, 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 2016.-

El Balance del ejercicio 2016 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 del año 2015, las obligaciones por cumplir, saldos por cobrar, las transferencias realizadas y la cuenta del Estado de Resultados de la Empresa.

Trámites para la obtención del Permiso Municipal.- Sector 6.

Concluidas las obras en los 5 sectores urbanizados del proyecto, ante las alternativas planteadas respecto al destino que se daría a los activos y patrimonio de la empresa, la Junta de Accionistas encargó a la Administración y Directorio de Vicolinci, presenten un estudio de pre-factibilidad para el desarrollo del área de reserva o Sector 6, determinando ciertos parámetros que garanticen su desarrollo, con características similares a los sectores ya construidos.

Presentado el estudio de pre-factibilidad, la **Junta de Accionistas** aprobó que Vicolinci desarrolle la infraestructura urbanística del sector 6 a través de un Fideicomiso Mercantil, al que se aportarían los terrenos a desarrollarse y los valores que conforman el patrimonio de la empresa. Se 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.

En función de lo resuelto, hemos tenido que realizar varias gestiones, algunas no previstas, tendientes a obtener de la Municipalidad de Daule, la aprobación del rediseño urbanístico del sector 6. Se remitió a la Dirección de Planificación el rediseño urbanístico con los soportes de aspecto legal y técnicos correspondientes. Estimamos que lo procedente era adjuntar los prediseños de los servicios básicos, hasta obtener la aprobación del rediseño urbanístico y en función de éste, contratar los diseños definitivos.

La Municipalidad realizó observaciones al diseño urbanístico presentado y nos solicitó presentar los diseños definitivos de los servicios básicos aprobados por las instituciones correspondientes, para el caso de instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de CNEL y CNT, y para las canalizaciones sanitarias, que incluye la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas, por parte de Amagua.



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

Vicolinci ante éste requerimiento, contrató los diseños definitivos de los servicios básicos y ha obtenido la aprobación de las diferentes instituciones que regulan estos servicios. Se contrataron además los estudios topográficos completos del sector 6, lo que nos ha permitido determinar los volúmenes de tierra necesarios para lograr una nivelación compensada del área a desarrollarse y planificar obras de protección de taludes en algunos tramos, especialmente en una manzana considerada crítica y para la zona donde se ubican los tanques de reserva para el abastecimiento del agua potable.

De conformidad a otro requerimiento del municipio, se ha adecuado el cronograma del tiempo de ejecución del proyecto, que estaba concebido de acuerdo al plan de ventas en 30 meses, dividiéndolo en dos etapas de 18 y 12 meses respectivamente, para cumplir con ordenanzas vigentes que no permiten tramitar periodos para desarrollo de proyectos, mayores a 18 meses.

Dentro de los inconvenientes presentados en los procesos de trámite para obtener el permiso municipal, estuvo la aprobación de las instalaciones sanitarias por parte de Amagua, que como requisito previo solicitaba cumplir con una disposición del pago de la tasa de bomberos. Se ha llegado a un acuerdo para poder cancelar dicha tasa al momento de solicitar la recepción de la obra. Sin embargo, el inconveniente más significativo radicó en obtener el certificado de no adeudar al municipio, que como Uds. conocen al momento hay varios lotes, cuyos propietarios aún no tienen escrituras protocolizadas ni catastradas, por lo que se registra como deuda de Vicolinci. Afortunadamente se ha conseguido, que solo se nos exija el pago de predios y certificados de registrador de la propiedad, de los lotes que corresponden al sector 6 del proyecto. Esperamos que complementada la documentación requerida, se nos otorgue el permiso de construcción y la posterior autorización de venta de lotes.

Inicio de Obras.- Mecanismo a Emplearse.

Los trabajos de infraestructura para el desarrollo del Sector 6 están previstos financiarlos con nuestro patrimonio, y con los recursos que provengan de las ventas de lotes de acuerdo al estudio de factibilidad aprobado. Con el Diseño Arquitectónico y los Estudios Topográficos actualizados, es factible dar inicio a los trabajos de Movimiento de Tierra, una vez que concluya la presente estación invernal. Estos trabajos pueden realizarse aún en el caso de que hasta esa fecha no se haya otorgado el permiso municipal y la autorización de ventas, que se concretará una vez logrado el punto de equilibrio del proyecto.

En la última junta, se aprobó la venta de los terrenos urbanizados disponibles de nuestro patrimonio. Estos lotes, como pueden apreciarlo en nuestros anexos, tienen áreas superiores a los 650 m², por lo que su costo redondea los \$120.000.

Como es lógico deducir dadas las circunstancias actuales del país, es difícil conseguir financiamiento, tanto de instituciones públicas como privadas, para éste tipo de proyectos, donde solo el terreno tiene ese costo, aparte de los requisitos que el interesado debe cumplir con la entidad crediticia. Las condiciones y plazos solicitados por interesados para la negociación de éstos lotes, nos ha llevado a decidir que es más conveniente para la empresa, el utilizarlos como mecanismo de pago para los interesados en realizar los trabajos de movimiento de tierra, como está previsto en las bases preparadas al respecto y que ya ha sido aceptada, en consultas con algunos interesados en participar en la ejecución de éste rubro.



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

Adicionalmente, se ha analizado por razones económicas, poner a consideración de la Junta de Accionistas el desfasar la implementación del Fideicomiso para la ejecución del sector 6, y en su lugar continuar con el sistema operativo anterior, dotando a la administración con modernos sistemas de control para el desarrollo de sus actividades.

Con el ahorro que se obtenga sobre costos operativos del Fideicomiso y con el aumento del área útil del proyecto rediseñado, se puede solventar el incremento de algunos rubros del presupuesto originalmente considerado de 4 millones de dólares. Este presupuesto es vinculante con los flujos económicos previstos en las proyecciones de ventas y acorde con los cronogramas de obra. Debe recordarse que los lotes a desarrollarse van de 250 a 300 m², áreas que son las preferidas para los proyectos que se comercializan en la actualidad.

Con el inicio de las actividades de construcción se optimiza además, el personal que actualmente labora en el proyecto y que es el mínimo necesario para el cumplimiento de las actividades de la compañía.

Protocolización de Escrituras, Registro y Catastro Municipal.

En atención al informe de Gerencia anterior y a lo resuelto por la Junta de Accionista de abril 26 del 2016, se procedió a notificar a los socios del proyecto, que de acuerdo a nuestros registros, no habían retirado sus minutas, o no habían firmado las escrituras, o no habían protocolizado las mismas en el registro de la propiedad y procedido a catastrarlos en la Municipalidad de Daule. Esto con la finalidad de que se emitan los títulos respectivos de impuestos prediales a nombre del socio y no se sigan emitiendo a nombre de Vicolinci, lo que ocasiona, como se lo ha señalado anteriormente, un gran inconveniente para las diferentes gestiones que debe realizar nuestra empresa en la Municipalidad de Daule y en los organismos de control.

Se les comunicó de acuerdo a lo dispuesto por la Junta, que tenían un plazo de sesenta días para que regularicen su situación. Se acercaron varios socios a nuestras oficinas a recabar la información necesaria para realizar los diferentes trámites y dar cumplimiento a lo dispuesto por la Junta. Algunos socios concluyeron estos trámites, otros lo cumplieron parcialmente y otros ni siquiera se han acercado a nuestras oficinas.

Hemos comprobado que algunos socios viven en el exterior, otros han cedido sus derechos a terceros y un número significativo de lotes constan a nombre de socios que han fallecido, sin embargo sus herederos no han realizado las gestiones legales correspondientes, que los acredite como legítimos dueños.

Con estos antecedentes debemos indicar que existen aproximadamente cincuenta lotes de socios que no han protocolizado la transferencia de dominios o no han procedido a catastrarlos, por lo que estos lotes continúan a nombre de Vicolinci y originan deudas o juicios de coactiva en contra de la compañía.

Cumplido en exceso el plazo concedido, esta Junta de Accionistas debe de autorizar el inicio de las acciones legales correspondientes para evitar que esta situación continúe y ocasione gastos e inconvenientes innecesarios a la empresa.

A criterio de la Asesoría Legal, debe hacerse una notificación a través de un notario y por la prensa, dando un plazo no mayor a sesenta días a partir de la notificación, para que obtengan las escrituras, y dejen un depósito para las gestiones de inscripción y catastro de las mismas.



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

De acuerdo con nuestros reglamentos, Vicolinci está facultada para disponer de los lotes reservados por los socios que no cumplan con lo establecido. Se deberán cancelar las deudas pendientes del socio con los valores del lote vendido, Vicolinci cobrará un porcentaje por gestiones legales y administrativas y el saldo será consignado en un juzgado, a favor de quienes acrediten los derechos de reserva.

Trámites de Tipo Legal.

En los Juicios Penales seguidos por la Compañía en contra Segundo Salvador Andrade Andrade y Ericka Jacqueline Navas Ramos, debemos señalar que se ha dictado sentencia en contra de los sindicados y que ambos se encuentran detenidos en la Penitenciaría de Guayaquil.

Juicio del Delito de Flagrancia, al pretender cobrar Segundo Andrade con una cédula adulterada, un cheque girado por Vicolinci a favor del Ing. González Duche. Se realizó la Audiencia de Juzgamiento al sindicado Segundo Andrade en enero 11/2017, quien se declaró culpable y se acogió al Procedimiento Abreviado. El Tribunal dictó sentencia y le impuso como pena 8 meses de prisión y un resarcimiento económico de \$1.000 a favor de Vicolinci por costas judiciales. Debe señalarse que previamente, se realizaron otras actividades procesales donde se había sobreesido a Erika Navas, al dictaminar el Tribunal no haber participado en el hecho de flagrancia.

Juicio por Delito contra la Fe Pública, por cometimiento de varios delitos como el hurto sistemático de cheques y falsificación de firmas. La Audiencia de Juzgamiento se realizó en Febrero 1/2017 y el Tribunal los declaró culpables a los sindicados Segundo Andrade y Erika Navas, imponiéndoles como pena 5 años de prisión. Debe indicarse que el Tribunal no determinó en la sentencia el valor del resarcimiento. La defensa de Vicolinci S.A. ha solicitado al Tribunal una ampliación de la sentencia, en la que se determine el resarcimiento a la empresa por el monto del perjuicio, más las costas judiciales.

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 del cinco por mil sobre los activos de la empresa, correspondientes a los años 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012.

La Jueza de Coactivas, mediante providencia de enero 6/2017 ordenó el archivo del caso y el levantamiento de la prohibición de enajenar, del bien que se había dejado como garantía.

Requerimiento de Municipio de Guayaquil. El Director Financiero de dicha municipalidad ha notificado el requerimiento de pago del Impuesto del 1.5 x 1000 a partir del año 2013. La compañía presentó ante la misma Autoridad Administrativa Tributaria, el correspondiente Reclamo Administrativo, donde se explica los fundamentos de hecho y de derecho que asisten a la compañía ante el conflicto de competencia suscitado entre la Municipalidad del Cantón Daule y la Municipalidad del Cantón Guayaquil, que reclaman para sí, el pago del Impuesto del 1.5 x 1000, así como la Tasa de Habilitación y Patente, viéndose la compañía VIVIENDAS VICOLINCI



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

S.A., imposibilitada de ofrecer el pago correspondiente de los mencionados impuestos a ambas Municipalidades. Por esta razón, se ha planteado el inicio de un Juicio de Competencia ante el Tribunal de lo Contencioso Tributario de Guayaquil, para que de conformidad con el Código Orgánico Tributario dirima la competencia, y en sentencia se ordene pagar los valores reclamados, a la Municipalidad que corresponda.

Avaluó Lotes Sector 6.- La Administración de Vicolinci tiene presentado un reclamo al Municipio de Daule, respecto al avaluó del sector 6 y especialmente de los lotes posteriores de las manzanas con frente a la Avenida 1, los que se han considerado como urbanizadas. Esta situación distorsiona la valoración de los activos de la empresa y por consiguiente, el pago de las cargas tributarias. Se ha solicitado al señor Alcalde, disponga se realice una inspección y revisión de los avalúos del sector 6.

Reformas al Estatuto.

Por la implicaciones que demandan en el aspecto administrativo, los diferentes juicios y gestiones legales que deben realizarse en casos como los antes señalados, el Directorio y la Administración, han considerado conveniente se incluya en el Estatuto de la Compañía, la creación del cargo de Procurador de la Institución, el mismo que será designado por el Directorio y tendrá la representación judicial y extra judicial de Vicolinci S.A.

Para evitar problemas de competencia como el presentado respecto al cobro de algunas tasas entre los Municipios de Daule y Guayaquil, que conllevan multas y juicios de coactivas, se ha recomendado por parte de Asesoría Legal, que se modifique el Estatuto, cambiando el domicilio de Vicolinci S.A. al cantón Daule, que es donde se origina el giro del negocio.

Formulario para Información Requerida por Organismos de Control.

Se insiste a los accionistas de Vicolinci S.A., llenar el formulario que se adjunta, para cumplir con disposiciones vigentes, tanto por parte del S.R.I. como de la Superintendencia de Compañías.

El formulario deberá ser entregado en nuestras oficinas administrativas o enviado al correo electrónico condavic@gye.satnet.net.


ING. ALFREDO ELIZALDE PULLEY
GERENTE VICOLINCI

