



PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI
Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL
Teléfonos: 2628533 - 2628121 e-mail: condavic@gyc.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 2017.

Se adjunta al presente informe, el Balance de la Compañía correspondiente al ejercicio 2017, 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 2017.-

El Balance del ejercicio 2017 refleja la real situación financiera de Vicolinci. En el Balance y sus Anexos, se puede apreciar el valor de los terrenos patrimonio de Vicolinci, las obligaciones por cumplir, saldos por cobrar, las transferencias realizadas y la cuenta del Estado de Resultados de la Empresa.

Debe indicarse que el valor de los terrenos está registrado en función del avalúo del Municipio de Daule del año 2015, debido a que hemos solicitado una revisión al avalúo efectuado por dicha municipalidad en el año 2016, específicamente de los lotes del Sector 6, no teniendo hasta el momento una respuesta sobre lo solicitado.

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

Luego de cumplir con nuevos requerimientos del Municipio de Daule sobre disposiciones para el permiso Ambiental y aclarado los antecedentes sobre el retiro originalmente solicitado respecto al eje del Estero de Tejerías, en el perímetro que colinda con la Urbanización la Joya, se ha obtenido de la Dirección de Planificación el permiso correspondiente para el desarrollo del Sector 6, cuyo proceso constructivo se ha dividido en 2 etapas, de conformidad con el croquis que se adjunta como anexo A.

Diseños Complementarios e Inicio de Obra.

Vicolinci contrató en este periodo los diseños complementarios para el desarrollo del sector 6 del proyecto, con el Ing. Edwin Leuschner, quien se encargó de la parte estructural de los diseños, como es el caso del ducto cajón, muros y otros elementos, contando con la colaboración de los Ingenieros Stalin Benítez y Pedro Castro, en la parte geotécnica e hidráulica, respectivamente.

Vicolinci previamente había realizado el levantamiento topográfico y el diseño de las canalizaciones sanitarias, eléctricas y telefónicas. Posteriormente se realizaron varias perforaciones de suelos en el sector 6, para determinar las características y requerimientos de especificaciones técnicas, tanto para el relleno de manzanas como para la estructura del pavimento. Se efectuaron además pequeños ajustes a las cotas del proyecto, para disminuir volúmenes de corte en roca.



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

Movimiento de Tierra.- Obra ejecutada.

De conformidad a lo resuelto en la Junta anterior, se contrató el movimiento de Tierra del Sector 6 a un valor de \$ 523.150 más IVA, con un plazo de ejecución de 120 días calendario.

El pago del valor del contrato se acordó en un 70% con permuta de terrenos urbanizados del proyecto, al valor aprobado de \$180 el m² de terreno y el 30% restante mediante pago en efectivo.

Diferentes inconvenientes suscitados durante el proceso constructivo, originados principalmente por las grandes rocas encontradas durante el proceso de excavación y su incidencia en los rendimientos de la oferta, la conformación de los taludes para las bermas de drenaje en las zonas aledañas donde se encuentra el tanque elevado del reservorio de agua potable del sector, así como la reubicación de las tuberías de agua existentes, no ha permitido su terminación. Hasta el momento se ha ejecutado el 85% del monto del contrato y se espera que se concluya a fines de abril.

Desarrollo del Proyecto y Financiamiento.-

El área total del sector 6 comprende aproximadamente 13 hectáreas, con un área útil a desarrollarse de 67.322 m², conformado por 256 lotes, cuyas áreas fluctúan entre 250 y 300 m².

Como se señaló anteriormente, el desarrollo del proyecto está dividido en dos etapas:

La Etapa I que comprende la parte baja del proyecto, con un área de 38.855 m². y 143 lotes. Plazo estimado de ejecución 14 meses.

La Etapa II comprende parcialmente la parte con pendiente del proyecto, con un área de 28.467 m² y 113 lotes. Plazo estimado de ejecución 12 meses.

Para el desarrollo de las Etapas I y II, el presupuesto actualizado de los rubros de Obra a ejecutarse, alcanza un valor de \$ 5.099.314,26 más IVA.

Debe señalarse que dentro del presupuesto de la Etapa I, se asume el costo global del movimiento de tierra del proyecto, la infraestructura de drenaje de AA.LL. y los costos del área recreacional del sector.

Los trabajos de infraestructura para el desarrollo del Sector 6, están previstos financiarlos con los recursos que se obtengan de la venta de los lotes urbanizados disponibles de nuestro patrimonio, y con los recursos que provengan del plan de ventas de lotes, de acuerdo al estudio de factibilidad realizado.

Para cumplir con los cronogramas de obra se requiere una estructura de ventas, que garantice los flujos requeridos, aparejados a un sistema eficiente de cobranzas. Por consiguiente, gran parte del avance de obra, dependerá de los flujos de ventas, lo que determina la importancia de este componente para el éxito del proyecto y su periodo de ejecución.



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

En caso de que las ventas no alcancen a financiar el cumplimiento de los cronogramas de obra, podría recurrirse a un financiamiento puntual negociando las mejores alternativas de líneas de crédito vigentes a la fecha, en el mercado financiero para este tipo de proyectos.

Hasta el momento se han realizado gestiones administrativas, que nos garantizan aproximadamente el 70% del costo de las instalaciones eléctricas y telefónicas, a través de permuta con solares del sector 6, así como el 50% de las canalizaciones sanitarias y pavimento, también bajo el sistema de permuta o trueque.

Las circunstancias políticas actuales del país, gravitan en el desarrollo de la construcción, sin embargo aspiramos que éstas vayan mejorando en los próximos meses, de conformidad al ofrecimiento realizado por el actual gobierno, en caso que se derogue la Ley de Plusvalía.

La Junta de Accionistas debe facultar a la Administración y al Directorio de Vicolinci, para que puedan tomar las decisiones adecuadas y oportunas, en función de los resultados que se obtengan, dentro del manejo del Plan de Ventas y de Promoción Comercial del Proyecto, dada su importancia en el desarrollo del mismo.

Mecanismo de Administración

Tal como se planteó en la Junta de Accionistas anterior, Vicolinci propuso la alternativa de desarrollar el proyecto, contratando directamente los diferentes rubros de la infraestructura urbanística y que el producto de las pre-ventas, se maneje a través de un Encargo Fiduciario hasta llegar al punto de equilibrio, el mismo que posteriormente autorizaría los desembolsos correspondientes, de conformidad con el avance de obra.

Debe indicarse que para disponer Vicolinci de los recursos que provengan de los contratos de promesa de compraventas, es necesario haber alcanzado el punto de equilibrio del proyecto, certificado por la Fiduciaria.

Este sería un limitante dentro del encargo fiduciario, que nos obligaría a buscar mayores recursos de financiamiento para el cumplimiento de los cronogramas de obra, hasta obtener de la fiduciaria la certificación correspondiente.

Siendo Vicolinci la propietaria de los terrenos donde se va a desarrollar el sector 6 del proyecto, habiendo obtenido el permiso de construcción otorgado por la Municipalidad de Daule, contando con el presupuesto de las obras y los cronogramas de ejecución y un plan de ventas definidos, Vicolinci cumple con los requisitos que determina el Reglamento expedido por la Superintendencia de Compañías en el Registro Oficial 296 de julio/24/2014, para el financiamiento de Compañías que realizan actividades inmobiliarias, lo que nos daría la oportunidad de disponer en la obra de los recursos que provengan de los contratos de promesa de compraventa.

Con estos antecedentes, el Directorio de Vicolinci recomienda a la Junta de Accionistas, establecer la Administración Directa del proyecto por parte de nuestra Empresa, como mecanismo para el desarrollo del sector 6, que aparte de la ventaja señalada anteriormente, nos libera además de la utilización de flujos para el pago de los costos de la Fiduciaria.



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

Para cumplir con los requisitos de la Superintendencia de Compañías, es necesario que la Junta de Accionistas apruebe los presupuestos, cronogramas de ejecución y plan de ventas presentados por la administración, los que previamente han sido revisados por el Directorio de Vicolinci, para que pasen a conocimiento de la Junta.

Debe señalarse que en el Directorio de Vicolinci se ha analizado también, la documentación correspondiente para la reserva de solares y contratos de promesa de compra venta y se aprobó el nuevo Manual de Procedimientos y los Formularios que recoge las nuevas disposiciones y la información previa que requiere la UAFE, para la calificación de los clientes, proveedores y colaboradores.

Protocolización de Escrituras, Registro y Catastro Municipal.

Debemos indicar que todavía existen varios 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. Un gran porcentaje de estos lotes pertenecen a socios que han fallecido y que se presentan inconvenientes con los trámites de sus herederos para legalizar la transferencia a sus legítimos dueños.

Reformas al Estatuto.

De conformidad a lo resuelto en las Juntas de Accionistas realizadas el año anterior, se reformó el Estatuto de Vicolinci, en que quedó incorporado el Directorio de la Compañía. También se aprobó el cambio de domicilio de empresa, sin embargo por ser mucho más expedito su trámite, optamos por abrir una sucursal en el Cantón Daule que nos permite hasta el momento lograr los mismos objetivos que nos planteamos con el cambio de domicilio, que era superar problemas de competencia entre los Municipios de Daule y Guayaquil, respecto al cobro de algunos impuestos sobre el giro del negocio de la compañía.

Trámites de Tipo Legal.

En los Juicios Penales seguidos por la Compañía Vicolinci, en contra Segundo Salvador Andrade Andrade y Ericka Jacqueline Navas Ramos, informamos anteriormente, que se dictó sentencia en contra de los sindicados y que ambos se encuentran detenidos en la Penitenciaría de Guayaquil cumpliendo una pena de 5 años.

Dicha sentencia fue apelada por los sindicados. Posteriormente, el Tribunal respectivo en sentencia dictada a inicios del mes de marzo del presente año, ratificó la sentencia original de privación de la libertad en cinco años para los sindicados. El Tribunal también se determinó el valor del resarcimiento a favor de Vicolinci, en la suma de cien mil dólares, que era el monto que el perito designado por la fiscalía, pudo establecer sobre los cheques originales pagados por el Banco Bolivariano.

Se ha llegado a un acuerdo con los abogados de la defensa de Vicolinci, para que continúen con el trámite correspondiente para la recuperación de estos valores, reconociéndoles como honorarios profesionales exclusivamente un porcentaje, sobre el monto que logren recuperar.



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

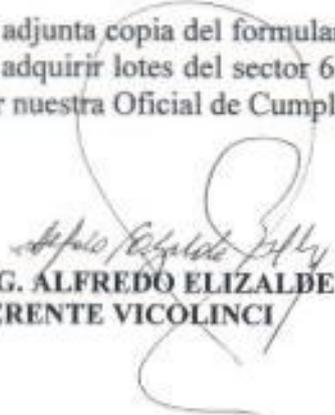
Formularios para Información Requerida por Organismos de Control.

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 incumplimiento de esta disposición va a originar que se generen multas a la compañía y hasta puede acarrear la suspensión de sus actividades.

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

Formularios para Interesados en Adquirir Lotes del Sector 6.

Se adjunta copia del formulario que se debe llenar para la calificación de los interesados en adquirir lotes del sector 6. Este es un requerimiento de la UAF y debe ser analizado por nuestra Oficial de Cumplimiento, para su aprobación y proseguir el trámite.


ING. ALFREDO ELIZALDE PULLEY
GERENTE VICOLINCI