



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 2018.

Se adjunta al presente informe, el Balance de la Compañía correspondiente al ejercicio 2018, 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 2018.-

El Balance del ejercicio 2018 refleja la situación financiera de Vicolinci. En el Balance y sus Anexos, se puede apreciar el valor de los terrenos patrimonio de Vicolinci, los anticipos entregados por los clientes por concepto de promesas de compraventa de los lotes, en los que se desarrolla la infraestructura urbanística del sector 6, las obligaciones por pagar, los valores por cobrar y la cuenta del Estado de Resultados de la Empresa.

Debe indicarse que el valor de los terrenos del sector 6 están registrados en función del avalúo realizado por del Municipio de Daule el año 2015, debido a que hemos insistido en que se haga la revisión al avalúo efectuado por dicha municipalidad en el año 2016, específicamente en lo relacionado a los lotes del Sector 6.

Área útil a desarrollarse en el Proyecto y su 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. El desarrollo del proyecto está dividido en dos etapas:

La Etapa I que es la que se está desarrollando, comprende la parte baja del proyecto, está conformada por 143 lotes con un área útil de 38.855 m².

La Etapa II, en la que solo se ha efectuado el movimiento de tierras, comprende la parte del proyecto cuyos lotes en su gran mayoría presentan pendientes, está conformada por 113 lotes que se desarrollan en un área útil de 28.467 m².

El presupuesto que se presentó para el desarrollo de las Etapas I y II, alcanza un valor de \$ 5.099.314,26 más IVA., el que se viene ejecutando con pequeñas variantes.

El financiamiento para el desarrollo del Sector 6, fue elaborado en base a los recursos 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.

Debemos precisar que en lo que corresponde al presente informe, los recursos para el cumplimiento de las obras que se han venido desarrollando de acuerdo a los cronogramas establecidos para el desarrollo de la Etapa I, han provenido principalmente de los valores recibidos de los clientes que han reservado lotes en las dos etapas, los que han firmado los respectivos contratos de promesa de compraventa.



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

Los flujos obtenidos nos permiten prácticamente financiar los rubros proyectados para ejecutar la etapa I, sin recurrir a financiamiento externo.

Debe considerarse además, como se detalla más adelante, que en los contratos de obra firmados, se contempla el pago parcial de dichas obras bajo el sistema de trueque y en alguno de ellos, ha quedado estipulado como alcance de la obra a ejecutar, el desarrollo de las cantidades de obra requeridas para ambas etapas.

Avance de Obra del Proyecto.

Los trabajos de infraestructura que se vienen realizando obedecen a una secuencia constructiva programada, en la que actualmente se avanza en el desarrollo de los diferentes rubros de la denominada Etapa I del proyecto. Dentro de la planificación establecida para esta etapa se aspira que sus diferentes rubros estén concluidos para el mes de junio del presente año, a pesar de la incidencia de las fuertes lluvias con que se ha iniciado la presente estación invernal.

Debe indicarse que en la Etapa I falta por contratarse la construcción del Área Social y de las Áreas Verdes, para lo cual se encuentra en trámite la entrega de los proyectos respectivos.

La construcción de la Estación de Bombeo y de la Planta de Tratamiento, ha sido diferida para la Etapa II, ya que su demanda real, nos permite desfasar su ejecución. En su lugar estos flujos se utilizarán en adelantar rubros prioritarios de ambas etapas.

Rubros Ejecutados

Movimiento de Tierra.-

Se concluyó el macro del Movimiento de Tierras proyectado para ambas etapas, en base a una nivelación compensada para obtener las cotas de diseño del proyecto. Se presentaron varios inconvenientes durante el proceso constructivo, especialmente por la cantidad de material rocoso presente en la explotación del sector de la Etapa II, así como la conformación de los taludes para las bermas de drenaje, en las zonas aldeañas donde se encuentra el reservorio construido anteriormente de agua potable del sector. El contrato se realizó bajo la modalidad de trueque, 70% con permuta de terrenos urbanizados del proyecto y el 30% restante mediante pago en efectivo. Los incrementos de obra se cancelaron en efectivo.

Canalizaciones Sanitarias.

Se trabaja en la Etapa I, el contrato se negoció el 50% bajo el sistema de trueque con terreno urbanizado y el otro 50% en efectivo. La oferta presentada corresponde a los rubros de las dos etapas, pero hasta el momento solo se ha firmado el contrato por los rubros de la etapa I y por el tramo del colector de 60 pulgadas que descarga en el ducto cajón. Se han instalado canalizaciones para los sistemas de Agua Potable, Aguas Servidas y Aguas Lluvias. Se han construido las respectivas cámaras, colectores, cajas de revisión y tapas, con un avance general del 70 %. Afectó al avance de obra programado, la construcción del Ducto Cajón a lo largo de la Calle Q, ya que mientras éste no se concluía, no se podían ejecutar los cruces y tirantes en las intersecciones de este tramo de la vía. También ha incidido el inicio de la estación invernal.



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

Canalizaciones Eléctricas Telefónicas.

Se trabaja en la Etapa I, el contrato se negoció el 70% bajo el sistema de trueque con terrenos que se desarrollan en esta etapa y el otro 30% en efectivo. El valor del contrato corresponde a los rubros de las dos etapas. Se han instalado las canalizaciones de los Sistemas Eléctricos, Telefónicos y de Alumbrado Público en un 75%. Se están construyendo las bases para postes, cajas con sus respectivas tapas, pozos de revisión para transformadores PadMount, sistema de puesta a tierra y el pozo de hormigón para el Padswich que importó el contratista. Se está instalando además, la posterior metálica para posteriormente colocar las luminarias. Algún desfase en el cronograma se está recuperando y obedecen principalmente a los rubros que debían ejecutarse en el tramo de la calle Q, durante la construcción del Ducto Cajón.

Ducto Cajón.

Se concluyó la construcción del Ducto Cajón, el cual se financió con el pago del 50% del valor del contrato mediante trueque con terrenos de la etapa II y el otro 50 % en efectivo. Este ducto prefabricado corre a lo largo de la calle Q y recoge el drenaje de las aguas lluvias de todo el sector 6 y por servidumbre de paso, recoge parcialmente las aguas que vienen de La Joya y atraviesan el tramo del lindero norte de nuestro proyecto.

Bordillos y Pavimento.

Estos rubros se contrataron bajo el sistema de trueque, 50% de su valor con terrenos de la Etapa I y el otro 50% en efectivo. El contrato se firmó para la construcción de las dos etapas. Comprende la construcción de bordillos y los rubros de la estructura de pavimento, como acabado de obra básica, colocación de sub-base y pavimento. Es el rubro sobre el cual ha incidido notoriamente los efectos de la estación invernal y el desfase de las canalizaciones por los inconvenientes ya mencionados. Su porcentaje de avance es de aproximadamente el 48% de lo que corresponde a la Etapa I.

Área Social y Áreas Verdes.

Se están implementando los proyectos para el desarrollo del Área Social, Piscinas, Canchas Deportivas, Juegos Infantiles y Salón de Eventos, cuya área de implantación se encuentra en la Etapa I del proyecto, así como las Áreas Verdes y Parques de la etapa.

Protocolización de Escrituras, Registro y Catastro Municipal.

A pesar de las gestiones que se realizan en este sentido, debemos indicar que todavía existen varios lotes de socios cuyos propietarios no han protocolizado la transferencia de dominios, por lo que estos lotes continúan a nombre de Vicolinci. En su mayoría pertenecen a socios que han fallecido y sus herederos no han realizado los trámites pertinentes para legalizar la transferencia a sus legítimos dueños. Desafortunadamente y muy a nuestro pesar, por recomendaciones de los auditores, debemos tomar acciones legales drásticas, para prevenir que este tipo de inconvenientes impidan de acuerdo a la ley, la liquidación oportuna de la empresa.



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

Trámites de Tipo Legal:

- Durante el año 2018 se resolvió favorablemente, la prescripción solicitada por la Compañía dentro del Juicio Coactivo N° 12706-2013, seguido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Daule contra VIVIENDAS VICOLINCI S.A. en el cual la autoridad exigía el pago de los impuestos del 1.5xmil, patente y tasas correspondientes al periodo de los años 2006 hasta el 2012.

- Dentro del Expediente Administrativo No. 377.395-2016 seguido por el Municipio de Daule contra VIVIENDAS VICOLINCI S.A., respecto al cobro del impuesto 1.5 por mil, correspondientes a los años 2013 al 2015. en septiembre del 2018, la Compañía firmó un convenio de pago por US\$ 23.078,27, el cual se ha venido cancelando oportunamente y cuya última cuota vence en marzo del 2019.

- Impugnación presentada por VIVIENDAS VICOLINCI S.A., ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Daule, por el avalúo que ésta institución realizó a partir del año 2016 a los lotes propiedad de la Compañía, específicamente del Sector 6. A la fecha del presente informe, se mantiene vigente la impugnación sin nuevos resultados.

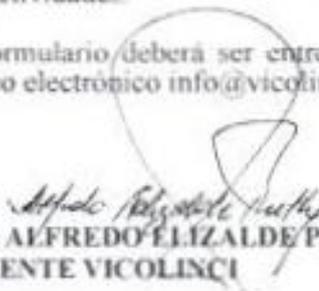
Manual de Prevención y Control de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

Para cumplir con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, es necesario que la Junta de Accionistas apruebe la actualización del Manual de Prevención y Control de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, conforme lo establecido en la Resolución No. ZSCVS-DSC-2018-0041, publicada en el Registro Oficial Segundo Suplemento No. 396 de diciembre 28 del 2018. Para el efecto se adjunta el documento respectivo.

Formularios para cumplir con requerimientos de 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 y la UAFE. **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 info@vicolinci.com


ING. ALFREDO ELIZALDE PULLEY
GERENTE VICOLINCI