



PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI
Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL
Teléfonos: 2628533 - 2628121 e-mail: info@vicolinci.com
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 2019.

Se adjunta al presente informe, el Balance de la Compañía correspondiente al ejercicio 2019, el Estado de Resultados, el Informe de Comisarios, el Informe de la Auditoría Financiera del periodo 2019 y la Auditoría Técnica, relacionada a la ejecución de las obras en el Sector Seis del Proyecto. Se anexa además el Inventario de los Terrenos de Vicolinci, en sus diferentes sectores.

Balance del Ejercicio del 2019.-

El Balance del ejercicio 2019 refleja la actual situación financiera de Vicolinci. En el Balance y sus Anexos, se aprecian los costos del Avance de Obras para el desarrollo de la infraestructura urbanística del Sector 6, los anticipos entregados por los clientes para la reserva de lotes urbanizados, mediante la firma de escrituras de promesa de compraventa, el activo de los terrenos patrimonio de Vicolinci, las obligaciones por pagar, los valores por cobrar y la cuenta del Estado de Resultados de la empresa.

El valor de los terrenos del sector 6 están registrados a su valor histórico y el área de los lotes corresponden al rediseño aprobado por el municipio para su desarrollo.

Procesos Aprobados para el Desarrollo del Sector 6 del Proyecto.

Conocidos los Estudios de Prefactibilidad, la Junta de Accionistas de abril de 2017, luego de analizar las alternativas para el desarrollo de la Zona de Reserva denominada Sector 6, descartó la venta a promotores independientes y autorizó iniciar el rubro Movimiento de Tierras, hasta que el Municipio de Daule otorgue el permiso de construcción. Para el financiamiento de las obras, se autorizó la venta de los terrenos urbanizados patrimonio de Vicolinci y la utilización de los recursos provenientes de la reserva de los lotes.

En Marzo 29 del 2018, la Municipalidad de Daule otorgó el permiso de construcción para el desarrollo del sector 6, con un área útil de 67.322 m², dividido en dos etapas. La Etapa I, conformada por 143 lotes con un área útil de 38.855 m². La Etapa II, conformada por 113 lotes con un área útil de 28.4667 m². El plazo propuesto para el desarrollo de las obras fue de 18 meses para la Etapa I y 12 meses para la Etapa II.

La Junta de Accionistas de abril del 2018 aprobó el presupuesto para la ejecución de ambas etapas y ajustó el cronograma de su desarrollo a 14 y 12 meses respectivamente, ratificó el aporte del patrimonio de Vicolinci para su financiamiento, complementado con la preventa de los lotes a desarrollarse.

La Municipalidad de Daule, acorde con la aprobación dada para el proceso constructivo, debió otorgar los permisos de venta por sectores, sin embargo, la nueva administración municipal solicitó a Vicolinci la terminación de las 2 Etapas para otorgar el permiso de venta de los lotes. La Etapa I había sido concluida casi en su totalidad en Junio del 2019



PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI
Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL
Teléfonos: 2628533 - 2628121 e-mail: info@vicolinci.com
Guayaquil - Ecuador

y la terminación de la Etapa II estaba programada para los 12 meses posteriores. El requerimiento municipal de solicitar la culminación de las dos etapas para conceder el permiso de venta, obligó a Vicolinci entregar una garantía al municipio, por lo que faltaba de construirse de la Etapa II y el permiso de ventas se otorgó a fines de diciembre del año anterior, por lo que recién en el primer trimestre del presente año, se comenzaron a tramitar y entregar las escrituras de transferencia de dominio, a quienes habían cumplido con todas las obligaciones establecidas en los respectivos contratos de promesa de compraventa.

El desfase en la entrega del permiso de venta, ha originado que, en nuestros registros contables del 2019, de acuerdo a disposiciones vigentes, sigan apareciendo en el balance los valores recibidos por la reserva de los terrenos, como anticipo de clientes, hasta que se protocolicen las escrituras de compraventa en el Registro de la Propiedad.

Culminación de las Obras del Proyecto.

El informe relacionado a la ejecución de las obras contratadas para el desarrollo del sector seis, originalmente fue cortado a febrero 29 del 2020, fecha en que algunos de los rubros habían sido concluidos y se atendían por parte de los contratistas, observaciones realizadas por la fiscalización del proyecto. Para las pruebas de funcionamiento de los equipos instalados, se requería que el proyecto se encontrara energizado por CNEI y con la provisión de agua potable por parte de Amagua, como es el caso de los equipos de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, Estación de Bombeo, Sistemas de Riego de Areas Verdes, Alumbrado Público y Equipos instalados en el Area Social. Estando en este proceso, se presentó la Pandemia del Covid 19 y la obra se paralizó por cerca de 75 días, en atención a disposiciones relacionadas al estado de emergencia y a las medidas de bioseguridad decretadas. Esta circunstancia ha permitido cerrar el informe de la Auditoría Técnica a julio 31/2020, fecha en que la obra física había sido culminada.

OBRA FISICA EJECUTADA.

Téngase presente que el valor de las obras en proceso que reflejan el Balance y el Informe de la Auditoría Financiera, está cortado a Diciembre 31 del 2019. Las restricciones especiales por efecto de la pandemia, desfasaron la Convocatoria a la Junta de Accionistas y permitieron a su vez que, el Informe de la Auditoría Técnica se cerrara a Julio 31 del 2020, fecha en que prácticamente se concluyó la obra. El alcance de la obra física ejecutada y su costo (sin IVA), se detalla en el siguiente cuadro, desglosado por actividad.

RUBRO	VALOR TOTAL US \$	% COSTO
Movimiento de Tierras	608,333.82	12.67
Red Hidrosanitaria inc. Planta de Tratamiento y Estación de Bombeo	1,091,882.57	22.75
Red Eléctrica	1,106,075.71	23.04
Area Social	536,227.57	11.17
Pavimentos y Bordillos	822,352.59	17.13
Muros, Cerramientos, Escalinatas	354,494.77	7.39
Areas Verdes	280,429.08	5.84
Total inversión	4,799,796.11	100.00



PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI
Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL
Teléfonos: 2628533 - 2628121 e-mail: info@vicolinci.com
Guayaquil - Ecuador

Lógicamente para determinar el costo de la obra en general, hay que agregar los costos administrativos, diseños y asesorías, publicidad del proyecto y comisiones de venta, tasas, permisos, impuestos municipales, obligaciones societarias y otros, lo que se verá reflejado en el balance del 2020.

El presupuesto que se presentó a la Junta de Accionistas de abril del 2018 para el desarrollo de la obra física de las Etapas I y II más costos de fiscalización, fue de \$5.099.314,26 + I.V.A. El costo de la Obra Ejecutada y fiscalización, alcanza el valor de \$ 5.043.316 + IVA y su plazo de ejecución que era de 26 meses, se ha cumplido dentro de lo programado, incluido el periodo de la pandemia. El financiamiento para el desarrollo del Sector 6, como se mencionó anteriormente, fue elaborado en base al aporte de los recursos de la venta de los lotes urbanizados disponibles de nuestro patrimonio y con los recursos provenientes del plan de ventas de los lotes a urbanizar. Las obras que se han ejecutado, se han financiado según lo aprobado por la Junta de Accionistas y no se ha necesitado financiamiento externo.

Debemos señalar que rubros no presupuestados, fueron requeridos por el municipio de Daule, como es el caso del soterramiento de canalizaciones eléctricas y telefónicas en un tramo previamente vendido del Sector 6 con frente a la Avenida Uno, la colocación de un colector de Aguas Lluvias de 42" y la protección del talud con enrocado, en un tramo del Estero de Tejerías, que corre paralelo a lo largo del lindero Oeste del Sector 6. Además, para mejorar las opciones de venta, se realizaron mejoras en el área social, que cuenta al momento con 1 cancha sintética para fútbol y 2 canchas de uso múltiple con graderíos, piscina, sala de eventos, gimnasio, vestidores y accesorios sanitarios.

Por recomendaciones de la Auditoría Técnica y autorización del Directorio, se tiene programado proteger los taludes en la parte alta, donde se encuentran los reservorios del sector 6, mejorar la vía de acceso a esta área y encauzar su drenaje a la canalización de las aguas lluvias del sector. Se tiene previsto, además, colocar barras adicionales al ingreso de la garita 2, para mitigar congestionamientos por el incremento del tráfico vehicular que se dirige al sector 6 del proyecto

Recepción y Mantenimiento Temporal de la Obra Ejecutada.

Se ha solicitado al Municipio de Daule, la recepción del Sector 6 de la urbanización. Para ello la municipalidad requiere previamente los informes de CNEL y AMAGUA, los que se encuentran en trámite. Posteriormente las Direcciones municipales de Obras Públicas, de Planificación y la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado EMAPA, emitirán sus informes para aprobar la recepción del Sector 6.

Mientras dure este proceso, debe darse el mantenimiento adecuado para preservar la Infraestructura construida, especialmente en las áreas verdes, sistema de riego e infraestructura del área social, incluida la piscina. Vicolinci gestiona en este sentido un Convenio con la Asociación de Propietarios, para que realice estas actividades hasta que la obra sea recibida por el municipio y la recaudación de las alcuotas, a medida que se vayan perfeccionado las transferencias de dominio a los nuevos propietarios, les permita a la Asociación resarcirse de los costos de mantenimiento. Bajo este mecanismo, Vicolinci evita enrolar personal para estas actividades y para la seguridad.



PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI
Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL
Teléfonos: 2628533 - 2628121 e-mail: info@vicolinci.com
Guayaquil - Ecuador

Situación Económica Actual y su Incidencia en el Programa de Ventas.

La caída de los precios del petróleo y el levantamiento indígena afectaron la economía nacional, pero la pandemia del COVID 19, tiene efectos aún impredecibles a nivel mundial. Estos hechos han repercutido en los últimos meses en el programa de ventas de lotes del sector 6 y en el cumplimiento de las obligaciones contraídas por algunos compradores, para amortizar el pago de sus lotes. El cronograma de recaudación de las ventas se había estipulado en 36 meses y se realizan las gestiones necesarias para procurar tener todo vendido a mediados del 2021, lo que a su vez implica que, quienes reserven lotes en el futuro, tendrán que cancelarlo en un plazo menor al establecido para los casos de crédito directo. Hasta diciembre del año anterior, entre ventas y trueques se habían negociado 170 lotes y hasta el mes de agosto del presente año se ha gestionado la venta de 12 lotes adicionales. Hasta mediados de agosto del presente año, se ha vendido el 70% del área útil del proyecto, quedando por vender aproximadamente 20.000 m² repartidos en 70 lotes, de un gran total de 256 lotes, de los cuales 3 se dejarán de urbanizar por encontrarse en un macizo rocoso.

El desarrollo de las ventas, afectado por las circunstancias descritas, se irá evaluando en lo que resta del año, y se tomarán las decisiones que correspondan, considerando el comportamiento del sector. No hay que dejar de mencionar el mercado paralelo que constituyen las ofertas de los propietarios de lotes de los 5 sectores ya urbanizados del proyecto. Esperamos que la situación económica mejore y nos permita aproximarnos al ritmo de ventas que teníamos hasta octubre del año anterior.

Resolución respecto a utilidades del proyecto.

De acuerdo al Estado de resultados de la empresa, a finales de diciembre del 2019 se registra una utilidad acumulada de \$ 494.762, valor que si lo dividimos para el número de acciones de nuestro paquete accionario que es de 10.000.000 de acciones, el valor a recibir por el momento, no sería mayormente significativo para los accionistas. Tomando en consideración que a un terreno de 300m² le corresponden un número de 9.527 acciones y a un terreno de 600m² le corresponden 19.055 acciones, el valor a recibir sería de \$ 471,36 y \$ 942,72 respectivamente, al que habría que deducir los impuestos de ley, que representan aproximadamente el 25% de la utilidad.

Estando a un corto periodo de finalizar el año, se estima que a diciembre 31 del 2020 se habrán protocolizado la venta de aproximadamente 100 lotes, con un valor promedio de \$ 55.000 cada lote. Deducidos los gastos generales del proyecto y los impuestos de ley, este representaría un valor importante al momento de determinar las utilidades del año 2020 y se convocaría a una Junta Extraordinaria de Accionistas a fines de enero del 2021, para que conozca el balance del 2020 y puesto a consideración el Estado de Resultados del periodo, resolver un reparto anticipado de utilidades, hasta que se vendan la totalidad de los lotes disponibles. Habría que realizar la provisión necesaria para cubrir costos de promoción y venta de los lotes disponibles, gastos administrativos y societarios, durante el periodo de liquidación.



PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI
Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL
Teléfonos: 2628533 - 2628121 e-mail: info@vicolinci.com
Guayaquil - Ecuador

Socios que no han Protocolizado las Escrituras.

A pesar de las gestiones realizadas en este sentido, todavía existen varios lotes de socios cuyos propietarios no han protocolizado la transferencia de dominio. En su mayoría pertenecen a socios que han fallecido y sus herederos no han realizado los trámites pertinentes. También hay socios que cedieron sus derechos a terceros y estos no han tramitado sus escrituras, para legalizar la transferencia a los nuevos dueños.

Ante esta situación, dado el tiempo transcurrido y la serie de gestiones realizadas por la administración para que legalicen sus escrituras, debemos aprobar el mecanismo para disponer de estos lotes y evitar que sean un obstáculo para la liquidación de la empresa. Este tema será tratado en uno de los puntos de la convocatoria.

Formularios para cumplir con requerimientos de Organismos de Control.

Reiteramos 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 puede originar que se generen multas a la compañía e incluso, acarrear la suspensión de sus actividades.

El formulario respectivo deberá ser entregado en nuestras oficinas administrativas o enviado al correo electrónico info@vicolinci.com. La Sra. Betty Avilés, comisionada de la UAFE, nos ha ayudado en esta gestión.


ING. ALFREDO ELIZALDE PULLEY
GERENTE VICOLINCI