

INFORME DE GERENCIA

JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS VIVIENDAS VICOLINCI S.A. MARZO 29 DE 2007

Señores Accionistas, pongo en conocimiento de ustedes, el Informe de Gerencia comprendido de Enero a Diciembre del 2006. Este informe, se refiere principalmente a las gestiones realizadas para la implementación del Fideicomiso Vicolinci y al Avance de Obra del Proyecto, en función de los rubros ejecutados durante este período. En lo referente al movimiento económico de la Compañía, el mismo está reflejado en la recaudación de las cuotas establecidas, monto que ha servido para financiar el costo de las obras ejecutadas y los gastos de la empresa.

Fideicomiso Vicolinci.- Antecedentes.-

La Junta de Accionistas, realizada en marzo/30/06, luego de analizar el monto de la cartera vencida de la Compañía Vicolinci, resolvió la conformación de un Fideicomiso, con la finalidad de recuperar dicha cartera y garantizar un flujo económico, que permita concluir las obras del proyecto en la zona adjudicada, en un plazo no mayor de 12 meses.

El Fideicomiso a constituirse, para cumplir con el objetivo previsto, recibiría como Encargo Fiduciario, el cobro de la cartera vencida según montos y plazos a establecerse, y para complementar el financiamiento de las obras, y su ejecución dentro del cronograma previsto, el Fideicomiso tendría el encargo de la venta de los terrenos Patrimonio de Vicolinci.

Adicionalmente, una vez concluidas las obras en la zona adjudicada, al Fideicomiso se le encargaba, devolver los valores aportados a los socios que dejaron de pertenecer al Proyecto, y posteriormente, repartir los excedentes a los accionistas, en relación a su participación en el paquete accionario de la Compañía, y al tiempo de permanencia en el proyecto.

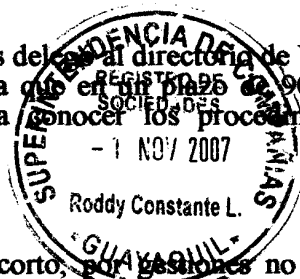
Para cumplir con este objetivo, la Junta de Accionistas delegó al directorio de Vicolinci, implementar los mecanismos legales necesarios, para que en un plazo de 90 días, se convoque a una nueva Junta de Accionistas, para conocer los procedimientos a emplearse para el funcionamiento del Fideicomiso.

Implementación del Fideicomiso Vicolinci.-

El plazo dado por la Junta de Accionistas resultó corto, por gestiones no previstas originalmente, que eran necesarias realizar, debido a las características propias del proyecto y por las alternativas a considerar dado el número de accionistas de la compañía. Este particular se explicó a los socios del proyecto, en la visita efectuada a la urbanización, en agosto/19/06, y en el oficio circular de diciembre/11/06.

Con la finalidad de cumplir con el encargo de la Junta de Accionistas, el Directorio y la Administración, realizaron las gestiones necesarias para implementar el Fideicomiso, apoyados con una Asesoría Jurídica, contratada al respecto.

Luego de un análisis de las características particulares de nuestra compañía, y de la relación jurídica de la misma, con aproximadamente 600 accionistas, se resolvió que era conveniente que estos asesores independientes, elaboren un documento que sirviera de base, para conocimiento de las diferentes fiduciarias, interesadas en presentar sus propuestas.



El alcance del Fideicomiso y del Encargo Fiduciario, se fijó en los siguientes parámetros:

- Aquellos socios que antes de la constitución del Fideicomiso, pagaran la totalidad de sus obligaciones con Vicolinci, no formarán parte del mismo, y se les entregará la minuta e impuestos prediales del año 2006, sin costo alguno, para que obtengan las escrituras respectivas, y registren la transferencia de dominio.
- Aquellos socios que no tengan recursos para pagar sus obligaciones, pero puedan solventar los gastos notariales de la escritura y su inscripción en el Registro de la Propiedad, se les entregará los impuestos prediales del 2006 y la minuta, para que obtengan la escritura, en la que deberá constar sus obligaciones vencidas como deuda hipotecaria y los montos y plazos determinados para su cancelación. El cobro de la deuda hipotecaria por el Fideicomiso, será parte del encargo fiduciario.
- Aquellos socios que no puedan cumplir con sus obligaciones con Vicolinci, ni con los gastos notariales de escritura y de registro, se aporta el terreno al Fideicomiso, para el cumplimiento de sus obligaciones, en los montos y plazos establecidos. En este caso, se le cancela al socio los impuestos prediales del 2006 y se le entrega al Fideicomiso un formato de minuta, para que una vez que el socio cumpla con el pago de sus obligaciones al Fideicomiso, gestione la obtención de la escritura.

Los plazos analizados y aprobados por el Directorio de Vicolinci, para el pago de las obligaciones vencidas, son los siguientes:

- Para los terrenos de 300 m2., el valor de la deuda se prorratea en 12 cuotas mensuales, con el recargo de los intereses respectivos.
- Para los terrenos de 600 m2., el valor de la deuda se prorratea en 18 cuotas mensuales, con el recargo de los intereses respectivos.

El máximo periodo para el pago de cualquier obligación, es de 90 días contados a partir de su vencimiento.

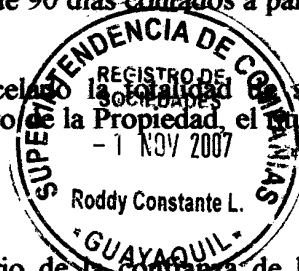
Se entregará a todos los socios, una vez que hayan cancelado la totalidad de sus obligaciones y presenten las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad, el título de las acciones, liberadas de la prenda.

Títulos de Acciones a nombre del C.I.C.G.

Todas las acciones que posee el C.I.C.G., como depositario de la confianza de los Socios del proyecto, serán aportadas al Fideicomiso en beneficio de todos los socios, en relación al paquete accionario de cada uno de ellos y al tiempo de permanencia en el proyecto.

Etapas del Fideicomiso.-

Habiéndose fijado como prioridad, el culminar las obras en la zona adjudicada, a través del cobro de la cartera vencida y de la venta de los lotes Patrimonio de Vicolinci, el Directorio definió esta actividad de obtención de recursos, como primera etapa del Encargo Fiduciario, y posteriormente, luego de concluidas las obras dentro de la zona adjudicada, deberá implementarse la devolución de los valores a los socios que dejaron de pertenecer al proyecto, lo que permitirá definir el monto de los excedentes y proceder al reparto de los mismos, entre todos los accionistas de la Compañía, en función de los



términos señalados anteriormente, esto es, porcentaje de participación en el paquete accionario, y tiempo de permanencia en el Proyecto.

Selección de la Fiduciaria Morgan & Morgan.-

El Directorio de Vicolinci, luego de analizar las ofertas presentadas por diferentes Fiduciarias, resolvió seleccionar a Morgan & Morgan "Fiduciaria del Ecuador", para que administre el Fideicomiso y Encargo Fiduciario, por ser la propuesta técnica-económica, más conveniente a los intereses de la Institución.

Costos de la Fiduciaria Morgan & Morgan:

Comisiones fijas

Honorarios de Estructuración del Fideicomiso y Encargo:	\$ 1.800,00
Comisión de Administración durante ejecución de obra (mensual)	\$ 680,00
Comisión de Administración durante periodo de constitución y liquidación del Fideicomiso:	\$ 300,00
Honorarios por terminación y liquidación del Fideicomiso:	\$ 800,00

Comisiones potenciales

Revisión de minutas y suscripción de escrituras de transferencias (c/u)	\$ 25,00
Suscripción de hipoteca a favor del Fideicomiso	\$ 50,00

Ejecución de prenda o hipoteca:

En el evento de incumplimiento de las obligaciones de pago, y de iniciarse el proceso de ejecución de prenda o hipoteca, la Fiduciaria cobrará una comisión adicional, equivalente al 10% de los honorarios del profesional contratado para el evento, por parte del Comité Fiduciario. Debe señalarse que el Comité Fiduciario, está integrado por un representante de la Fiduciaria, el Directorio de Vicolinci y el Gerente del Proyecto.

Más detalles al respecto, se darán en la Junta de Accionistas.

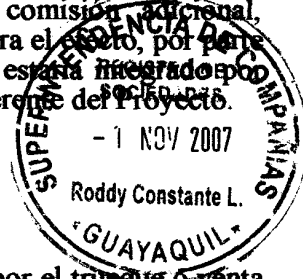
Avance de obra: Rubros ejecutados en el año 2006

En función de los valores recaudados por el pago de las cuotas y por el traspaso de solares, se han podido ejecutar los rubros que se detallan en el cuadro que se anexa al informe del Auditor Técnico.

Debe señalarse, que en la Junta de Accionistas del año pasado, se presentó en el informe del Auditor Técnico, un alcance de los rubros ejecutados entre enero/01/06 y marzo/15/06, por lo que el detalle de obras del anexo, corresponde a lo ejecutado de marzo/15/06 a diciembre/31/06.

Cabe indicar que dentro de las prioridades determinadas por el Directorio, a marzo del 2007, prácticamente se ha completado el pavimento en el sector 5, a excepción del último tramo de la calle W y al tramo de la Av. 1 que limita con el sector 6, entre las calles S y W. Paralelamente a los trabajos de pavimentación, se ejecutaron los rubros para las diferentes canalizaciones dentro de la zona pavimentada, y los bordillos respectivos. Estos trabajos se realizaron generalmente en suelo rocoso.

Se realizaron trabajos de movimiento de tierra requeridos para llegar a cota de proyecto, y habilitar los taludes del sector 5 del proyecto. Parte del material excedente del proyecto y del Club del CICG, sirvió para rellenar algunas vías peatonales y determinadas áreas de los sectores 1 y 2. También se realizó el rediseño y la implementación de los rubros que faltaban en la garita principal, el adoquinamiento del ingreso a la garita y el sistema de riego en el parterre central del proyecto. Se realizó además, la canalización eléctrica para la iluminación del cerramiento frontal.



W.

Para una mejor presentación del proyecto, se realizó el desbroce de la vegetación crecida durante la estación invernal, en el área adjudicada del proyecto. También se ha dado especial importancia, al mantenimiento de las áreas verdes en las zonas adyacentes al cerramiento frontal y en la zona de parterres. Durante el presente año, se habilitó y se puso en operación la Planta Potabilizadora de Agua Potable.

Se debe resaltar, que debido al rediseño arquitectónico del sector 6 del proyecto, debieron adecuarse varias canalizaciones en función de las nuevas densidades poblacionales, establecidas para este sector.

El Municipio de Daule, aprobó en octubre/06 el plano general de Vicolinci con los rediseños mencionados. En este plano, el Municipio ha dado una nueva nomenclatura a las manzanas y solares del proyecto, particular que deberán tener presente los socios para evitar confusiones.

Rubros a ejecutarse y su financiamiento.-

El Directorio de Vicolinci ha determinado el alcance de las obras a ejecutarse en el proyecto, en la zona adjudicada. A parte de las obras programadas y puestas a conocimiento en el informe de la Junta de Accionistas de marzo/06, se han incorporado rubros necesarios por rediseños efectuados al proyecto y por requerimientos de orden técnico, a los que se ha denominado "complementarios". El cuadro respectivo se anexa al presente informe, con un costo de \$ 1'996.882,00, y su financiamiento está sustentado con la implementación del Fideicomiso para la recuperación de la costera vencida y por el cobro de los ingresos provenientes de los Fideicomisos Vicbar y Decápolis.

Alícuota de mantenimiento.-

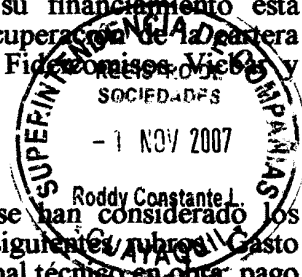
Para determinar los costos de la cuota de mantenimiento, se han considerado los mismos parámetros que para años anteriores, en base a los siguientes rubros: Costo parcial de personal administrativo del proyecto, gastos de personal técnico en obra, pago de servicios básicos, gastos de seguros y guardiana, gastos de mantenimiento para preservar la inversión realizada, implementación de equipos de comunicación para la vigilancia del proyecto. Por tal motivo, y tomando en consideración el área aportante, la cuota mensual de mantenimiento se propone mantenerla en \$ 6.00 para los terrenos de 300.00 m2, y \$ 12.00 para los de 600.00 m2.

En vista de que aproximadamente 150 socios han pagado los derechos de minuta, lo que redundará en la construcción de futuras viviendas, y a la venta de proyectos inmobiliarios por parte de promotores independientes, será necesario elaborar el Reglamento de la Junta de Propietarios de la Urbanización Vicolinci.

Fideicomisos: Decápolis y Vicbar

El Fideicomiso Decápolis, ha construido hasta la fecha 4 viviendas dentro de su proyecto inmobiliario, así como obras de cerramiento y áreas comunales. Multibienes del Banco de Guayaquil, está encargada de la venta de las viviendas del proyecto. También se ofrece el financiamiento de proyectos inmobiliarios, para los socios del proyecto.

El Fideicomiso Vicbar, ha terminado una vivienda, la que sirve al momento como villa modelo. Sus representantes han manifestado que con el financiamiento de Mutualista Pichincha, y el plan de ventas de esta misma institución, tienen previsto para el presente año, implementar la construcción de viviendas por grupo de 16 villas, hasta completar las 64 viviendas programadas,



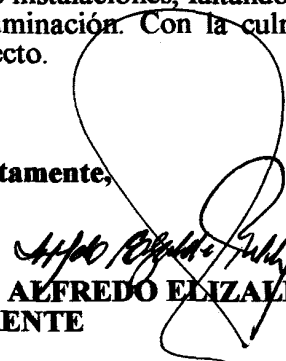
[Handwritten signature]

También varios socios del proyecto, ha iniciado o están gestionando la construcción de sus proyectos inmobiliarios.

Construcción del Club C.I.C.G.

El Club del C.I.C.G., al que los propietarios del proyecto Vicolinci tendrán acceso en el futuro, por tener la membresía respectiva, ha concluido prácticamente la construcción de las instalaciones, faltando únicamente la ejecución de las vías internas y parcialmente la iluminación. Con la culminación de esta obra, se completa un valor agregado al proyecto.

Atentamente,


ING. ALFREDO ELIZALDE PULLEY
GERENTE

