



**PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI**  
**Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL**  
Teléfonos: 235631 – 248343 e-mail: condavic@gye.satnet.net  
Guayaquil - Ecuador

## **INFORME DE GERENCIA**

### **JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS VIVIENDAS VICOLINCI S.A. MARZO 31 DE 2008**

Señores Accionistas, pongo en conocimiento de ustedes, el Informe de Gerencia comprendido de Enero a Diciembre del 2007. Se destaca en él, la actual situación financiera de la empresa y el informe de Avance de Obra del Proyecto. En la parte administrativa, se deben señalar como hechos relevantes, el informe de la Comisión designada por la Junta Ordinaria de Accionistas del año anterior, y el informe del Gerente presentado, en la Junta Extraordinaria de Accionistas de Julio 30 de 2007, respecto a las observaciones planteadas por dicha comisión, en Junta Extraordinaria de junio/07/07. El informe de Gerencia con los anexos correspondientes, fue aprobado por la Junta de julio/30/07.

También debe destacarse, la denuncia presentada al Ministerio Público, a mediados de septiembre de 2007, por ocho accionistas de Vicolinci, en contra del Colegio de Ingenieros Civiles del Guayas, de Vicolinci S.A. y varios de sus representantes.

Se adjuntan al presente informe, el Balance de la compañía correspondiente al ejercicio 2007 y los informes tanto de Comisarios como de las Auditorías contratadas. Por información del Comisario Principal -Ing. Antonio Landivar-, conocemos que el Informe de Comisarios no está suscrito por el Ing. Juan Ramírez – Comisario Alterno-, a pesar de haber participado en su elaboración, por encontrarse al momento fuera de la ciudad. Se anexan además, cuadros representativos respecto a los saldos por recaudar, correspondiente a varias de las etapas aprobadas por las Juntas de Accionistas de Vicolinci, para el desarrollo de la infraestructura del proyecto, de los valores recaudados durante el ejercicio del 2007 y un inventario de los lotes del proyecto, desglosado por sectores en cuanto a lotes vendidos y lotes disponibles.

#### **Comisión designada por Junta de Accionistas de marzo 29/2007.-**

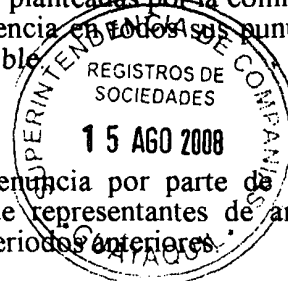
En base a varias inquietudes planteadas por algunos accionistas en la Junta Ordinaria del año anterior, ésta designó una comisión integrada por los Ingenieros: Julio Baquero, Ernesto Pólit y Lenin Egúez, para que analicen el Informe del Gerente y sus anexos presentados a la Junta de Accionistas del 2007. Dicha comisión, presentó el informe correspondiente, el cual fue conocido en la Asamblea Extraordinaria de Junio/07/2007.

Posteriormente, en la Asamblea Extraordinaria de Julio/30/2007, se conoció el Informe de la Gerencia, respecto a las observaciones que habían sido planteadas por la comisión. Debe destacarse que esta Junta, aprobó el Informe de Gerencia en todos sus puntos y recomendó la implementación del Fideicomiso, lo antes posible.

#### **Denuncia de Accionistas al Ministerio Público.-**

A mediados de septiembre del 2007, se presentó una denuncia por parte de ocho accionistas, en contra del C.I.C.G., de Vicolinci S.A., de representantes de ambas instituciones y de otros que habían cumplido funciones en periodos anteriores.

Esta denuncia infundada y temeraria, está basada principalmente en los aumentos de capital de la compañía y respecto a la transferencia de las acciones, por parte del C.I.C.G., a los socios del proyecto.



8.



**PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI**  
**Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL**  
Teléfonos: 235631 – 248343 e-mail: condavic@gye.satnet.net  
Guayaquil - Ecuador

Los aumentos de capital, debidamente autorizados por Juntas de Accionistas y la transferencia de las acciones por parte del C.I.C.G a sus legítimos dueños, una vez que cumplan con las obligaciones establecidas en Juntas de Accionistas para el desarrollo del proyecto, ya habían sido temas tratados y absueltos, específicamente en la Junta realizada en julio/30/2007.

Esta situación ha causado, no solo daños a la imagen del proyecto, egresos económicos, sino que ha distraído un tiempo enorme de sus representantes, en defensa del prestigio e intereses de la empresa.

Para conocimiento de los accionistas, se adjunta el Desestimiento de la Fiscalía respecto a la denuncia presentada, la misma que pasó para conocimiento del Juez Sexto de lo Penal, el que ha remitido el expediente al Ministro Fiscal Distrital de Guayas y Galápagos, para su pronunciamiento.

#### **Fideicomiso Vicolinci.-**

Las repercusiones y dudas que originaron la denuncia presentada en contra de Vicolinci, acciones previas que habían realizado, y posteriormente intervenciones en medios de comunicación colectiva, por parte de algunos denunciantes en contra de los administradores del proyecto, originaron que la Fiduciaria Morgan & Morgan, se excusase de implementar el Fideicomiso aprobado.

La administración de Vicolinci, ante la situación presentada y en atención a que muchos accionistas se habían acercado a Vicolinci a exponer sus puntos de vista, en el sentido de que los accionistas reconozcan sus obligaciones con el proyecto, a través de la firma de documentos que respalden dicha deuda. Vicolinci ha implementado esta alternativa, que le permite establecer un flujo de caja, para el financiamiento de las obras que faltan por ejecutarse. Por medio de este mecanismo, el socio se compromete a cumplir sus obligaciones en los plazos establecidos, esto es, prorratar los saldos deudores a 12 meses para aquellos socios que tienen solares de 300 m<sup>2</sup>., y a 18 meses, para aquellos que tienen lotes de 600 m<sup>2</sup>. Para áreas diferentes se interpola el plazo. Todos los saldos deudores tendrán el recargo de los intereses.

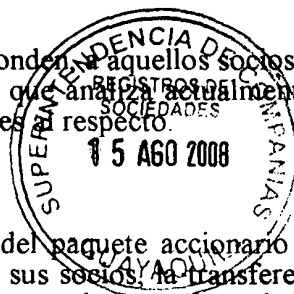
El plazo máximo que se estipula para el cumplimiento de una obligación vencida es de 90 días, luego del cual el cobro de la misma se hará a través de la vía legal o fideicomiso.

El mecanismo para la devolución de los valores que corresponden a aquellos socios que han dejado de pertenecer al proyecto, es otro de los temas que analiza actualmente el directorio, enmarcado siempre dentro las disposiciones legales al respecto.

#### **Transferencia de Acciones.-**

A solicitud de Vicolinci, el C.I.C.G. autorizó, del monto del paquete accionario que mantiene en Vicolinci como depositario de la confianza de sus socios, la transferencia de las acciones para aquellos socios que han cumplido con el pago de todas las obligaciones establecidas por Juntas de Accionistas, para el desarrollo del proyecto.

Hasta la fecha, por este concepto, el Colegio de Ingenieros ha transferido 4'422.776 acciones a los socios, de un paquete accionario a su nombre de 9'686.077, lo que equivale al 45.66%. El C.I.C.G. seguirá transfiriendo las acciones a todos los accionistas que cumplan con las obligaciones establecidas.





**PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI**  
**Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL**  
**Teléfonos: 235631 – 248343 e-mail: condavic@gye.satnet.net**  
**Guayaquil - Ecuador**

Debe de indicarse que varios socios del proyecto están haciendo abonos parciales a sus obligaciones con Vicolinci, por lo que próximamente aumentará el porcentaje antes señalado. Si tomamos en cuenta las acciones que ya estaban a nombre de los accionistas de Vicolinci, el porcentaje que actualmente tienen los socios del proyecto, representa el 47.37% del paquete accionario de la Compañía.

El título que corresponde a las acciones que tenían los socios, antes del aumento de capital, será entregado a éstos, una vez que presenten las escrituras inscritas en el Registrador de la Propiedad y debidamente catastradas en el Municipio de Daule. De esta manera, Vicolinci precautela que los terrenos pasen a nombre de sus verdaderos propietarios, para desglosarlos del Patrimonio de la Compañía, y evitar que los impuestos prediales de estos lotes, sigan emitiéndose a nombre de Vicolinci.

#### **Obras ejecutadas en el 2007.-**

En base a los ingresos obtenidos en el presente periodo, por la recaudación de cuotas y por la venta o trueque de lotes del patrimonio de Vicolinci, se han podido ejecutar algunos rubros, destacándose principalmente: movimiento de tierra, colocación de base, e instalación de las diferentes canalizaciones que deben ejecutarse previo a la colocación del pavimento rígido de calzada. Se ha completado la construcción del pavimento con sus respectivos bordillos, en todas las calles que comprenden los lotes adjudicados del proyecto.

Se completó la construcción de la garita de la entrada, adyacente al paso elevado que une la urbanización con el club del C.I.C.G. y el adoquinamiento de las vías de ingreso y salida de esta garita. Se contrató además, los diseños de la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas del proyecto. Previo a la instalación del primer módulo de la Planta de Tratamiento, debe contratarse la obra civil y la parte eléctrica de dicha planta. Se han realizado los estudios de suelo requeridos para la ejecución de la misma y se espera la terminación de la presente estación invernal, para iniciar su construcción.

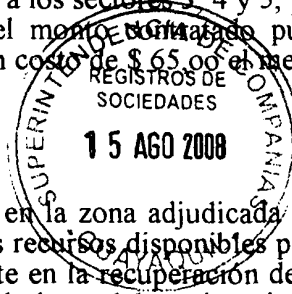
Adicionalmente a la construcción de la canalización eléctrica y telefónica, en la zona pavimentada en el periodo anterior, a fines de año se pudo concretar con la compañía INESA, la construcción del sistema eléctrico correspondiente a los sectores 3, 4 y 5, por un valor de \$ 264.030,05. Debe señalarse que el 50% del monto de \$ 132.015,03 pudo concretarse a través de trueque con terrenos de Vicolinci, a un costo de \$ 65,00 el metro cuadrado.

#### **Rubros a ejecutarse y su financiamiento.-**

Se adjunta un informe detallado de las obras por ejecutarse en la zona adjudicada del proyecto, los mismos que se irán realizando en atención a los recursos disponibles para su ejecución. Su financiamiento está sustentado especialmente en la recuperación de la cartera vencida, en los ingresos proyectados y con la venta de lotes del patrimonio de Vicolinci, que sustituyan los recursos que iban a obtenerse a través del Fideicomiso Vicbar.

#### **Obras de mantenimiento.-**

En el periodo anterior, pese a no haberse cobrado la cuota correspondiente al periodo de marzo de 2007 a febrero del 2008, se realizaron obras de mantenimiento requeridas para preservar la inversión realizada.



2



**PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI**  
**Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL**  
**Teléfonos: 235631 – 248343 e-mail: condavic@gye.satnet.net**  
**Guayaquil - Ecuador**

Los gastos de mantenimiento efectuados, se desglosan en los siguientes items:

| Rubros                                              | Valor               |
|-----------------------------------------------------|---------------------|
| Desbroce, desalojo y limpieza de canales            | \$ 16.086,37        |
| Revisión y comprobación Tubería AA.PP-Sistema Riego | 7.325,13            |
| Mantenimiento preventivo – Sistema Eléctrico        | 5.115,01            |
| Insumos, Energía y Operación Planta Potabilizadora  | 3.476,00            |
| Insumos y Mantenimiento Áreas Verdes                | 15.293,07           |
| Personal eventual – equipos                         | 9.250,45            |
| Iluminación del proyecto                            | 13.654,41           |
| Guardiánia                                          | 17.391,50           |
| Seguro materiales proyecto                          | 2.056,59            |
|                                                     | <b>\$ 89.648,53</b> |

**Determinación de alícuota de mantenimiento marzo/07-febrero/08**

\$ 89.648,53 / 320.000 m2. = \$ 0.28

Lotes de 300 m2. -----→ 300 x \$ 0.28 = \$ 84,00 anuales / 12 = \$ 7,00 mensuales

Lotes de 600 m2. -----→ 600 x \$ 0.28 = \$ 168,00 anuales / 12 = \$ 14,00 mensuales

Estos valores deberán ser restituidos a Vicolinci por los socios del proyecto, ya que los mismos deben ser destinados para ejecutar los rubros que aun faltan por ejecutarse.

**Determinación de alícuota de mantenimiento marzo/08-febrero/09**

Si tomamos en cuenta que para el presente periodo (marzo/08-febrero/09), deberá incrementarse la seguridad o guardiánia de los linderos norte y oeste del proyecto, el incremento de insumos y equipos, estimamos que los gastos de mantenimiento ascenderán aproximadamente a \$ 110.000,00 lo que representa una alícuota de \$ 0.34 por m2.

\$ 110.000,00 / 320.000 m2. = \$ 0.34

Lotes de 300 m2. -----→ 300 x \$ 0.34 = \$ 102,00 anuales / 12 = \$ 8,50 mensuales

Lotes de 600 m2. -----→ 600 x \$ 0.34 = \$ 204,00 anuales / 12 = \$ 17,00 mensuales

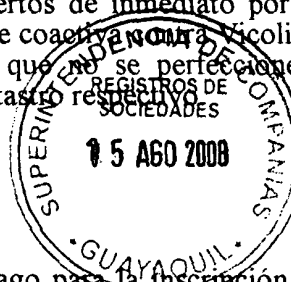
Debe señalarse que a estos valores, deben agregarse los valores individuales que corresponda a cada lote, por concepto de impuestos prediales de los años 2007-2008.

El valor de estos impuestos municipales deberán ser cubiertos de inmediato por los interesados, pues el Municipio de Daule iniciará los juicios de coactiva contra Vicolinci, puesto que ésta aparece como dueña de los lotes, hasta que no se perfeccione la transferencia en el Registro de la Propiedad y se realice el catastro registral.

**Fideicomisos.-**

**Vicbar.-**

Debido al incumplimiento de H.B. Construcciones, en el pago para la inscripción del Fideicomiso en el Registro de la Propiedad, y en atención que sólo había cancelado un dividendo de \$ 100.000,00 para la adquisición de dichos terrenos, el Directorio de Vicolinci autorizó a la Administración del Proyecto, proceda a la terminación del contrato de Fideicomiso VICBAR, hecho que se protocolizó en enero/25/08.



9



**PROYECTO VIVIENDAS VICOLINCI**  
**Avenida Francisco de Orellana Ciudadela IETEL**  
**Teléfonos: 235631 – 248343 e-mail: condavic@gye.satnet.net**  
**Guayaquil - Ecuador**

#### **Decápolis.-**

Con respecto al Contrato de Mutuo firmado con la Compañía Decápolis, ésta ha cumplido solamente con el pago de los intereses, y ha presentado al Directorio de Vicolinci una propuesta para el pago del capital, y de los terrenos dados en consignación, para la construcción del Proyecto Inmobiliario Petrópolis, en el sector 2 del proyecto.

Esta propuesta consiste en la transferencia de los 1.379,45 m<sup>2</sup>., donde se construye el Proyecto Petrópolis, contra presentación de garantía bancaria, incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, a favor de Vicolinci, que incluye además el monto adeudado del Contrato de Mutuo. Esta transacción permitiría a Decápolis, obtener el crédito bancario requerido para cumplir sus obligaciones con Vicolinci, en un plazo originalmente establecido de 90 días, a partir de la firma de la transferencia.

Esta propuesta presentada por Decápolis, a fines del mes anterior, está siendo analizada en el aspecto legal. De ser ésta aceptada, una vez que se aseguren los intereses de Vicolinci, podríamos obtener en un corto plazo, ingresos sustanciales que ayudarían a financiar las obras que faltan por ejecutar.

#### **Proyecto de Estatutos y Reglamentos de la Asociación de Propietarios.-**

En consideración a que 292 lotes de socios del proyecto Vicolinci, han cumplido con el pago de todas las obligaciones establecidas para el desarrollo del proyecto, muchos de los cuales ya obtuvieron las escrituras correspondientes, al haberse construido 15 casas, de las que actualmente hay 4 habitadas, y que se encuentran en trámite la construcción de varios proyectos de viviendas, el Directorio de Vicolinci estimó procedente con la Asesoría respectiva, la elaboración del proyecto de Estatutos y Reglamento de la Asociación de Propietarios y Moradores del Condado de Vicolinci, los que deberán revisarse próximamente en una Asamblea citada para tal efecto, en la que deberá nombrarse un Directorio Provisional, hasta que dichos Estatutos sean aprobados por los Organismos respectivos.

#### **Club del C.I.C.G.-**

Por información del Presidente del C.I.C.G., tenemos conocimiento que está próximo a inaugurarse el Club del C.I.C.G., ubicado frente a la Urbanización Vicolinci.

El C.I.C.G. deberá dictar el Reglamento respectivo para el uso de dichas instalaciones, por parte de socios y moradores del proyecto.

Atentamente

  
**ING. ALFREDO ELIZALDE PULLEY**  
**GERENTE**

