

**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA DE VIVIENDA ALTERNATIVA PASTAZA**  
**"CEMVIVPASTAZA"**  
**INFORME DE COMISARIO**

Puyo, 27 de marzo de 2014

Señores:

**GERENTE GENERAL DE LA CEMVIVPASTAZA**  
**PRESIDENTE DE LA CEMVIVPASTAZA**  
**ACCIONISTAS DE LA CEMVIVPASTAZA**  
Ciudad.-

De mi consideración:

Por el presente me permito hacer llegar a ustedes el informe de la gestión administrativa y financiera ejecutada por la CEMVIVPASTAZA, en el ejercicio fiscal 2013, así como también la situación actual de la misma a fin de que se tomen las decisiones más acertadas para el bienestar de la Compañía.

En mi calidad de **Comisario de la Compañía de Economía Mixta de Vivienda Alternativa CEMVIVPASTAZA**, cúpleme informarles que examinado el Balance General de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y el correspondiente estado de resultados, proceso a entregar a los señores accionistas de conformidad a detalle adjunto:

**EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del año 2013 la empresa mantiene en bancos la cantidad de 129.723, 55 dólares, de los cuales 128.462.55 dólares están en la cuenta corriente del banco del Pichincha, 1.014,28 dólares en el banco de la Vivienda y 246,72 dólares en el banco del Pacífico, sin embargo siendo una recomendación de Contraloría el cierre de las cuentas bancarias inactivas, se tiene previsto el trámite de cierre de las cuentas del Banco de la Vivienda y del Banco del Pacífico.

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES**

Al 31 de diciembre del año 2013, la empresa mantiene cuentas por cobrar a los siguientes clientes detallados por manzanas del Conjunto Habitacional el Recreo.

**COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA DE VIVIENDA ALTERNATIVA PASTAZA  
"CEMVIVPASTAZA"  
INFORME DE COMISARIO**

**MANZANA 1**

CASAS	PROPIETARIO	ESTADO	POR CANCELAR
1	JIMENEZ LANDAZURI FERNANDO	VENDIDA	3.493,44
2	WISUI SHIRAM ALBERTO	VENDIDA	3.628,12
3	MORETA CAGUANO LUIS	VENDIDA	460,36
4	CRUZ FIALLOS CARLOS	VENDIDA	
5	PAUCAR SALGUERO MARCELO	VENDIDA	262,00
6	ROCHA YUGSI LUIS	VENDIDA	
7	CAICEDO PROAÑO ESTEBAN	VENDIDA	
8	CHANGO DIAZ JORGE	VENDIDA	1.532,56
9	MIRANDA CARMEN ROSA	VENDIDA	
10	CORTEZ LUGO ZAIDA	VENDIDA	
11	MUÑOZ PIÑALOZA LUIS	VENDIDA	466,11
12	ESPINOZA BARRERA LAURA	VENDIDA	
13	YEDRA MACHADO OSCAR	VENDIDA	
14	PIEDRA LASCANO SANDRA	VENDIDA	
			<b>9.842,59</b>

**MANZANA 2**

CASAS	PROPIETARIO	ESTADO	POR CANCELAR
1	OÑA CARDENAS OFELIA	VENDIDA	
2	MOROCHO GUALPA DIANA	VENDIDA	
3	SOLORZANO LOOR EDILMA	VENDIDA	902,9
4	MOYA CUEVA GERMAN	VENDIDA	

**COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA DE VIVIENDA ALTERNATIVA PASTAZA**  
**"CEMVIVPASTAZA"**  
**INFORME DE COMISARIO**

5	CEVALLOS SUAREZ CENAIDA	VENDIDA	
6	RUIZ SOSA MARIO	VENDIDA	
7	LUZURIAGA VELASTEGUI JULIO	VENDIDA	2.311,47
8	LOPEZ PAREDES MARCIA	VENDIDA	1307,1
9	CARDENAS JARAMILLO MARIO	VENDIDA	4139,2
10	GUERRON VARGAS ANGEL	VENDIDA	247,22
11	VASQUEZ ORTIZ VERONICA	VENDIDA	731,25
12	PAREDES ANGELICA MARIA	VENDIDA	
13	JIMBIQUITI PUENCHERA DANIEL	VENDIDA	
14	LASTRA VELASTEGUI JORGE	VENDIDA	432,35
			<b>10.071,49</b>

**MANZANA 4**

CASAS	PROPIETARIO	ESTADO	POR CANCELAR
1	GUILLEN AREVALO AMSTRONG	VENDIDA	
2	GORDON VILLAFUERTE HENRY	VENDIDA	
3	MARTINEZ SANCHEZ NELSON	VENDIDA	583,33
4	CHALA ESPINOZA MARIO	VENDIDA	
5	DONOSO MANTILLA MARIA	VENDIDA	5.188,63
6	FRIAS RIVERA WILSON	VENDIDA	1.053,85
7	MEZA CARIAJANO MARIA	VENDIDA	
8	CAIZA ROMERO DINA	VENDIDA	134,56
9	VILLAVICENCIO GUTIERREZ GLORIA	VENDIDA	
10	GUAMUNSHI ADRIANO MARIA	VENDIDA	
11	CHICAIZA BONILLA MANUEL	VENDIDA	
12	FLORES MEZA HECTOR	VENDIDA	
			<b>6.960,37</b>

**MANZANA 5**

CASAS	PROPIETARIO	ESTADO	POR CANCELAR
1	PAREDES CORRO KLEBER	VENDIDA	
2	ORTIZ MEZA MAYRA	VENDIDA	5.072,92
3	HIDALGO VEINTIMILLA JUAN	VENDIDA	
4	TORRES VILLEGAS GIOVANNY	VENDIDA	
			<b>5.072,92</b>

**COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA DE VIVIENDA ALTERNATIVA PASTAZA  
"CEMVIVPASTAZA"  
INFORME DE COMISARIO**

**MANZANA 6**

CASAS	PROPIETARIO	ESTADO	POR CANCELAR
1	VACA CARRERA GUIDO	VENDIDA	
	LUZURIAGA VELASTEGUI		
2	VERONICA	VENDIDA	
3	NAVEDA NARANJO FRANKLIN	VENDIDA	1.339,33
4	PEÑAFIEL PONCE MARGARITA	VENDIDA	
			<b>1.339,33</b>

**MANZANA 7**

CASAS	PROPIETARIO	ESTADO	POR CANCELAR
1	BRITO RODRIGUEZ JUAN	VENDIDA	350,00
2	CASTRO NUÑEZ CRISTINA	VENDIDA	
3	TOSCANO VARGAS BETY	VENDIDA	
4	HEPTING LAURA ANNE	VENDIDA	597,36
5	COX DAVALOS MARTHA	VENDIDA	
	BENAVIDES FIGUEROA		
6	JOSELITO	VENDIDA	
7	ZAMBRANO JOSE VICENTE	VENDIDA	
8	HIDALGO ROBALINO LIDIA	VENDIDA	
9	SANCHEZ VILLACRES AMPARO	VENDIDA	
10	SANCHEZ VILLACREZ MARIANA	VENDIDA	
11	BENAVIDES MANZANO JOSE	VENDIDA	
12	OCAÑA LEMA LUIS	VENDIDA	3.000,00
13	CISNEROS RUIZ FRANCISCO	VENDIDA	576,79
14	MERA PERALVO FERNANDO	VENDIDA	
15	LOPEZ MAYORGA JENNY	VENDIDA	
16	MAROTO AYALA WALTER	VENDIDA	
			<b>4.524,15</b>

**MANZANA 8**

CASAS	PROPIETARIO	ESTADO	POR CANCELAR
1	SILVA DAQUILEMA MARTHA	VENDIDA	
2	GUERRA PILCO RUTH	VENDIDA	
3	RODRIGUEZ ORVES MIRIAM	VENDIDA	
4	CAÑADAS SEVILLA WILSON	VENDIDA	

**COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA DE VIVIENDA ALTERNATIVA PASTAZA  
"CEMVIVPASTAZA"  
INFORME DE COMISARIO**

5	SANTOS PEREZ DAGNY FLORES BALLESTEROS	VENDIDA	259,50
6	FERNANDO	VENDIDA	3.207,80
7	ARIAS GALARZA MARIA	VENDIDA	
8	SHILQUIGUA CAJILEMA CARLOS	VENDIDA	
9	SANCHEZ GARCIA MARIA	VENDIDA	
10	VELASTEGUI CORDOVA MIGUEL	VENDIDA	
11	MEZA LOZADA INES	VENDIDA	
12	AJITIMBAY CRUZ EMILIO	VENDIDA	
13	ROMO ALVEAR ANA	VENDIDA	
14	OROZCO MAYANCELA VICTOR	VENDIDA	
			<b>3.467,30</b>

**MANZANA 11**

CASAS	PROPIETARIO	ESTADO	POR CANCELAR
1	VIÑAN PEREZ NATASHA	POR CONSTRUIR	
2	CHAVEZ CHANGO HENRY GEONANNY	POR CONSTRUIR	
3	ASHQUI PACA FANNY	POR CONSTRUIR	
4	MOREANO VELASCO WASHINGTON	POR CONSTRUIR	
5	QUIHUIRI QUIANCELA JUAN	POR CONSTRUIR	
6	JARRIN REINO BETTY	POR CONSTRUIR	
7	BALDEON CLAVIJO DANIELA	POR CONSTRUIR	
8	GOMEZ JARAMILLO MARIA	POR CONSTRUIR	
9	RIVERA GALARZA MARICELA	POR CONSTRUIR	
10	OLMEDO VALLEJO LIZETH	POR CONSTRUIR	
11	VACA RODRIGUEZ MAYRA	POR CONSTRUIR	
12	ESPIN PICO CLAUDIO	POR CONSTRUIR	
13	ROMERO RUALES CARLOS	VENDIDA	1.111,25
14	LEDESMA CHECA MONICA	VENDIDA	3.379,98
15	OCHOA TENELEMA WILMA	VENDIDA	

**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA DE VIVIENDA ALTERNATIVA PASTAZA  
"CEMVIVPASTAZA"  
INFORME DE COMISARIO**

			2.639,93
16	PILCO LAGUA ENMA	VENDIDA	
			<b>7.131,16</b>

SALDO DE CUENTAS POR COBRAR CLIENTES 48.409,31

(-) Provisión cuentas incobrables..... 2.144,47

(=) CUENTAS POR COBRAR AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013.....	<b>46.264,84</b>
---	------------------

Debo informar que las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del año 2012 fueron de \$ 132.737,78 dólares, mientras que al 31 de diciembre del 2013 la cartera de clientes es de \$ 46.264,84 DÓLARES, experimentando una reducción de \$ 86.472.94 dólares que representa el 65.11% de la cartera recuperada, que por la gestión de cobro de la administración actual se ha podido disminuir notablemente la cartera de cuentas por cobrar clientes.

**INVENTARIOS:**

La cuenta inventarios está compuesta por las siguientes cuentas contables:

- ALMACEN DE MATERIALES..... 17.370,68
- OBRAS EN CONSTRUCCIÓN EL RECREO..... 1.999.670,82
- OBRAS EN CONSTRUCCIÓN LA MERCED..... 537.944,46
- INV. OBRAS TERMINADAS.....950.399,11

Debo informar que dentro de la cuenta obras en construcción el Recreo se encuentran también los valores por concepto de desembolsos realizados en el cambio de suelos y rellenos de los terrenos de la Merced, por tal razón este rubro es elevado.

**PRESTAMOS POR PAGAR MUNICIPIO DE PASTAZA**

El valor que la CEMVIVPASTAZA adeuda a la Municipalidad es de \$ 2.647,985.48 dólares, contabilizado hasta el 31 de diciembre de 2013, valores que se han ido acumulando a partir de que los desembolsos por el Convenio de Crédito entre el

**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA DE VIVIENDA ALTERNATIVA PASTAZA**  
**"CEMVIVPASTAZA"**  
**INFORME DE COMISARIO**

Banco Ecuatoriano de la Vivienda y la CEMVIVPASTAZA, en donde la Municipalidad actuaba como Garante, razón por la cual y por el Fideicomiso firmado, cada mes el Banco Ecuatoriano de la Vivienda "BEV", procedía a debitar de la cuenta corriente que mantiene la Municipalidad en el Banco Central del Ecuador.

Esta información corresponde a saldos que la empresa mantiene de años anteriores siendo responsabilidad de gerencia y la administración actual los actos administrativos desarrollados en el ejercicio fiscal 2013.

Los resultados de la presente evaluación, corresponden exclusivamente a la gestión contable, financiera y administrativa de la CEMVIVPASTAZA, en el ejercicio fiscal 2013.

**CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES**

Como resultado del examen, basado en el alcance de mi revisión, es mi opinión que las transacciones realizadas en el ejercicio fiscal sujeto a evaluación se han realizado conforme las Normas Internacionales de Información Financiera, y demás normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, así como las resoluciones de la junta general de accionistas han sido cumplidas a cabalidad.

Las actas de las juntas de accionistas de la CEMVIVPASTAZA, los libros de acciones y accionistas han sido llevadas y se conservan en los archivos de la empresa conjuntamente con las disposiciones legales.

**ESTADOS FINANCIEROS Y CONTABILIDAD**

Una vez revisados los mismos y realizados los ajustes correspondiente para el cierre de cuentas al 31 de diciembre de 2013, emito una opinión favorable con respecto a las cifras presentadas en cada uno de los componentes de los estados financieros ya que los mismos se presentan de forma razonable y guardan concordancia con los principios de contabilidad, normas internacionales de información financiera.

De igual manera se ha revisado el correspondiente Estado de Resultados, el mismo que refleja los resultados que son propios de una compañía de interés social.

**CONTROL INTERNO**

El sistema de control interno organizacional, dentro de cada uno de sus componentes necesita ser analizado, ya que la empresa al mantener recursos del estado, las normas de control interno emitidas por la Contraloría General del Estado para las entidades y organismos del sector público, las misma que son de cumplimiento obligatorio incluida la empresa; en tal sentido es necesario que la empresa dentro de

**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA DE VIVIENDA ALTERNATIVA PASTAZA**  
**"CEMVIVPASTAZA"**  
**INFORME DE COMISARIO**

su gestión administrativa y financiera adopte el cumplimiento de cada una de las Normas de Control Interno emitidas mediante Acuerdo N° 39, por la Contraloría General del Estado.

En cuanto al control interno contable también es necesario considerar las normas de control interno en su parte pertinente a la administración de la deuda pública; y otras cuentas relacionadas las mismas que deben cumplir con las directrices emanadas de las norma de control interno para su correcta administración y control.

**ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

Considero que la administración ejercida por el Presidente y Gerente General de la Compañía de Economía Mixta y Vivienda Alternativa CEMVIVPASTAZA, se ajusta a los requisitos y normas de una administración eficiente.

**GARANTÍAS DE LOS ADMINISTRADORES**

No se han exigido la constitución de garantías por parte del Directorio de la Empresa, por tanto me abstengo de emitir una opinión sobre el particular.

**RECOMENDACIONES**

- Se recomienda a la Junta General de Accionistas definir las políticas y reglamentos necesarios a fin de garantizar la correcta administración de la empresa.
- Gestionar convenios con el GAD. Municipal del Cantón Pastaza, a fin de que en los proyectos habitacionales haya la participación municipal con la dotación de servicios básicos.
- Implementar un plan de capacitación en NIIF, y Normas de Control Interno Organizacional al personal administrativo de la CEMVIVPASTAZA.

Atentamente,



Ing. Gisely Karina Vireri Altamirano  
**COMISARIO PRINCIPAL CEMVIVPASTAZA.**