

Puyo, 24 de enero de 2013

Oficio N°. 013-GER-CEMVIVPASTAZA-2013

**Señores**

**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

**Señor**

**Germán Flores Meza**

**PRESIDENTE DE LA CEMVIVPASTAZA.**

Ciudad.-

De mi consideración:

Por el presente me permito hacer llegar a usted el informe de la gestión realizada por la Gerencia de la Empresa por mi gestión realizada en el año 2012, hasta la presente fecha, así como también la situación actual de la misma a fin de que se tomen las acciones más acertadas para el bienestar de la Compañía.

Como es de su conocimiento y atendiendo su pedido de intervenir en la CEMVIVPASTAZA, con una Auditoría Financiera, solicitada mediante oficio N° 819-ALCD-12 con fecha 24 de Septiembre del año 2012, por el cual el señor Alcalde Germán Flores Meza solicita la intervención en la Compañía de Economía Mixta de Vivienda Alternativa de Pastaza a fin de evaluar la gestión financiera y administrativa de la misma, para lo cual se realizará el correspondiente informe de evaluación financiera al 30 de septiembre del año 2012; cuyos resultados negativos hacen que se tome la decisión de cambiar la administración de la misma a fin de tomar los correctivos necesarios y proceder a recuperar los valores pendientes de cobro a clientes y beneficiarios de las viviendas.

Durante el periodo del Señor Alcalde Germán Flores Meza se concede un crédito para el proyecto habitacional denominado LA MERCED, que se desarrolla en la Ciudad de Puyo, conformado por ciento cuarenta soluciones habitacionales, con un monto de USD\$ 2.149.709,12 correspondientes al 57,86% del costo total del mismo.

*FUENTE: Convenio de Crédito para el Financiamiento de programas habitacionales entre el Banco Ecuatoriano de la vivienda y la Municipalidad del Cantón Pastaza.*

Dentro de mi gestión las actividades se desarrollaron en función de retomar y realizar los trámites pertinentes a fin de que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda cumpla con la entrega de los desembolsos que permita reiniciar los trabajos de construcción paralizados por la empresa por la falta de recursos económicos, que por suspender los desembolsos de acuerdo con el convenio de crédito obligaron a suspender la construcción de las viviendas. Es así que el día martes 13 de noviembre de 2012, recibimos la visita de los funcionarios del BEV, Ing. Galo Espinoza, Técnico de Proyectos del BEV, y el Gerente Regional Ambato Sr. Marcos Durando Vega, los mismos que una vez en los terrenos en donde se desarrolla el proyecto habitacional denominado "LA MERED", manifestaron su indignación a los trabajos realizados por la empresa, ocupando los recursos \$ 1.066.150,00 dólares que el BEV, entregó

exclusivamente para la construcción de viviendas de interés social; producto de lo cual el informe negativo emitido por esta delegación al Gerente General Ec. Efraín Cazar, ha ocasionado la paralización de los desembolsos pendientes de entregar por parte del BEV.(\$ 1.088.559,12 dólares americanos).

La situación actual del BEV, es que se encuentra en un proceso de transición, pasando los proyectos, convenios y cartera de crédito al Banco Ecuatoriano de Desarrollo "BEDE", por lo cual se ha realizado la gestión necesaria tanto en la Regional Ambato, como también con el Gerente General del BEV. Ec. Efraín Cazar, haciéndole llegar el Oficio N°. 008-GER-CEMVIVPASTAZA-2013, en donde se solicita hacernos conocer la situación real del BEV, con respecto al Convenio de Crédito para el Conjunto habitacional denominado "LA MERCED".

Como es de su conocimiento la Compañía ha venido recibiendo anticipos como entrada por las viviendas que tiene planificado construir; para lo cual se presente el siguiente resumen de acuerdo a anexo adjunto:

**CONJUNTO RESIDENCIA EL RECREO II ETAPA.**

UBICACIÓN DE LA VIVIENDA	VALOR DE LA CASA	VALOR CANCELADO COMO ANTICIPO	VALOR POR PAGAR
MANZANA 9 (6 casas)	189.000	4.000	185.000
MANZANA 10 (4 casas)	126.000	5.150	120.850
MANZANA 11 (12 casas)	378.000	24.850	353.150
MANZANA 12 (14 casas)	441.000	28.500	412.500
<b>TOTAL 36 CASAS</b>	<b>1134.000</b>	<b>62.500</b>	<b>1071.500</b>

**CONJUNTO RESIDENCIA LA MERCED**

MZ	CASA	BENEFICIARIO	VALOR CASA	VALOR CANCELADO COMO ANTICIPO	VALOR POR PAGAR
11	1	CAÑADAS CEVILLA WILSON ERIBERTO	23.000	500	22.500
11	2	LESCANO VILLAFUERTE YADIRA A.	23.000	500	22.500
11	3	ESPINOZA APOLO BLANCA MARUJA	23.000	500	22.500
11	4	BOMBON OCAÑA JUAN BAUTISTA	23.000	2.300	20.700
11	5	MEZA ESPINOZA KATERINE RUDY	23.000	500	22.500
11	6	YEPEZ SHIGUANGO LENIN RODRIGO	23.000	2.000	21.000
12	1	SAMANIEGO BECERRA CATALINA	23.000	500	22.500
12	2	SIN BENEFICIARIO	23.000		23.000
12	3	VILLAFUERTE PAREDES MARINA PIEDAD	23.000	500	22.500
12	11	SIN BENEFICIARIO	23.000		23.000

13	1	SIN BENEFICIARIO	23.000		23.000
13	2	SIN BENEFICIARIO	23.000		23.000
		<b>TOTALES</b>	<b>276.000</b>	<b>7.300</b>	<b>268.700</b>

#### 15 CASAS SEPARADAS PARA LA POLICIA POR TERMINAR DE CONSTRUIR

Considerando los valores referenciales del precio de venta de las últimas viviendas de \$ 31.500 dólares se ha preparado un anexo en donde se hace conocer de los valores correspondientes a rubros sin ejecutar, lo cual se muestra en el siguiente detalle:

N°	BENEFICIARIOS	MZ	CASA	VALOR TOTAL	X CULMINAR	DIFERENCIA	CONDICIÓN
1	POLICIA NACIONAL	7	5	31.500	2.500	29.000	X ENTREGAR
2	POLICIA NACIONAL	7	6	31.500	2.500	29.000	X ENTREGAR
3	POLICIA NACIONAL	7	8	31.500	2.500	29.000	X ENTREGAR
4	POLICIA NACIONAL	7	9	31.500	2.500	29.000	X ENTREGAR
5	POLICIA NACIONAL	7	11	31.500	2.500	29.000	X ENTREGAR
6	POLICIA NACIONAL	8	1	31.500	2.500	29.000	X ENTREGAR
7	POLICIA NACIONAL	8	2	31.500	2.500	29.000	X ENTREGAR
8	POLICIA NACIONAL	8	3	31.500	2.500	29.000	X ENTREGAR
9	POLICIA NACIONAL	8	4	31.500	2.500	29.000	X ENTREGAR
10	POLICIA NACIONAL	8	5	31.500	2.500	29.000	X ENTREGAR
11	POLICIA NACIONAL	8	7	31.500	2.500	29.000	X ENTREGAR
12	POLICIA NACIONAL	8	11	31.500	2.500	29.000	X ENTREGAR
13	POLICIA NACIONAL	8	12	31.500	2.500	29.000	X ENTREGAR
14	POLICIA NACIONAL	8	13	31.500	2.500	29.000	X ENTREGAR
15	POLICIA NACIONAL	8	14	31.500	2.500	29.000	X ENTREGAR
	<b>TOTALES</b>			<b>472.500</b>	<b>37.500</b>	<b>435.000</b>	

Es necesario por parte del Directorio de la CEMVIVPASTAZA, analizar el costo de las viviendas, que prácticamente corresponde a valores presupuestados al mes de Noviembre del año 2010, en donde el Técnico de la Empresa Ing. Paolo Toscano en base al Presupuesto referencial que hace conocer al Gerente General de ese entonces Arq. Celso Muñoz, establecen el precio de venta de las últimas viviendas en USD. \$ 31.500,00 dólares americanos; valores que a la fecha necesitan ser actualizados y revalorados a fin de establecer el nuevo precio de venta, el mismo que para ser establecido, se deberá considerar el siguiente literal de la consultoría contratada por la CEMVIVPASTAZA, que textualmente dice::

2. Para la venta de las viviendas se tomará en cuenta todos los costos operativos (costos de materiales, maquinarias, equipos y mano de obra para la ejecución de las viviendas, obras de infraestructura y servicios), costos administrativos (costos de sueldos, materiales y equipos de oficina, muebles y enseres, y servicios públicos) y costos financieros (intereses, costos, gastos notariales y mantenimiento de cuentas), necesarios para la ejecución de cada vivienda al momento de la venta,

*debiendo tomar en cuenta además la variación en los precios de los materiales y los reajustes respectivos.*

*Fuente: Plan de Implementación de la Normas internacionales de Información Financiera "NIIF".*

### **OBLIGACIONES DE LA CEMVIVPASTAZA CON LA MUNICIPALIDAD**

De conformidad a certificación de la Dirección Financiera y de los auxiliares que reposan en la CEMVIVPASTAZA, el valor que se adeuda por parte de la Cia. A la Municipalidad es de \$ 2.483.328,47, contabilizado hasta el 31 de diciembre de 2012, valores que se han ido acumulando a partir de que los desembolsos por el Convenio de Crédito entre el 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 BEV, procedía a debitar de la cuenta corriente que mantiene la Municipalidad en el Banco Central del Ecuador.

El no haber actuado las administraciones anteriores en base a un Proceso Administrativo, que haga énfasis en la articulación de sus principales elementos de Planificar, Organizar, Dirigir y Controlar; ha ocasionado que los recursos que se han recibido por parte de la empresa no hayan sido utilizados adecuadamente en base a principios de Eficiencia, Eficacia y Economía; en tal razón los resultados por la mala administración es que el BEV, nos haya suspendido la entrega de los desembolsos pendientes, y que los trabajos se hayan paralizado dentro del Conjunto habitacional denominado "LA MERCED"; ya que de la última inspección realizada en el mes de noviembre de 2012, por los funcionarios del BEV, Ing. Galo Espinoza Técnico de Proyectos del BEV, y el Gerente Regional Ambato Sr. Marcos Durando Vega, *"manifestaron su total indignación a la manera como despilfarraron los recursos entregados exclusivamente para la construcción de viviendas"*, concluyendo en un informe negativo para la entrega de los desembolsos pendientes, y que hasta la fecha no hay resultado alguno.

La alternativa más viable para que subsista la empresa en firman un Convenio de Pago entre la CEMVIVPASTAZA y la Municipalidad, a fin de pagar las obligaciones a largo plazo, y que de los fondos líquidos ingresados por la venta de las viviendas se comience a desarrollar la actividad principal de la Compañía que es la Construcción, ya que esa es la Misión de la CEMVIVPASTAZA., de la venta de las nuevas viviendas seguir abonando a la deuda que se mantiene con la Municipalidad.

También la empresa mantiene propiedades como son los terrenos propios del Proyecto habitacional "LA MERCED", los mismos que ya se encuentran urbanizados, y que sus terrenos están listos para la venta, pero sobre lo cual existe una Hipoteca abierta con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, lo cual de mantenerse esta actitud negativa del primer desembolso correspondiente \$ 1.066.150,00 dólares que el BEV, entregó exclusivamente para la construcción de viviendas de interés social, se completa el pago en el mes de mayo; en donde se podría iniciar los trámites

COMPAÑIA DE ECONOMIA MIXTA DE VIVIENDA ALTERNATIVA DE PASTAZA

correspondientes al levantamiento de la Hipoteca, y poder vender los 110 terrenos desmembrando únicamente los terrenos en donde están las 12 viviendas construidas.

Se dispone del terreno adquirido para el Proyecto Puyo Ciudad Canela, en una dimensión de 14 hectáreas; siendo el precio referencial de \$ 22.000 cada hectárea, dando un total de USD. \$ 308.000,00 dólares.

Particular que pongo en vuestro conocimiento para los fines pertinentes,

Atentamente,

  
Dr. Bolívar Jarrín López  
**GERENTE GENERAL CEMVIVPASTAZA**

