

## **INFORME DE COMISARIO**

A la Junta General de Accionistas de:  
**COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A.**

En mi calidad de Comisario principal de COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. y en cumplimiento a la función que me asigna el Art. 274 de la Ley de Compañías, cúpleme informarles que he examinado el balance general de la Compañía al 31 de Diciembre del 2007 y el correspondiente estado de resultados, por el año terminado en esa fecha.

Mi revisión incluyó, en base a pruebas selectivas, la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general.

Atendiendo lo dispuesto por la Resolución No. 92-1-4-3-0014, en adición, debo indicar:

### **1. Cumplimiento de resoluciones**

Como resultado de mi examen, en base al alcance de mi revisión, las transacciones registradas y los actos de los administradores, en su caso, se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias; así como las resoluciones de las Juntas de Accionistas y del Directorio.

Los libros de actas de Juntas de Accionistas y del Directorio, libro de acciones y accionistas, han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales.

### **2. Procedimiento de control interno**

Como parte del examen efectuado, realicé, un estudio del Sistema de Control Interno Contable de la Compañía en el alcance que consideré necesario para evaluar dicho

sistema, el propósito de evaluación permite determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios aplicar para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados. Mi estudio y evaluación del sistema de control interno contable, efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial de dicho sistema. Sin embargo, dado el crecimiento de la Compañía y las expectativas que tiene su Administración respecto a su operación futura, es necesario reforzar el sistema de control interno de la Compañía para asegurar la integridad económica de los activos y cumplir sus objetivos institucionales y de control interno. En el Anexo A se detallan las recomendaciones sugeridas al respecto.

### 3. Registros legales

La Compañía COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. fue constituida el 30 de Septiembre de 1998 mediante escritura pública celebrada en la Notaria Trigésima Tercera del Cantón Quito, ese mismo año la Superintendencia de Compañías aprueba su constitución como consta en la Resolución 98.1.1.1.2489 del 7 de Octubre de 1998.

El objeto social de la Compañía es el de desarrollar, ejecutar y vender proyectos de vivienda en especial de carácter social; compra, venta, arriendo y administración de bienes inmuebles que se precisan para los programas de vivienda, y efectuar inversiones o participar en Compañías de igual objeto social o conexas con las que se constituye, pudiendo participar adicionalmente en calidad de socio o accionista, al igual que impulsar aquellas que fueren de su interés.

El capital social de la Compañía al 31 de Diciembre de 2007, de acuerdo a la escritura pública de 11 de Abril de 2007 de aumento de capital y reforma de estatutos celebrada en la Notaria Vigésimo Cuarta de la ciudad de Quito, se encuentra conformado de la siguiente forma:

Nombre del Accionista	Capital Anterior US\$	Capital Suscrito US\$	Forma de Pago	Nuevo Capital US\$
H Consejo Provincial de Pichincha	3,313,857	50,668	Utilidades US\$50,668	3,364,525
<b>Total</b>	<b>3,313,857</b>	<b>50,668</b>		<b>3,364,525</b>

El aumento de Capital se realizó de acuerdo a lo dispuesto por la Codificación de Estatutos de la Compañía en lo referente a la Distribución de Utilidades.

#### 4. Otros contratos

##### **Fideicomiso Viviendas Para Pichincha Uno**

El 20 de Agosto de 2007 y previa la aprobación de la Junta General de Accionistas de COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A., se constituyó el Fideicomiso "Fideicomiso Viviendas para Pichincha Uno", como consta en la escritura de constitución celebrada el 20 de Agosto de 2007 en la Notaria Decimo Sexta de la ciudad de Quito. El objeto del FIDEICOMISO es el desarrollo del proyecto de vivienda en los inmuebles trasferidos por la COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. identificados como Manzana G y H del área 2, del sector tres, del Plan ciudad Quitumbe ubicados en la parroquia Chillogallo, Distrito Metropolitano de Quito.

Características del Fideicomiso:

- a) Los constituyentes del Fideicomiso son la COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. e IZURACOM S.A. compañía que además de diseñar el proyecto y sus estudios desarrollará el proyecto de construcción y se encargará de la comercialización de las unidades de vivienda a ser construidas. La Fiduciaria es la Compañía de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles.
- b) Los beneficiarios del Fideicomiso son la COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A., IZURACOM S.A. y los Promitentes Compradores – Mandantes adquirentes de las unidades de vivienda a desarrollarse.
- c) El Fideicomiso se financiará con los siguientes aportes de sus constituyentes: (i) IZURACOM S.A. US\$1,000.00 más US\$1,500,000.00 durante los primeros ciento ochenta días de cumplimiento del punto de equilibrio, o a través de una garantía bancaria sobre el compromiso de realizar la inversión señalada. Así como todo el dinero necesario para la terminación del proyecto; y, (ii) COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. que transfiere los lotes de terreno identificados como Manzana G y H del área 2, del sector tres, del Plan ciudad Quitumbe ubicados en la parroquia Chillogallo, Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha a título de fideicomiso mercantil irrevocable. Para esta transferencia la Compañía realizó a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial – Dirección Nacional de Avalúos y Catastros el avalúo de los inmuebles objeto de la transferencia, los que fueron valuados y transferidos al Fideicomiso por el valor de US\$1,092,274.86. Además la COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. se obliga a transferir al FIDEICOMISO a título de fideicomiso mercantil irrevocable la suma de US\$1,200,000.00. (Al 31 de Diciembre de 2007 se transfirió al Fideicomiso la suma de US\$150,000.00).

- d) La Junta del Fideicomiso estará conformada por seis miembros nombrados por los Constituyentes. Cada constituyente tendrá derecho a nombrar tres vocales que serán nombrados por la Junta de Accionistas de los CONSTITUYENTES.
- e) Para la restitución una vez terminado el proyecto, el Fideicomiso restituirá a los beneficiarios los siguientes valores: (i) favor de COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. la suma de US\$1,092,274.86; (ii) a los beneficiarios la suma de US\$2,700,000.00 en los siguientes porcentajes: 45% a COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. y el 55% restante a IZURACOM S.A.; y, (iii) el exceso sobre los US\$2,700,000 de haberlo se repartirá en partes iguales 50% a COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. y 50% a IZURACOM S.A. En caso de no existir dinero en efectivo para dichas restituciones se podrán restituir en bienes que no se hayan comprometido a favor de los clientes que adquieran las viviendas a desarrollar, para lo cual se tomará el valor determinado por la Junta del Fideicomiso o el valor determinado por un profesional contratado para el efecto por la Junta del Fideicomiso. La Administración de la Compañía estima que la rentabilidad del proyecto será de alrededor del 8% al 10% sobre el monto de la inversión total del proyecto, la cual esta siendo determinada por IZURACOM S.A. conforme lo establece el contrato de constitución del Fideicomiso. El plazo estimado para la ejecución del proyecto una vez alcanzado el punto de equilibrio es de un año, previa aprobación de los estudios por parte de la Junta de Fideicomiso.
- f) Se entiende como punto de equilibrio al conjunto de condiciones financieras, técnicas y legales que cumplidas, facultan al FIDEICOMISO dar inicio al PROYECTO. Este punto de equilibrio debe de cumplirse a los 180 días de firmado el contrato de constitución del Fideicomiso, plazo que puede ser prorrogable por una sola vez y hasta por 180 días adicionales. Al momento el plazo para el cumplimiento del punto de equilibrio ha sido prorrogado en 120 días adicionales hasta el 15 de Junio de 2008.

##### **5. Información contable y financiera**

Con respecto a la documentación contable y financiera de COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A., la Administración de la Compañía aseguró que las cifras reportadas en los estados financieros corresponden a las anotadas en los libros y registros de la Compañía.

He recibido toda la ayuda por parte de la Administración de la Compañía para el desempeño de mis funciones.

Los componentes principales de los estados financieros de la Compañía al 31 de Diciembre de 2007, son:

(Véase Página Siguiete)



**COVIPROV S.A.**

BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE 2007  
Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

ACTIVO			PASIVO	
<b>CORRIENTE</b>		<b>21,838,376.51</b>	<b>CORRIENTE</b>	<b>2,944,973.10</b>
EQUIVALENTES DE EFECTIVO			CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	492,167.17
CAJA	1,800.00		PROVEEDORES POR CONTRATOS DE OBRA	346,082.98
FONDO ROTATIVO	9,000.00		FONDOS DE GARANTIA	89,256.77
BANCOS	400,884.83		CASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	7,326.33
INVERSIONES	1,987,564.60		REES POR PAGAR	27,903.75
			IMPUESTOS POR PAGAR	21,597.34
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR				
COMERCIALES CORTO PLAZO	83,008.91	1,699,717.55	ANTICIPOS PARA COMPRA DE CASAS	2,452,805.93
NO COMERCIALES	1,616,037.29			
CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS	671.35		PROYECTO INTIRIAN I	38,365.41
INVENTARIOS		1,299,856.26	PROYECTO SOL DEL SUR ETAPA I	1,206,284.73
PROYECTO CIRASOLES	0.00		PROYECTO CIRASOLES	900.00
PROYECTO PUEBLO BLANCO I	175,533.18		PROYECTO EL PORTON CASAS	168,135.88
PROYECTO PUEBLO BLANCO II	0.00		PROYECTO EL PORTON LOTES	18,231.46
PROYECTO EL PORTON	278,202.64		PROYECTO PUEBLO BLANCO II	33,794.74
PROYECTO INTIRIAN	34,861.51		PROYECTO PUEBLO BLANCO III EL ROBLE	661,612.13
PROYECTO SUMAHUASI	811,238.93		PROYECTO SUMAHUASI	28,476.30
INVENTARIO TUB. ACCE. STO. DOMINGO	31,927.61	31,927.61	PROYECTO INTIRIAN II	297,404.28
CONSTRUCCIONES EN PROCESO		15,594,867.37	ANTICIPO CARTERA EL PORTON	-
QUITLUMBE I	5,547,619.89		ANTICIPO PROYECTOS POR CONSTRUIR	-
QUITLUMBE II	239,007.08			
QUITLUMBE III	121,061.17			
EL ROBLE	2,742,508.64			
PUEBLO BLANCO II	994,595.43			
INTIRIAN III	356,888.66			
INTIRIAN II	3,165,604.91			
EL CONDE	2,406,303.21			
PICHINCHA NOROCCIDENTE	17,866.32			
LOTES CON SERVICIO	2,136.63			
TERRENO ROQUE MAYA	1,275.43			
PACOS ANTICIPADOS		812,758.29		
ANTICIPOS POR OBRAS	765,387.00			
VARIOS CONTRATOS	36,154.00			
OTROS ANTICIPOS	11,217.29			
<b>FINO NETO</b>		<b>163,267.07</b>		<b>163,267.07</b>
DERIVABLES				
MUEBLES Y ENSERES	46,459.46			
EQUIPO DE COMPUTO	12,819.68			
EQUIPO DE OFICINA	33,043.56			
VEHICULOS	32,900.20			
MAQUINARIA Y EQUIPO TOPOGRAFICO	7,013.12			
INSTALACIONES DE OFICINA	9,696.74			
SOFTWARE DE COMPUTACION	18,290.36			
ESTRUCTURAS PUBLICITARIAS	3,043.95			
OTROS		6,704,235.05		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		4,026,474.83		
COMERCIALES LARGO PLAZO	4,025,464.83			
GARANTIAS ENTREGADAS	1,010.00			
INVERSIONES A LARGO PLAZO		2,677,760.22		
BONOS DE ESTADO	2,148,066.00			
TERRENO STO. DGO. ROQUE MAYA	529,631.72			
TERMOPOLICASA C.A.	62.50			
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>US\$ 28,785,878.63</b>	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>US\$ 28,785,878.63</b>



## 5.1. Resultados financieros

1. Las ventas de COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. registran un decremento de 30.73% con respecto al año 2006 ubicándose en US\$2,111,648.50 Este decremento se produce por la reducción de los inventarios disponibles para la venta y a que durante el ejercicio económico 2007 no se liquidó ninguno de los proyectos en proceso de construcción.

Para aumentar el nivel de ventas y la rotación del capital de la Compañía, el Directorio de COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. aprobó un nuevo esquema de venta para incrementar los ingresos de la Compañía y acelerar la recuperación de capital. Este plan de ventas se denomina "No Pague Arriendo" y consiste en realizar la venta de viviendas sin entrada y en condiciones favorables de tasa de interés y plazos.

2. El margen bruto de la Compañía registrado el año 2007 fue de 4.70%, valor casi similar al alcanzado el año 2006 que fue de 4.58%.
3. Los gastos operacionales registrados durante el año 2007 alcanzan US\$937,666.25, que representan un incremento de 7.89% con respecto al valor alcanzado el año 2006. Sin embargo, por el decremento registrado en las ventas, los gastos operacionales representan el 44% de las ventas registradas durante el año 2007.

Durante el año 2007 el Directorio de la Compañía a solicitud de su Administración y previo el desarrollo de un estudio organizacional aprobó la nueva estructura orgánica para la Compañía. Para la implementación de esta nueva estructura se redujo y/o se cambió la nómina de personal que a la fecha de implementación del plan trabajaba en la Compañía. La ejecución del nuevo plan organizacional de la Compañía demandó el pago de los siguientes valores por concepto de indemnizaciones:

Descripción	US\$
Departamento Administrativo	56,576.77
Departamento Legal	35,171.10
Departamento Técnico	25,678.07
Departamento de Ventas	16,983.44
Departamento de Operaciones	38,040.76
<b>Total</b>	<b>172,450.14</b>

4. El margen de utilidad operacional registrado durante el año 2007 fue de -39.70% (-US\$838,421.62), que representa un decremento de 14.01% con respecto al valor registrado el año 2006 (-US\$729,609.70).

5. Los ingresos no operacionales, constituidos por los intereses que genera la cartera de clientes de COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A., los intereses originados por las inversiones que mantiene la Compañía, tanto de corto, como de largo plazo, así como otros ingresos, representan el 43% de las ventas registradas el año 2007.

A continuación se detalla los valores reportados como ingresos no operacionales

<b>Detalle</b>	<b>Valor US\$</b>
Intereses Cartera	474,400.12
Intereses Inversiones Bancos (1)	295,086.41
Otros Ingresos (2)	132,336.16
<b>Total</b>	<b>901,822.69</b>

(1) El monto total de las inversiones de la Compañía al 31 de Diciembre de 2007 fue de US\$1,987,564.60 a corto plazo y US\$2,148,066.00 a largo plazo (esta inversión está constituida por Bonos del Estado con vencimientos semestrales y vencimiento final en Diciembre de 2010).

(2) Este rubro está constituido principalmente por valores cobrados por interés de mora a clientes, multas por retiro de clientes del proceso de compra, utilidad en venta de activos.

6. La utilidad del ejercicio económico 2007 fue de US\$35,533.55. El margen de utilidad neto del período fue de 1.70.
7. El rendimiento sobre patrimonio registrado al 31 de Diciembre de 2007 fue de 0.14% y el rendimiento sobre activos totales fue de 0.12%.
8. El índice de liquidez de la compañía al 31 de Diciembre de 2007 se situó en 7.43. El índice de prueba ácida fue de 1.67. El índice de endeudamiento total de la compañía a la misma fecha fue de 11.43%.
9. El índice de cartera vencida al 31 de diciembre de 2007, según los informes elaborados por el departamento de crédito de la Compañía fue de 3.96%.

## **5.2. Inventarios de producto terminado**

El nivel de inventarios disponible para la venta durante el año 2007 se redujo de US\$3,312,260.13 registrado en el año 2006 a US\$ 1,299,856.26, es decir una reducción del 60.76%.

## **5.3. Inventarios de construcciones en proceso**

Los inventarios de construcciones en proceso registraron un incremento de 19.33% durante el año 2007 al pasar de US\$ 13,068,648.30 a US\$15,594,867.37. Este incremento se produce principalmente por las inversiones realizadas por la Compañía

para la construcción de los proyectos que administra. En el presente cuadro se adjunta un detalle de los rubros invertidos en los proyectos en marcha desarrollados por la Compañía.

#### 5.4. Anticipos entregados a contratistas

Este rubro representa los valores entregados a contratistas por concepto de anticipos para la ejecución de obras en los diferentes proyectos habitacionales administrados por la Compañía. El monto registrado por este concepto al 31 de Diciembre de 2007 fue de US\$ 765,387.00.

#### 5.5. Anticipos para compra de casas

Los anticipos para compra de casas registró al 31 de Diciembre de 2007 el valor de US\$ 2,452,805.93, que representa un incremento de 34.91% con respecto al valor registrado el año 2006. Este rubro representa los valores entregados por los clientes de la Compañía como anticipo para la compra de viviendas.

#### 5.6. Patrimonio

Como se mencionó en el punto uno anterior "Registros legales y contables", la Compañía realizó durante el año 2007 un incremento de capital para dar cumplimiento con las disposiciones legales aplicables y las resoluciones de Junta General de Accionistas, quedando su capital social constituido en 3,364,525 acciones de un dólar cada una.

Adicionalmente, previa la transferencia de los terrenos identificados como Manzana G y H del área 2, del sector tres, del Plan ciudad Quitumbe ubicados en la parroquia Chillogallo, Distrito Metropolitano de Quito al Fideicomiso "Fideicomiso Vivienda para Pichincha Uno", se realizó el avalúo de los mencionados terrenos, generándose una diferencia a favor de la Compañía, la cual fue registrada como Reserva Para Valuación de Activos por el valor de US\$786,432.16. Al 31 de Diciembre de 2007, el Patrimonio de la Compañía está conformado de la siguiente forma:

<b>Detalle</b>	<b>Valor US\$</b>
Capital	3,313,857.00
Aportes para futuras capitalizaciones	22,192,226.92
Reserva legal	130,939.04
Reserva por valuación activos fijos	786,432.36
Pérdidas Acumuladas	(698,083.34)
Utilidad del Ejercicio	35,533.55
<b>Total</b>	<b>25,760,905.53</b>

## 6. Informe

Este Informe de Comisario es de uso exclusivo de la Administración de la Compañía y ha sido preparado para cumplir con las disposiciones legales vigentes aplicables. Por esta razón este documento no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.

Los Estados Financieros sujetos a mi análisis, me fueron entregados por la Administración de COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. y son responsabilidad de su Administración. Mi responsabilidad, sobre la base de las revisiones efectuadas, consiste en emitir una opinión sobre dichos Estados Financieros

En mi opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. al 31 de Diciembre de 2007 y el correspondiente resultado de sus operaciones, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Ley de Compañías y disposiciones legales relativas a la información financiera vigentes en el Ecuador.

Hasta el 31 de Diciembre de 2007 la Compañía utilizaba en forma independiente los sistemas contables SAFI en el que se registra la contabilidad de la Compañía, y el sistema SAC desarrollado a partir del año 2005 por el Departamento de Sistemas de la Compañía para el control de su cartera de clientes. Dadas las dificultades registradas para la administración de estos dos sistemas por separado, la Administración de la Compañía decidió integrar los dos sistemas a partir del 1 de Enero de 2008, para lo cual inició un trabajo de conciliación de los saldos de cartera y anticipos para la compra de viviendas registrados por estos dos sistemas, trabajo que la Administración de la Compañía estima culminará el segundo trimestre de 2008. El resultado final del trabajo de conciliación, así como su impacto sobre los estados financieros de COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A., a criterio de su Administración, solo podrán ser establecidos cuando la tarea de conciliación de los saldos de cartera registrados en los sistemas SAC y SAFI finalice.

La Administración de la Compañía firmó el 15 de marzo de 2008 el contrato de servicios profesionales con la Compañía Apoyo Internacional Gordillo Endara y Asociados Cía. Ltda. para realizar la Auditoría de los Estados Financieros de la COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. al 31 de Diciembre de 2007. El plazo establecido para la entrega de los informes correspondientes es de 120 días plazo a partir de la fecha de entrega del anticipo y la respectiva orden de inicio. Para dar cumplimiento a las disposiciones legales, la Compañía ha procedido a solicitar a la Superintendencia de Compañías se conceda un plazo adicional para la entrega del Informe de Auditoría de los Estados

Financieros de la Compañía cortados al 31 de Diciembre de 2007, conforme lo establece la Ley de Compañías.

Atentamente,

Quito- Ecuador  
18 de Abril del 2008



Ingeniero Comercial  
Mauricio Vásquez Espinoza  
**Comisario Principal**

**Recomendaciones:**

1. Terminar con el proceso de conciliación de los saldos de Cartera y Anticipos reportados por los sistemas SAC y SAFI de acuerdo al plan diseñado por la Administración de la Compañía, lo que contribuirá con la correcta integración de estos dos sistemas, además de garantizar la presentación de saldos razonables en los Estados Financieros de la Compañía.
2. Para mejorar la rotación del capital invertido por la Compañía en los procesos de construcción que desarrolla, se debe facilitar el proceso de venta de viviendas con créditos concedidos por las diferentes Instituciones Financieras que trabajan en el país. De tal forma que, la Compañía pueda recuperar en períodos de tiempo más cortos el capital invertido y disponer de él para el inicio de nuevos proyectos de vivienda.
3. Reforzar los controles sobre los procesos de venta instaurados por la Compañía, de tal forma de que se cumplan con los plazos que el cliente debe de cumplir para el aporte del valor de reserva de acuerdo a los contratos respectivos, así como con el cumplimiento de los plazos para la aprobación de las solicitudes de compra de vivienda con garantía hipotecaria, y la posterior emisión de escrituras y registro de propiedad. La agilidad en estos procesos permitirá una mayor rotación del capital invertido en los procesos de construcción.
4. Con respecto al manejo de los expedientes de clientes relacionados tanto con ventas de contado como con ganaría hipotecaria, es importante continuar con el proceso iniciado por la Compañía para la determinación de los documentos que cada expediente debe contener y las formalidades legales que estos documentos deben cumplir. Así mismo, es importante diseñar un procedimiento para el control y flujo de estos documentos el cual permitirá un adecuado archivo e identificación de dichos expedientes.
5. Continuar con el proceso de inventario de la información y documentación de respaldo existente en los expedientes de venta de viviendas con garantía hipotecaria, de tal forma de poder identificar posibles riesgos por no poseer las herramientas necesarias para ejecutar la función de cobranza, en el caso de un retraso por parte de los clientes de la Compañía.
6. En lo que tiene relación con los documentos legales relacionados con la venta de vivienda con garantía hipotecaria, el Departamento Legal deberá considerar la elaboración de una base de datos en la que se administre información relacionada con dichos documentos como Notaria, Cliente, Fecha de Inscripción y demás

información relacionada, que permita en caso necesario obtener copias de estos documentos en forma ágil y efectiva.

7. Con respecto al archivo físico de documentos tales como copias de hipotecas y pagarés emitidos a favor de la Compañía, estos deben ser custodiados por el Departamento de Crédito con todas las seguridades físicas necesarias que impidan cualquier posible evento en el que la empresa pierda la capacidad de acción y cobro.
8. Dado el crecimiento de las operaciones de la Compañía relacionadas con las operaciones de venta de viviendas con garantía hipotecaria, se deberá implementar un comité de cobranza del que participen las áreas de crédito y cobranza. Este Comité debería reunirse regularmente para analizar y documentar: (i) el comportamiento de la cartera de clientes de la Compañía, (ii) las acciones realizadas por el área de cobranza respecto al avance de su trabajo, (iii) diseñar las estrategias que permitan mejorar la acción de cobranza; y, (iv) implementar las acciones necesarias para mantener niveles aceptables de cartera vencida, además del análisis de casos especiales de cobranza que puedan presentarse.
9. Con respecto al proceso de pago de incentivos de venta, la Compañía paga a los ejecutivos encargados de esta función sus comisiones en tres partes, una al momento de realizarse la reserva de las viviendas, otra parte al momento de aprobarse la solicitud de venta con garantía hipotecaria, y la tercera y última al momento de celebrarse la escritura de compra venta respectiva. Para mejorar el seguimiento de los procesos de escrituración, debe estudiarse la posibilidad de cancelar el último pago por concepto de comisiones de venta cuando se haya emitido la escritura de compra venta y la misma haya sido inscrita en el Registro de la Propiedad.
10. Analizar la posibilidad de instaurar procesos directos de asignación de los gastos de los departamentos de ventas y técnico, pudiendo utilizarse parámetros tales como horas invertidas, personal asignado, etc. Esto permitirá un mejor control de los gastos cargados y la eficiencia de estos departamentos.
11. Para complementar las acciones iniciadas por la Compañía para mejorar los procesos de construcción, es necesario que se realice un seguimiento adecuado del avance de las obras contratadas, de la documentación del libro de obras, del cumplimiento de los cronogramas de construcción y de los trámites para la consecución de los permisos necesarios para cumplir con las formalidades legales relacionadas con la escrituración y registro de propiedad de las viviendas comercializadas. Es recomendable también que se archive en los expedientes de las obras realizadas el cálculo de los costos unitarios totales y la documentación de

12

diferencias, de existir, respecto a los presupuestos originales. Estos documentos deberán ser custodiados por la Unidad Técnica de la Compañía.

12. Durante el año 2007 y de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 92 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, la Unidad de Auditoría de Proyectos y Ambiental de la Contraloría General del Estado llevó a cabo un estudio especial con el fin de evaluar el cumplimiento de leyes, normas, estipulaciones contractuales y especificaciones técnicas que rigen para la inversión de recursos públicos que abarca el período comprendido entre el 1 de Noviembre de 2005 y el 15 de abril de 2007. El informe correspondiente fue entregado a la Compañía el 3 de marzo de 2008, dicho informe incluye observaciones y recomendaciones las cuales deben ser analizadas e implementadas por la Administración de la Compañía.
13. Dado que mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004, publicada en el Registro Oficial No. 348 de lunes 4 de septiembre del 2006, se dispuso que las Normas Internacionales de Información Financiera, "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009, es importante que la Administración de la Compañía empiece a trabajar en el diseño y ejecución del esquema de trabajo que permita la correcta implementación de las normas contables señaladas.