

**COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A.  
INFORME DE LABORES  
PREPARADO PARA LA PREFECTURA  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2007**

El presente informe evalúa las actividades de la empresa correspondientes entre el 16 de febrero del año 2007 y el 31 de diciembre del mismo año, período de la gestión realizada en la Gerencia de la Empresa por el Ing. Alfonso López Z. ; esta dividido en los aspectos fundamentales que desarrolla **COVIPROV S.A.** esto es: la prospección de nuevos proyectos, la ejecución técnica de los proyectos de vivienda, la comercialización de los productos de unidades de vivienda construidos y el manejo administrativo financiero, campos en los cuales se ha establecido un proceso exitoso de trabajo cumpliendo las disposiciones del Directorio para brindar la mejor atención al usuario y cumplir con la misión para la que fue creada.

**LOS PRODUCTOS DE UNIDADES DE VIVIENDA CONSTRUIDOS**

Diferentes proyectos se venían ejecutando: algunos estaban en etapas de conclusión, otros a mitad de avance, otros estaban paralizados y otros en liquidación. Todos han merecido atención a fin de concluirlos debidamente, debiendo señalar los siguientes puntos especiales para cada uno de ellos:

**PROYECTO EL PORTON**

Ubicado en la ciudad de Santo Domingo de los Colorados, se encuentra en liquidación, por responsabilidad social de le empresa se incluyeron los trabajos de provisión de agua potable, lo que llevó a ejecutar un proyecto emergente de potabilización del agua proveniente de los pozos profundos, luego de un proceso de reuniones de negociación con la Junta de Administración Agua de el Portón se entregó una planta de potabilización de 40 m3 hora para el abastecimiento de la población actual correspondiente a 1.200 familias, con un perspectiva de 5 años de crecimiento y sin afectar financieramente el proyecto y con participación de la comunidad.



## **PROYECTO INTY ÑAN II**

Ubicado en la población de San Antonio de Pichincha, se encontraba físicamente terminado desde hace cuatro años, con un total de 78 unidades de vivienda divididos en 49 casas y 29 departamentos, sin acabados interiores, y sin los trámites que permitieran escriturar y entregar las unidades de vivienda disponibles. Hoy se encuentran totalmente terminadas, concluidos los trámites municipales y vendidas todas y se ha iniciado la legalización total del proyecto, procediéndose a la entrega de las escrituras a los compradores.

## **PROYECTO EL ROBLE**

Ubicado en Calderón, contempla la construcción de 156 casas unifamiliares y 48 departamentos y parqueaderos, el proceso de construcción es complejo por la conformación del mismo, por lo que se había diferido en varias ocasiones. Actualmente se concluyó la construcción de viviendas unifamiliares y se inició dentro del segundo semestre del año 2007 la construcción de los bloques de vivienda, así como los parqueaderos y áreas comunales que se podrán construir una vez concluidos las unidades habitacionales.

En este año se ha concluido los trámites de legalización de los planos y permisos de construcción, restando obtener la declaratoria de propiedad horizontal para la entrega de las escrituras respectivas.

## **PROYECTO SUMA HUASI**

En Tabacundo se concluyeron 36 casas que se encontraban a medio construir, abandonadas e invadidas por la maleza, se ejecutaron correcciones al diseño de los accesos y de las áreas comunales, así como el revestimiento de un área de protección junto a la quebrada que corresponde al límite norte del proyecto, para el año 2008 se plantea la conclusión del mismo.



En cuanto a los trámites municipales luego de un proceso lento y engorroso se obtuvo de la municipalidad de Pedro Moncayo el reevalúo de las viviendas a fin de regularizar las escrituras y su entrega a los beneficiarios del proyecto, que son trabajadores de las empresas florícolas de la zona.

### **PROYECTO PUEBLO BANCO II LOTES 7 Y 8**

Este proyecto, situado en la parroquia de Calderón, tiene la afectación de la avenida correspondiente al cordón periférico de la ciudad, habiendo sido afectado por la misma en 15.000 m<sup>2</sup>. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, no ha entregado la indemnización correspondiente a la expropiación forzosa efectuada, lo que redujo sustancialmente el proyecto de 300 unidades de vivienda a 75, las mismas que pueden ser concluidas en el momento que se legalicen estos trámites de expropiación que de acuerdo al reclamo administrativo planteado por la Gerencia se encuentra en estudio por la comisión de expropiaciones y remates.

### **FIDEICOMISOS "VIVIENDAS PARA PICHINCHA 1 Y 2"**

El fideicomiso "Viviendas para Pichincha1" corresponden a los proyectos de las manzanas G y H del proyecto Sol del Sur en Quitumbe y para el proyecto **Nueva Ciudad El Conde** se estructuró el fideicomiso "Viviendas para Pichincha 2". Estos proyectos al tratarse de una administración especial corresponde a FIDUCIA como la entidad regente el control de la ejecución de los mismos, estableciendo parámetros sumamente rígidos en los plazos de preparación y ejecución mediante el establecimiento de un punto de equilibrio del proyecto, que contempla los aspectos técnicos, económicos y legales, que se encuentra a cargo de la empresa IZURACOM, de la información proporcionada en la última reunión de la Junta del Fideicomiso, se encuentra terminado los planos arquitectónicos y en base al mismo se han iniciado los proyectos de Agua potable, Sanitarios, Bomberos, Eléctricos y Telefónicos, así como la programación general en los aspectos económicos del proyecto y cuyo avance presentarán en la próxima junta del fideicomiso, en lo correspondiente a las manzanas G y H.



En lo que corresponde a la nueva ciudad el Conde se han concluido las reformas al plan maza a ser presentado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito considerando las limitaciones del uso que tiene este terreno; por la presencia de dos líneas de alta tensión del Sistema Nacional Interconectado, así como de la línea de abastecimiento matriz de agua potable del Sistema Mica Quito Sur, así como la densificación de uso que permita desarrollar un proyecto de vivienda social en el sector. Con esto se solicitará la reforma de la ordenanza correspondiente con la finalidad de poder iniciar las obras de urbanización y lograr el punto de equilibrio para la construcción de viviendas. Que de acuerdo a lo planificado será por etapas de 100 unidades de vivienda aproximadamente dependiendo de las súper manzanas del proyecto.

#### **PROYECTO SOL DEL SUR MZ F**

Este proyecto se encuentra construido, en un 40 %, correspondiente a las casas y dos bloques de departamentos, se han realizado los planos reformativos a fin de lograr una mejor utilización urbanística de los espacios y por tanto un mejor aprovechamiento del mismo, que permita lograr un mayor número de unidades de vivienda, que justifique financieramente el proyecto, el trámite se encuentra en las dependencias de Quito Vivienda como paso previo a su inscripción, documento que permita buscar y establecer los mecanismos financieros a fin de reiniciar la construcción y terminación del mismo.

#### **ASPECTOS DE COMERCIALIZACION**

##### **PROYECTO EL PORTON**

En este año se han comercializado las últimas unidades de vivienda que restaban en este proyecto, quedando únicamente las labores de cobranza de las ventas a crédito que ha efectuado la empresa en este proyecto.



## **PROYECTO INTY ÑAN II**

Este proyecto permaneció terminado y con escasa posibilidades de comercializarlo por un tiempo de 4 años, además por las condiciones de costo y comercialización no eran atractivas para la compra por parte del mercado inmobiliario, dado las condiciones de alto costo, no se encontraban las unidades con acabados interiores, lo que además alejaba a los compradores, ya que no eran competitivas con los proyectos cercanos que presentaban mejores condiciones, generando gastos en guardianía y mantenimiento a la empresa. Gracias a la acogida en el Directorio del proyecto de comercialización "No pague arriendo", este a pesar de su alto costo inicial, y en base a las condiciones ventajosas establecidas para su implementación se ha logrado comercializarlo en su totalidad lo que significa una disminución de los costos operativos de la empresa, y el inicio de la recuperación del capital invertido en este proyecto.

## **PROYECTO EL ROBLE**

La comercialización de estas viviendas se facilitó por las promociones establecidas en las condiciones de venta es decir baja cuota de entrada y plazos hasta 15 años, lo que ha determinado una venta del 99% de las viviendas unifamiliares, las cuales serán entregadas a partir de finales del mes de febrero del año 2008.

Los departamentos que se encuentran en construcción así como los parqueaderos serán comercializados a partir del mes de febrero una vez establecidos los costos y valores de venta de los mismos en base a valores concretos obtenidos de los contratos de ejecución.

## **PROYECTO SUMA HUASI**

La comercialización de este proyecto en consideración de las condiciones ventajosas establecidas para favorecer a los trabajadores de la zona en especial de las florícolas que trabajan en la zona del Cantón Pedro Moncayo se ha realizado sin mayores problemas, hasta fines del año 2007 se han



vendido la totalidad de la oferta de unidades de vivienda disponibles, estando al momento afectándose el proceso de escrituración que se vio retrasado por los problemas surgidos ante el establecimiento de avalúos por parte del municipio que no correspondían a la realidad de las unidades de vivienda que se comercializan en este proyecto, luego de varios trámites iniciados se ha obtenido una revisión del avalúo lo que permite la terminación y entrega de las escrituras respectivas por las casas vendidas.

## **PROYECTO SOL DEL SUR MZ F**

La comercialización de este proyecto se ha realizado acorde con las instrucciones de venta emitidas desde Gerencia, llegando a una venta del 90% de la oferta de casas y viviendas disponibles, teniendo en cuenta las dificultades de hacerlo en consideración a que se trata de un proyecto en desarrollo y que esta paralizado la construcción de los departamentos desde hace tres años, y que las casas se concluyeron a mediados del año 2007.

## **ASPECTOS ADMINISTRATIVO FINANCIEROS**

En estos temas durante el año 2007, se efectuaron diferentes acciones: se realizó un análisis del desempeño de la organización medida con indicadores de gestión y se estableció un plan de fortalecimiento institucional.

Se realizó un proceso de Planificación Estratégica Prospectiva que llevo a una nueva estructura organizacional y aprobó Directorio el nuevo Estatuto Orgánico por Procesos, y una nueva estructura mas ágil, se realizó una evaluación de competencias del personal, lo que permitió reajustar las necesidades de personal de la Empresa con lo que redujo la nómina estable de empleados de Coviprov S.A. y se estableció la contratación de personal por trabajos y tareas específicas y tiempos definidos, en aquellos casos que no se los pueda efectuar directamente con el personal de nómina.

Como resultado de la reducción de personal se emprendió el proceso de reingeniería y capacitación del personal con el que se actualizaron procesos

y procedimientos para un manejo adecuado de los recursos, personales y materiales, como resultado de estos cambios se han logrado importantes disminuciones en los gastos operativos como el caso de consumo de gasolina, teléfono y materiales de oficina. Se estableció el control satelital para los vehículos, lo que ha permitido un uso racional de los mismos.

Dentro de la reestructura administrativa se fortaleció el aspecto técnico y se disminuyeron las unidades administrativas manteniendo básicamente tres áreas operativas, La técnica, la Comercializadora y la Administrativa financiera, siendo el área legal considerada como asesora.

La dispersión de las denominaciones de puestos trasladaba distorsiones en las remuneraciones de los empleados lo que se corrigió mediante la racionalización y disminución de las escalas ocupacionales, de tal forma que se cumpla que a igual trabajo igual remuneración.

Dentro del aspecto financiero se han iniciado los procesos de establecer la contabilidad por proyectos de acuerdo a las sugerencias dadas por el directorio y con esto se debió establecer un proyecto informático de establecer un sistema que permita homologar los sistemas contables SAFI y SAC, que mantiene la empresa con el inconveniente que debía mantenerse personal contable para cada uno de los sistemas y que por no ser homologados daban distorsiones en los resultados al no determinar resultados similares en operaciones iguales, una vez terminado este proyecto permitirá por un lado optimizar el manejo financiera de la empresa y el personal contable a fin de tener resultados confiables.

Dentro de este capítulo debe darse importancia a la reestructuración de la sección de crédito a fin de llevar un control detallado de los mismos.

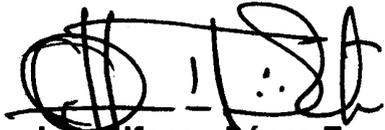
## **ASPECTOS LEGALES**

En este campo se han llevado adelante importantes acciones para defender los intereses empresariales en los relacionados con el juicio iniciado contra Maya por el terreno de 10 hectáreas ubicado en la ciudad de Santo Domingo de los Colorados. Se iniciaron las acciones conducentes a las cobranzas de

la cartera vencida también han tenido particular preocupación como parte de las acciones tomadas para mejorar la recaudación de los proyectos entregados y vendidos.

### **OTRAS ACCIONES**

Dentro de la Visión y Misión de la empresa, participamos activamente en el Colectivo denominado "**CONTRATO SOCIAL POR LA VIVIENDA**". Con la participación varas entidades y organismos vinculados al sector de la vivienda social, con relación a la demanda ciudadana por el derecho a vivienda, la ciudad y el habitat en la nueva constitución cuyos resultados fueron entregados a los asambleístas en noviembre del 2007.



**Ing. Alfonso López Z.**  
**Gerente General**  
**COVIPROV S.A.**

**Adj. cuadros y anexos**