

2017-073941



Oficio, DMF-DIR-704-2017

Quito, 26 de julio del 2017

Abogado
Andres Isch
SECRETARIO GENERAL DE PLANIFICACION
Presente,

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGP-2017-552 del 25 de mayo del 2017, en el cual solicita comentarios sobre la información financiera de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda, me permito realizar las siguientes consideraciones:

EJECUCION PRESUPUESTARIA 2016

INGRESOS

Los ingresos presupuestados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para el año 2016 fueron:

INGRESOS				
PARTIDA	NOMBRE DE LA PARTIDA	CODIFICADO	EJECUCIÓN	%
	Ingresos Corrientes	1.730.427,90	1.730.427,90	100,0%
17	Rentas de Inversiones y multas	60.916,45	60.916,45	100,0%
18	Transferencias y Donaciones corrientes	1.669.200,00	1.669.200,00	100,0%
19	Otros ingresos	311,45	311,45	100,0%
	Ingreso de Capital	2.102.065,57	2.102.065,57	100,0%
28	Transferencias y Donaciones de capital	2.102.065,57	2.102.065,57	100,0%
	Ingresos de Financiamiento	16.461.247,47	16.461.247,47	100,0%
37	Financiamiento Interno	16.461.247,47	16.461.247,47	100,0%
	TOTAL	20.293.740,94	20.293.740,94	100,0%



El presupuesto inicial fue de 24.860.958,83 con las modificaciones realizadas durante la ejecución, el presupuesto codificado de ingresos fue de USD. 20.293.740,94, con igual valor en el devengado, es decir una ejecución del 100% frente al total de ingresos.

- Dentro del grupo de Ingresos Corrientes se identifican "Rentas por inversiones y multas" y "Transferencias y Donaciones Corrientes" que provienen de la venta de bienes, servicios y otros ingresos de carácter temporal, cuyo monto en el presupuesto codificado fue de USD.1.730.427,90 y su devengado fue del 100% frente al codificado, constituye el 9% del total del presupuesto de la empresa, tomando en cuenta que el valor más significativo dentro de este grupo constituye el aporte por USD. 1.669.200,00, que realizó el Municipio de Quito.
- Los Ingresos de capital corresponden a las transferencias que entregó el Municipio de Quito a la Empresa para la ejecución de programas y proyectos de inversión, el codificado fue de USD. 2.102.065,57 de los cuales se devengó 100%, y frente al total del presupuesto representa el 10%.
- El presupuesto codificado de los Ingresos de Financiamiento está sustentado en el "Saldo en caja y bancos" que fue de USD 16.461.247,47, estos valores no se devengan porque fueron recaudados en ejercicios anteriores, únicamente permiten disponer de un espacio presupuestario en el gasto, mantener el equilibrio presupuestario y disponer de liquidez durante la ejecución, representa el 81% del total del presupuesto.

En el Presupuesto Municipal la asignación por USD 3.771.265,57 corresponden a transferencias de inversión a la Empresa de Hábitat, por tanto, la aplicación que realiza la empresa en su presupuesto no es consistente con la naturaleza de los recursos transferidos.

GASTOS

En los gastos por grupo, la ejecución en el año 2016 presenta la siguiente estructura:

GASTOS				
PARTIDA	NOMBRE DE LA PARTIDA	CODIFICADO	EJECUCIÓN	%
	Gastos Corrientes	2.400.092,54	2.327.460,31	97%
51	Gastos en personal	1.896.275,42	1.896.271,41	100%
53	Bienes y servicios de consumo	433.745,36	361.117,37	83%
57	Otros gastos	54.955,96	54.955,73	100%
58	Transferencias corrientes	15.115,80	15.115,80	100%
	Gastos de Inversión	15.451.904,70	7.365.770,51	48%
71	Gastos en personal para inversión	94.457,51	94.457,51	100%
73	Bienes y servicios para inversión	1.285.798,43	520.789,53	41%
75	Obras públicas	11.661.923,03	4.416.007,76	38%
77	Otros gastos de inversión	89.810,00	14.599,98	16%
78	Transferencias y Donaciones para inve	2.319.915,73	2.319.915,73	100%
	Gastos de Capital	2.441.743,70	2.417.401,94	99%
84	Bienes Larga Duración	739.010,12	714.668,36	97%
87	Inversiones Financieras	1.702.733,58	1.702.733,58	100%
	TOTAL	20.293.740,94	12.110.632,76	60%

En el resumen de la ejecución presupuestaria por grupo de gasto, durante el 2016 presenta un codificado de USD. 20.293.704.94 y un presupuesto devengado de USD. 12.110.632,76, lo que nos demuestra que la efectividad fue de 60%.

- En lo que respecta a Gastos de personal que corresponde al registro de los Grupos 51 Gastos de Personal Corriente y 71 Gastos de Personal de Inversión, el presupuesto codificado fue de USD 1.990.732,93, los gastos devengados efectivamente ejecutados fueron de USD 1.990.728,92, estos gastos representa el 16% en relación al total de los gastos.
- Gastos de funcionamiento que son todos aquellos gastos corrientes y de inversión que pertenecen a los grupos 53, 57, 73 y 77 que se destinan al funcionamiento de la Empresa, dentro de los cuales se debe mencionar gastos en pagos de servicios básicos, servicios de aseo y mantenimiento, adquisición de suministros, seguridad y vigilancia, etc., su codificado fue de USD.1.864.309,75, y su ejecución de USD. 951.462,61 es decir un 51% de devengamiento del gasto, los mismos representan el 8% en relación al total de los gastos de la empresa.

- El grupo de gasto 75 que corresponde a la Obra Pública, registra un codificado de USD 11.661.923,03 y un devengamiento de USD 4.416.007,76, con lo cual la ejecución representa el 38%, y frente al total del presupuesto constituye un 36%. En este rubro se contemplan los gastos efectuados por Alcantarillado, Urbanización y Embellecimiento y Construcciones y Edificaciones.
- Los gastos por "Transferencias y donaciones corrientes" y "Transferencias y donaciones por inversión" que pertenecen a los grupos 58 y 78 registran un codificado de USD.2.335.031,53 y un devengamiento del 100%, esto significa un 19% en relación a la ejecución presupuestaria total. Estos recursos corresponden a la devolución al Instituto Metropolitano de Patrimonio, por la liquidación del Convenio suscrito con la Empresa.
- Los Gastos de Capital que pertenecen a los grupos de gasto 84 y 87 registran un codificado en Bienes de Larga Duración de USD 739.010,12 y un devengado de USD. 714.668,36, que representa una ejecución del 97% frente al codificado y de un 6% frente al total de los gastos ejecutados por la empresa, este valor se destinó al pago de expropiaciones para la realización de las obras y otras compras menores. Las Inversiones Financieras registran un codificado de USD 1.702.733,58 con un devengamiento de USD 1.702.433,58 que representa el 100% en relación al codificado, y frente a la ejecución presupuestaria total constituye el 14%.

LIQUIDACION PRESUPUESTARIA 2016

La comparación de los ingresos devengados frente a los gastos devengados es la siguiente:

• Ingresos Devengados	USD	20.293.740,94
• Gastos Devengados	USD	12.110.632,76
• Superávit	USD	8.183.108,18

Las cifras presupuestarias muestran un superávit, pero si a los ingresos devengados se restan los saldos disponibles de Caja Bancos que fueron devengados en otro ejercicio económico; este valor no tiene consistencia con el Saldo de Caja Bancos que se presenta en el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2016 de USD 9.277.086,36. La diferencia de 1.093.981,18, deberá ser explicada por la Empresa.

ESTADOS FINANCIEROS 2016

El objetivo de los estados financieros de una organización es el de suministrar información acerca de la situación financiera, desempeño y cambios en la posición financiera. Se pretende que tal información sea útil a los directivos de la empresa, al directorio y más autoridades para tomar decisiones económicas y de gestión.

Las características principales de los estados financieros deben sustentarse en información consistente, relevante, verificable y comprensible.

De acuerdo a las normas de control interno emitidas por la Contraloría General del Estado y a las normas de contabilidad expedidas por el Ministerio de Finanzas los estados financieros se deben elaborar sobre la base del método devengado.

Dentro de las normas expedidas por el Ministerio de Finanzas es necesario resaltar lo siguiente:

1.1.5 EXPOSICIÓN DE INFORMACIÓN

La información contable, busca revelar con razonabilidad los hechos financieros, económicos y sociales de las instituciones y organismos del Sector Público no Financiero, mediante su adecuada utilización, se empleen en forma transparente los recursos públicos en procura del beneficio colectivo.

Los reportes obtenidos del Sistema Nacional de Finanzas Públicas incluirán toda la información que permita una adecuada interpretación de la situación económica de los entes financieros, como también de los niveles sectorial y global, de modo que reflejen razonable y equitativamente los legítimos derechos y obligaciones de los distintos sectores involucrados.

En la información que corresponda a procesos de agregación de movimientos contables y presupuestarios, se observarán procedimientos de consolidación que permitan expresar la situación lo más cercano al nivel de gestión de la administración respectiva.

En notas explicativas a los reportes, se revelarán los hechos o situaciones cuantitativas y cualitativas que puedan influir en los análisis y decisiones de los usuarios de la información.

En referencia al Estado de Situación Financiera se ha realizado el análisis de las cuentas que presentan saldos relevantes:

ACTIVO

• Saldo Caja- Bancos	USD	9.277.089,36
• Anticipos de Fondos	USD	27.457.634,50
• Cuentas por Cobrar	USD	60.916,62
• Inversiones Temporales	USD	1.702.733,58
• Inversiones Permanentes	USD	2.033.810,89
• Inversiones en Obras en Proceso	USD	6.183.519,71

DISPONIBILIDADES

Caja Bancos, corresponde al saldo registrado en la cuenta corriente No. 1220445 del Banco Central del Ecuador, que mantiene la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda al 31 de diciembre del 2016.

ANTICIPO DE FONDOS

ANTICIPOS A SERVIDORES PÚBLICOS USD. 4.880.77

Corresponden a los valores entregados a ex funcionarios por concepto de anticipos de sueldos que no fueron recuperados en el 2016, que serán descontados de sus liquidaciones de haberes; y, a los rubros por las multas en matriculación vehicular que fueron cargadas como cuentas por cobrar a los servidores hasta que la Contraloría General del Estado determine responsabilidades sobre ese particular.

ANTICIPOS A CONTRATISTAS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA USD. 833.458,76

Representa los saldos que se encuentran pendientes de cobro por los anticipos entregados a Contratistas por los contratos que se encuentran en proceso de ejecución y liquidación hasta el cumplimiento a satisfacción de su objeto contractual.

La Empresa realiza obras por administración directa para los proyectos habitacionales distintos a los Fideicomisos, por tanto estos valores deberán disponer de los auxiliares como respaldo de las obras.

ANTICIPOS A PROVEEDORES DE BIENES Y/O SERVICIOS USD. 158.387.61

Se refiere a los saldos que se encuentran pendientes de cobro por los anticipos entregados a Proveedores por los contratos que se encuentran en proceso de ejecución y liquidación hasta el cumplimiento a satisfacción del bien o servicio.

PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS USD. 26.445.381,72

Representa uno de los rubros más significativos de este grupo, y corresponden a la participación que tiene la empresa en derechos fiduciarios, en los distintos Fideicomisos:

FIDEICOMISO CIUDAD BICENTENARIO ADMIN PRIMERO

Este Fideicomiso de administración, está a cargo de FIDEVAL, uno de los constituyentes es la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, EPMDUQ, el valor registrado en el Balance de la Fiduciaria es de USD 34.238.840,14 de su parte la Empresa de Hábitat tiene registrado este Fideicomiso en varias cuentas contables por un total de USD. USD 30.846.928,99, generándose una diferencia de USD 3.391.911,15, que debería ser explicada por la Empresa.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA EPMHV			BALANCES FIDUCIARIA	
CUENTA	DESCRIPCION	VALOR	VALOR FIDUCIARIA	DIFERENCIAS
112.36.01	FIDEICOMISO CIUDAD BICENTENARIO ADMIN PRIMERO	26.444.790,68		
124.83.19	FIDEICOMISO CIUDAD BICENTENARIO ADMIN PRIMERO	4.316.347,78		
124.83.83	FIDEICOMISO CIUDAD BICENTENARIO ADMIN PRIMERO	85.790,53		
	TOTAL	30.846.928,99	34.238.840,14	3.391.911,15

FIDEICOMISO IESS-EL EJIDO

Es un Fideicomiso Mercantil a cargo de FIDEVAL, constituido en el año 2007, en el cual los constituyentes son el Municipio de Quito y el IESS según la escritura de constitución. Según informe de rendición de cuentas de la Fiduciaria, el Municipio aporta USD 4.263.552,94, en el Estado de Situación Financiera de la EPMHV se encuentra registrado por USD. 2.033.810,89 presentando una diferencia de USD. 2.229.742,05, si el fideicomitente es el Municipio, estos valores deberían constar en los Estados Financieros del Municipio pero no se encuentran registrados.

Revisada la información de los registros contables que se pudieron localizar en la contabilidad del Municipio de Quito, se identifica que los valores entregados al Fideicomiso en el año 2009 fueron de USD 1.0 millón, de los cuales USD. 200.000,00 fueron entregados al Fideicomiso IESS - El Ejido y USD 800.000,00 al Fideicomiso Ciudad Bicentenario, sin embargo estos valores fueron cargados al gasto institucional.

Por tanto se requiere realizar un análisis exhaustivo de la información para establecer el origen de la participación del Municipio o de la Empresa en el Fideicomiso y efectuar la regulación que corresponda.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA EPMHV			BALANCES FIDUCIARIA	
CUENTA	DESCRIPCION	VALOR	VALOR FIDUCIARIA	DIFERENCIAS
122.05.07	FIDEICOMISO IESS EL EJIDO	2.033.810,89	4.263.552,94	2.229.742,05

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA LULUNCOTO

La administración de este Fideicomiso está a cargo de la Corporación Financiera Nacional, uno de los constituyentes es la Empresa Pública Metropolitana de Desarrollo Urbano, EPMDUQ. Según datos proporcionados por la CFN en el Estado Financiero del Fideicomiso tenemos registrado al 31 de diciembre del 2016 USD. 1.315.481,49 sin que este valor pueda identificarse en los Estados Financieros de la EPMHV, como consta en nota aclaratoria de los Estados Financieros de la EPMHV **"No se evidencian registros contables"**.

Por tanto, es necesario que la empresa realice la conciliación con los datos de la Fiduciaria para efectuar los ajustes que correspondan.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA EPMHV			BALANCES FIDUCIARIA	
CUENTA	DESCRIPCION	VALOR	VALOR FIDUCIARIA	DIFERENCIAS
	FIDEICOMISO DE AMINISTRACION INMOBILIARIA LULUNCOTO	-	1.315.481,49	1.315.481,49

PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS USD. 1.702.733,58

FIDEICOMISO CIUDAD BICENTENARIO I

Las Participaciones Fiduciarias registradas en los Estados Financieros de la EPMHV en la cuenta de Inversiones Temporales por USD 1.702.733,58 corresponden a los valores entregados por la empresa al FIDEICOMISO BICENTENARIO I, para reactivar la construcción de la Manzana 22 del Proyecto "Ciudad Bicentenario", que comparado con la información que presenta en los balances la Fiduciaria por USD. 2.410.052,81, se produce una diferencia de USD. 707.319,23, que la empresa deberá explicar.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA EPMHV			BALANCES FIDUCIARIA	
CUENTA	DESCRIPCION	VALOR	VALOR FIDUCIARIA	DIFERENCIAS
121.07.07	FIDEICOMISO CIUDAD BICENTENARIO I	1.702.733,58	2.410.052,81	707.319,23

En el Grupo de Anticipos de Fondos e Inversiones Temporales del Activo Corriente de la empresa, se encuentra registrado un total de USD. 28.147.524,26 que corresponde a los Fideicomisos "CIUDAD BICENTENARIO ADMIN PRIMERO" y "CIUDAD BICENTENARIO I"; y que de acuerdo a la estructura de los Fideicomisos estos son a largo plazo, por tanto no deberían constar dentro de este grupo; le concierne a la empresa realizar el análisis que corresponda con la finalidad de establecer las regulaciones respectivas, ya que solo uno de los Fideicomisos se encuentra registrado como Participaciones Fiduciarias dentro del Grupo Inversiones Temporales y únicamente el Fideicomiso IESS-El Ejido se encuentra registrado en Participaciones Fiduciarias " Inversiones Permanentes en Títulos y Valores."

Del análisis realizado a los datos de los Fideicomisos con los datos que mantiene la Empresa de Hábitat y Vivienda se puede observar que los saldos de las cuentas que corresponden a PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS en el Balance de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda, no guardan coherencia con los valores que presentan las Fiduciarias en sus Estados Financieros.

Por lo que, es recomendable que la empresa estructure un equipo de trabajo para que realice un análisis de la administración y registro de todos los Fideicomisos señalados y llegar a determinar si las diferencias existentes requieren de regulaciones contables.

CUENTAS POR COBRAR RENTAS DE INVERSIONES Y MULTAS USD 60.916,62

Corresponden a los registros por multas generadas por el contratista Luis Fernando Maya Díaz, por la ejecución del contrato DJ-EPNHV-2014-013 por mejoramiento integral del Barrio Vista Hermosa, registro que fue solicitado por el Administrador del contrato.

INVERSIONES EN OBRAS EN PROCESO USD 6.183.519,71

Esta cuenta registra y controla la acumulación de los costos por bienes y servicios destinados a la construcción de los diferentes proyectos de inversión en servicio de la comunidad, el detalle de la cuenta corresponde a los distintos planes habitacionales que se encuentran en ejecución hasta que se liquiden y se obtengan las viviendas culminadas.

DEPOSITOS Y FONDOS DE TERCEROS

DEPOSITOS DE INTERMEDIACION USD. 1.852.186,69

Corresponden al registro de los depósitos de intermediación recibidos por la venta de las unidades habitacionales en construcción, en los diferentes proyectos de vivienda de la empresa. Por las ventas anticipadas de los años 2013 – 2015.

FONDOS DE TERCEROS USD. 770.510,68

En esta cuenta se registra los valores recibidos por la venta de las unidades habitacionales en construcción, en los diferentes proyectos de vivienda de la empresa. Siendo las ventas anticipadas de los 2016.

ANTICIPO POR BIENES Y SERVICIOS USD. 23.318.133,39

Este monto corresponde a valores por regularización de consignación de clientes en las cuentas del Fideicomiso, entregados por los promitentes compradores que depositan directamente en el Fideicomiso

Cada vez que los promitentes comprados depositan valores en el Fideicomiso, para la Empresa de Hábitat y Vivienda representa un aporte que se registra en obligaciones a terceros.

Existe una diferencia con relación a las Participaciones Fiduciarias del Activo, por cuanto en el Activo no se registra únicamente las aportaciones de terceros sino también las realizadas por la empresa.

DEPOSITOS PENDIENTES DE APLICACIÓN USD. 2.251.649,99

Corresponde a los depósitos por USD 10.800,00 realizados por los promitentes compradores que hasta la fecha del cierre del ejercicio no legalizaron los mismos.

El valor de USD. 610.399,99 corresponde a los bonos emitidos por la Secretaria de Seguridad, sobre los cuales no ha remitido el listado de beneficiarios del mismo.

El depósito de USD. 1.630.450,00 corresponde a los recursos del Convenio que no ha sido firmado entre la Secretaria de Educación y la EPMHV hasta el cierre del ejercicio, valores que deberán ser conciliados con la Secretaría de Educación y de ser necesario solicitar su restitución

INDICADORES FINANCIEROS

Índice de Liquidez corriente

Este indicador relaciona los activos corrientes frente a los pasivos de la misma naturaleza, en el caso de la empresa de Hábitat, la liquidez corriente, muestra la capacidad que tiene la empresa para hacer frente a sus vencimientos de corto plazo.

INDICE DE LIQUIDEZ CORRIENTE

<u>Activo corriente</u>	<u>38.576.807,00</u>	
Pasivo corriente	28.977.474,51	1,33

De acuerdo a los resultados de este índice, aparentemente la EPMHV presentaría capacidad para hacer frente a sus acreedores de corto plazo, por el elevado monto de sus Activos Corrientes, pero la realidad no corresponde a esta interpretación en razón de que en los activos corrientes de los estados financieros de la empresa se encuentra incluido como Anticipo de Fondos la Administración de Fideicomisos "CIUDAD BICENTENARIO I" y "CIUDAD BICENTENARIO ADMIN PRIMERO" por un total de USD. 28.147.524,26, de acuerdo a la estructura de los Fideicomisos estos son a largo plazo, por tanto no debería constar dentro del grupo del Activo Corriente, se deberá registrar como Inversiones en la Cuenta Derechos Fiduciarios.

PATRIMONIO

Del análisis horizontal efectuado para observar el comportamiento del Patrimonio del Estado de Situación Financiera de los ejercicios 2015 y 2016, se determinó que la variación absoluta de la cuenta "Resultados del Ejercicio Vigente" es de USD. 681.317,67, valor que muestra un crecimiento de la Pérdida para el ejercicio 2016.

Le corresponde a la EPMHV, determinar las causas de estas variaciones y tomar medidas y estrategias necesarias para mejorar las condiciones financieras de la empresa.

ESTADO DE RESULTADOS 2016

INGRESOS

El total de los ingresos suma USD 3.834.437,99 que se desagregan en USD 3.771.265,57 en las transferencias del Municipio y USD 63.172,42 provenientes de las multas por incumplimientos de contratos.

Las transferencias del municipio es el rubro más significativo dentro de este grupo USD. 1.669.200,00 corresponde a Transferencias y donaciones corrientes del sector público, y USD. 2.102.065,57 que corresponden a Transferencias y Donaciones de Capital e Inversiones del sector público.

Las transferencias municipales en los dos casos corresponden a inversiones, por tanto no corresponde la desagregación que realiza la empresa, el Municipio está financiando los proyectos habitacionales que son proyectos de inversión que impulsan la formación bruta de capital, no son actividades corrientes.

GASTOS

Los gastos de la empresa ascienden a USD 4.683.247,27, que corresponden a los gastos realizados por remuneraciones, bienes y servicios, transferencias (IMP), gastos financieros corrientes, los gastos de inversión se encuentran reflejados en las cuentas contables de acumulación de obras en proceso, las mismas que se liquidaran cuando los proyectos habitacionales concluyan.

RESULTADOS DEL EJERCICIO USD 848.809,28

El resultado del ejercicio 2016 arroja una pérdida de USD. 848.809,28, ocasionada por la falta de generación de recursos de autogestión, y por cuanto su gasto operacional supera los ingresos que dispone. La EPMHV financió sus operaciones con las asignaciones entregadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, los depósitos de promitentes compradores de viviendas habitacionales que la empresa dispone, la ejecución de la póliza de buen uso del anticipo del Contratista CONSORCIO MYM, y el saldo disponible en el Banco Central al 31 de diciembre del 2015.

Resultado que evidencia la pérdida producida en el ejercicio vigente la cual repercute en la situación económica de la empresa.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Las conclusiones están incorporadas dentro del análisis de las cuentas con mayor relevancia, sin embargo debo mencionar que los Estados Financieros de la EPMHV incluyen en sus Notas Aclaratorias las inconsistencias presentadas al comparar la información que la empresa mantiene en sus registros contables con lo registrado en cada una de las Fiduciarias.

Según nota aclaratoria de los Estados Financieros literal I) Riesgo de liquidez, se advierte que:

- ✓ La empresa no ha provisionado los valores correspondientes a BONOS MIDUVI Y SECRETARIA DE SEGURIDAD, con lo cual en el caso de ejecución de los mismos, el riesgo de afectación a la liquidez de la empresa es alto, durante el ejercicio fiscal 2017 se cuantificará el riesgo real en base a los bonos recibidos y liquidados a la fecha.
- ✓ Al liquidarse los Fideicomisos (BICENTENARIO, BIESS EL EJIDO, LULUNCOTO DE OLMOS), el riesgo de tal cobertura con los antecedentes conocidos hasta la fecha, presentan una alta probabilidad de que los resultados finales generen pérdidas que afecten al Patrimonio de la empresa.
- ✓ A partir del 2017 existe una alta probabilidad de que la principal fuente de financiamiento de la empresa, reduzca su aportación tanto para gasto corriente como para proyectos de inversión.

- ✓ La empresa no cuenta con la documentación necesaria que legalice su derecho de cobro sobre inmuebles entregados en los distintos proyectos, tales como: PROMESAS DE COMPRA VENTA Y ESCRITURAS PUBLICAS.

Del análisis realizado en la Dirección Metropolitana Financiera, es importante señalar que las diferencias presentadas en los Estados Financieros de la Empresa de Hábitat frente a la información de los Estados Financieros de las Fiduciarias constituyen un valor representativo que deberá analizarse exhaustivamente para que los saldos de la EPMHV presenten razonabilidad en su información financiera para la toma de decisiones.

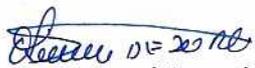
Por lo expuesto, para lograr cumplir con los principios contables de razonabilidad de los Estados Financieros me permito recomendar lo siguiente:

- ✓ Auditoría de los Estados Financieros de la Empresa por lo menos desde el año 2012.
- ✓ Reingeniería de procesos y reestructura al área financiera de la Empresa
- ✓ Estructuración de un equipo de trabajo para el análisis de los Estados Financieros.
- ✓ Conformación de un grupo de trabajo para la recuperación de la cartera y el cierre de los proyectos habitacionales.

La Empresa deberá realizar las gestiones que correspondan para determinar la situación financiera real, y que sus Estados Financieros presenten cifras que se ajusten a la realidad de su misión, optimizando los recursos

Sobre la base de la información remitida se ha realizado el análisis de la Ejecución presupuestaria, la liquidación del presupuesto y de los estados financieros del ejercicio 2016, que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,


Econ. Olga Núñez Sánchez
DIRECTORA METROPOLITANA FINANCIERA

C.c. Econ. Miguel Dávila – Administrador General

ME