EGAS DAZA & ASOCIADOS Cía. Ltda.

REG. FIRMA AUDITORA No. 053
REG. FIRMA CONTADORES No. 042

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV S.A."

1. Hemos auditado los Balances Generales adjuntos de COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV S.A.", al 31 de Diciembre del 2000 y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio y Estado de Cambios en la Posición Financiera que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos sobre la base de nuestra Auditoría.

2. Nuestra Auditoría se efectuó de acuerdo a las Normas de Auditoría Generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la Auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad que los Estados Financieros están libres de errores importantes de revelación. La Auditoría incluye, sobre la base de pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los Estados Financieros, incluye también la evaluación de principios de contabilidad utilizados, 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 conjunto. Consideramos que nuestra Auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.

3. En nuestra opinión, los Estado Financieros antes mencionado presentan RAZONABLEMENTE, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV S.A." al 31 de Diciembre del 2000, el resultado de sus operaciones por año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

4. Tal como se menciona en la Nota 29 a los Estados Financieros, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización, el cual contempla, entre otras, reformas estructurales al Régimen Tributario, Laboral y Monetario del País. A la presente fecha, algunas de estas reformas han sido aprobadas y otras se encuentran en proceso. De acuerdo con las disposiciones legales correspondientes, hasta el 31 de Marzo del 2000 los Estados Financieros se presentaron en sucres, los cuales fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de América en base a la Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC-17 "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización", emitida por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador. A partir del 1° de Abril del 2000, los Estados Financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América.

5. Para cumplir con lo dispuesto en la Ley 005 de control tributario en lo referente a la vigilancia de las normas legales como Agente de Retención y Percepción hemos revisado el cumplimiento legal y cobros, del cual hemos obtenido evidencia y nos permite dar una seguridad razonable de que la COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV S.A." ha cumplido con estas disposiciones.

Quito-Ecuador
Abril, 26 del 2.001

EGAS DAZA & ASOCIADOS

Jaime Egas Daza
GERENTE AUDITORIA (SOCIO)
REG. FIRMA AUDITORA N° 053
REG. FIRMA CONTADORES N° 042

COMPAÑIA I

ACTIVOS
ACTIVOS CORRIENTES

CAJA	(NOTA 3)	9,076.00
BANCOS	(NOTA 4)	313,795.73
INVERSIONES	(NOTA 5)	12,795,770.83
DERECHOS FIDUCIARIOS	(NOTA 6)	1,074,788.00
CTAS. POR COBRAR CONTRATIS	(NOTA 7)	3,660,950.83
CTAS. POR COBRAR EMPLEADOS	(NOTA 8)	13,343.59
CTAS. POR COBRAR BRETAÑA	(NOTA 9)	334,612.24
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(NOTA 10)	376,142.51
ANTICIPOS	(NOTA 11)	8,800.00
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		

ACTIVOS NO CORRIENTES

ACTIVOS FIJOS	(NOTA 12)	796,461.75
ACTIVOS DIFERIDOS	(NOTA 13)	16,584.70
CUENTAS POR LIQUIDAR	(NOTA 14)	28,671.86
OTROS ACTIVOS	(NOTA 15)	7,852,452.70
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		

TOTAL ACTIVOS

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN FORMAN PARTE INTEGRANT

COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV S.A."

ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

INGRESOS			
INGRESOS OPERACIONALES			
Ingresos por Ventas Proyecto Bretaña		2,167,036.98	
(-) Costo de Ventas Proyecto Bretaña	2,475,811.83		
Gastos Aplicados Proyecto Bretaña	-113,275.92	2,362,535.91	
Pérdida Bruta en Ventas			-196,499.93
(-) GASTOS OPERACIONALES			
Departamento Adm. Financiero		-173,462.41	
Departamento Legal		-81,135.24	
Departamento Técnico Fiscalización		-94,164.46	
Departamento de Ventas		-85,154.82	
Gastos Generales		-232,632.64	
Depreciaciones Amortizaciones		-28,828.35	-695,367.82
PERDIDA OPERACIONAL			-890,867.75
(+) INGRESOS NO OPERACIONALES			
Intereses		1,546,655.71	
Diferencial Cambiario		3,418,913.15	
Otros Ingresos (a)		49,774.48	5,015,343.34
(-) EGRESOS NO OPERACIONALES			
Intereses		-21,530.05	
Resultado por Exposición a la Inflación		-7,835,970.61	-7,857,500.66
PERDIDA DEL EJERCICIO (*)			-3,733,025.07

(a) Otros Ingresos
Incluye:

Multas a Contratistas	4,389.30
Entrega de Bases Valoradas	559.80
Varios	44,844.18
Otros Ingresos	1.20
	49,774.48

(*) Pérdida que se originó por la aplicación de la NEC 17

COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV S.A."
BALANCE COMPARATIVO
DICIEMBRE 99 A DICIEMBRE 2000

CUENTAS	SALDO AL 31/12/1999 TJC S/. 25.000	SALDO AL 31/12/2000	AUMENTOS	DISMINUCIONES
ACTIVOS				
ACTIVO CORRIENTE				
Caja	660.00	9,076.00	8,416.00	
Bancos	1,399,343.58	313,795.73		1,085,547.85
Inversiones	15,387,708.46	12,795,770.83		2,591,937.63
Derechos Fiduciarios	1,052,387.67	1,074,788.00	22,400.33	
Cuentas por Cobrar Contratistas	-	3,660,950.83	3,660,950.83	
Cuentas por Cobrar Empleados	1,680.40	13,343.59	11,663.19	
Cuentas por Cobrar Bretaña	-	334,612.24	334,612.24	
Otras Cuentas por Cobrar	239,087.35	376,142.51	137,055.16	
Otras Cts. por Cobrar Clientes	1,004,917.01	-		1,004,917.01
Anticipos Varios	416,391.07	8,800.00		407,591.07
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	19,502,175.54	18,587,279.73	4,175,097.75	5,089,993.56
ACTIVO NO CORRIENTE				
Activos Fijos	25,102.90	827,397.31	802,294.41	
Depreciación Acumulada Act. Fij.	-691.96	-30,935.56		30,243.60
Activos Diferidos	-	16,584.70	16,584.70	
Cuentas por Liquidar	1,930.60	28,671.86	26,741.26	
Otros Activos	2,589,326.61	7,852,452.70	5,263,126.09	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	2,615,668.15	8,694,171.01	6,108,746.46	30,243.60
TOTAL ACTIVOS	22,117,843.69	27,281,450.74	10,283,844.21	5,120,237.16
			5,163,607.05	
PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE				
Sueldos por pagar	306.21	1,158.78	852.57	
Cuentas por Pagar IESS	1,482.07	1,877.17	395.10	
Cuentas por Pagar Impuestos	70,782.16	19,229.86		51,552.30
Otras Cuentas por Pagar	2,378,732.65	982,959.60		1,395,773.05
Contratos por Pagar Fiscalización	-	92,020.27	92,020.27	
Anticipos Por Pagar	-	476,990.79	476,990.79	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,451,303.09	1,574,236.47	570,258.73	1,447,325.35
PASIVO LARGO PLAZO				
Préstamos Bancarios	-	137,745.02	137,745.02	
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		137,745.02	137,745.02	
TOTAL PASIVOS	2,451,303.09	1,711,981.49	708,003.75	1,447,325.35
PATRIMONIO				
Capital	570,200.00	570,200.00		
Aportes Futuras Capitalización.	6,377,706.98	6,377,706.98		
Capital Adicional	-	22,020,622.26	22,020,622.26	
Reserva Legal	33,396.41	33,396.41	-	
Reserva Reval. Patrimonio	12,384,669.54	-		12,384,669.54
Utilidad Ejercicios Anteriores	-	300,567.67	300,567.67	
Resultado del Ejercicio	300,567.67	-3,733,024.07		4,033,591.74
TOTAL PATRIMONIO	19,666,540.60	25,569,469.25	22,321,189.93	16,418,261.28
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	22,117,843.69	27,281,450.74	23,029,193.68	17,865,586.63
			5,163,607.05	

COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV S.A."
MOVIMIENTO PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

DETALLE	CAPITAL PAGADO	APORTES FUTURAS CAPITALIZAC.	RESERVA LEGAL	RESERVA REVALOR. PATRIMONIO	REEXPRESION MONETARIA	CAPITAL ADICIONAL	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al 31 de Diciembre de 1999	570,200.00	6,377,706.98	33,396.41	12,384,669.54	-		-	300,567.67	19,666,540.60
Transf. Utilidad/99 a Resultados Ejerc. Ant.							300,567.67	-300,567.67	-
Registro de Ajuste de la Reexpresión y De - preciación Acumulada por Reexpresión D - 0060				-659.81					-659.81
Aplicación NEC 17 Y Ajustes D-060-066-067-068				20,908,258.72					20,908,258.72
Transferencia de Saldos de Reexpresión y Revalorización C/C D-AG-0021				-33,292,268.45		10,748,976.07			-22,543,292.38
Reg.. Por Aplicación NEC 17 y Ajustes D 066, D-AG 0016-17					-11,271,646.19	11,271,646.19			-
Transferencia de Saldos de Reexpresión y Revalorización C/C D-AG 0021					11,271,646.19				11,271,646.19
Resultado del Ejercicio								-3,733,024.07	-3,733,024.07
Saldo al 31 de Diciembre del 2000	570,200.00	6,377,706.98	33,396.41	-	-	22,020,622.26	300,567.67	-3,733,024.07	25,569,469.25