CoviProv S. A.
Compañía de Vivienda Provincial Sociedad Anónima

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL
"COMPROV S.A."

I N D I C E

Contenido	Páginas N°
➢ Informe de los Auditores Independientes	1-2
➢ Balance General	3
➢ Estado de Resultados	4
➢ Balance Comparativo	5
➢ Estado de Evolución del Patrimonio	6
➢ Estado de Flujos de Efectivo	7-8
➢ Notas a los Estados Financieros	9-23

COVIPROV S.A.
Compañía de Vivienda Provincial Sociedad Anónima
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

Egas & Daza Co.
ASESORES EMPRESARIALES

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.004

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE "COVIPROV S.A."

1. Hemos auditado los Balances Generales adjuntos de COVIPROV S.A. al 31 de Diciembre de 2.004 y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos Estados Financieros basada en nuestra Auditoría.

2. Nuestra Auditoria 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, en base a 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 de las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los Estados Financieros en conjunto. Consideramos que nuestra Auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

3. Como se explica en la nota 2, la Compañía prepara sus Estados Financieros y lleva sus registros de Contabilidad de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad-NEC, emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos de los principios de Contabilidad generalmente aceptados.

Isla Isabela N44 - 108 y Río Coca • ☎ • Fax 2272-294 • 2456-825 • Quito - Ecuador
E-mail: egasdaza@hotmail.com

COVIPROV S.A.
Compañía de Vivienda Provincial Sociedad Anónima
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

4. En nuestra opinión, los referidos Estados Financieros antes mencionados presentan **RAZONABLEMENTE**, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **COVIPROV S.A.** al 31 de Diciembre de 2004, el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas y principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales autorizadas o establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

5. De acuerdo con Resolución SRI No. 9170104 publicada en enero 21 de 2.004, el informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias será presentado por separado hasta mayo 31 del 2.005, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI a sus contribuyentes

SC – RNAE N° 053
marzo, 31 de 2.005
Quito – Ecuador

C.P.A. Jaime E. Egas Daza
Gerente Auditoría (Socio)
Registro N° 3511

COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV S.A"
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.004

ACTIVOS				**PASIVOS**			
ACTIVOS CORRIENTES				**PASIVOS CORRIENTES**			
CAJA -BANCOS	(NOTA 3)	271.884,95		PROVEED. POR CONTRATOS/ OBRA	(NOTA 12)	260.088,11	
INVERSIONES C.P	(NOTA 4)	1.313.100,87		5% FONDOS DE GARANTÍAS	(NOTA 13)	183.346,78	
CTAS Y DCTOS POR COBRAR	(NOTA 5)	4.724.216,96		GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	(NOTA 14)	7.810,21	
INVENTARIOS	(NOTA 6)	7.103.028,41		I.E.S.S. POR PAGAR	(NOTA 15)	37.641,87	
ANTICIPOS A CONTRATISTAS	(NOTA 7)	961.946,39		IMPUESTOS POR PAGAR	(NOTA 16)	46.809,29	
				ANTICIPOS PARA COMPRA / CASAS	(NOTA 17)	2.778.954,21	
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES			14.374.177,58				
				TOTAL PASIVO CORRIENTE			3.314.650,47
				TOTAL PASIVOS			3.314.650,47
ACTIVOS NO CORRIENTES							
ACTIVOS FIJOS	(NOTA 8)	238.938,39		**PATRIMONIO**			
PAGOS ANTICIPADOS	(NOTA 9)	46.044,65					
OTROS ACTIVOS	(NOTA 10)	9.847.886,26		CAPITAL SOCIAL	(NOTA 18)	2.357.360,00	
INVERSIONES A LARGO PLAZO	(NOTA 11)	3.568.214,46		APORTES FUTURAS CAPITALIZAC.	(NOTA 19)	22.784.198,92	
				RESERVA LEGAL	(NOTA 20)	49.054,64	
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES			13.701.083,76	RESULTADOS EJERCICIOS ANTER.	(NOTA 21)	-911.657,10	
				RESULTADO DEL EJERCICIO	(NOTA 22)	481.654,41	
				TOTAL PATRIMONIO			24.760.610,87
TOTAL ACTIVOS			**28.075.261,34**	**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO**			**28.075.261,34**

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTA FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

COVIPROV S.A

CoviProv S. A.
Compañía de Vivienda Provincial Sociedad Anónima

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV S.A"
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.004

INGRESOS		
INGRESOS OPERACIONALES		
GIRASOLES CAYAMBE	660.319,44	
EL PORTON	4.206.377,96	4.866.697,40
COSTO DE VENTAS		
(-) COSTO DE VENTAS- GIRASOLES-CAYAMBE	-615.282,01	
(-) COSTO DE VENTAS- EL PORTON	-3.718.704,88	-4.333.986,89
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		**532.710,51**
(-) GASTOS OPERACIONALES		
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO FINANCIERO	-565.130,60	
DEPARTAMENTO LEGAL	-94.733,58	
GASTOS GENERALES	-126.507,21	
GASTO DEPRECIACIONES-AMORTIZACIONES	-94.191,66	-880.563,05
PÉRDIDA OPERACIONAL		**-347.852,54**
(+)INGRESOS NO OPERACIONALES		
INTERESES GANADOS	402.674,28	
OTROS INGRESOS	432.328,66	835.002,94
GASTOS FINANCIEROS		
INTERESES PAGADOS	-5.495,99	-5.495,99
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DEL 15% P.T. E IMPTO. RTA.		**481.654,41**

CoviProv S. A.
Compañía de Vivienda Provincial Sociedad Anónima
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV S.A."
BALANCE COMPARATIVO
DICIEMBRE 2003 A DICIEMBRE 2004

C U E N T A S	SALDO AL 31/12/2003	SALDO AL 31/12/2004	AUMENTOS	DISMINUCIONES
ACTIVOS				
ACTIVO CORRIENTE				
CAJA-BANCOS	279.345,05	271.884,95		7.460,10
INVERSIONES CORTO PLAZO	2.777.550,77	1.313.100,87	-	1.464.449,90
CTAS Y DCTOS POR COBRAR	2.930.975,22	4.724.216,96	1.793.241,74	-
INVENTARIOS	11.063.992,86	7.103.028,41	-	3.960.964,45
ANTICIPOS A CONTRATISTAS	338.066,71	961.946,39	623.879,68	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**17.389.930,61**	**14.374.177,58**	**2.417.121,42**	**5.432.874,45**
ACTIVO NO CORRIENTE				
ACTIVOS FIJOS	387.699,99	479.157,30	91.457,31	-
DEPRECIACION ACUMULADA	-170.368,35	-240.218,91	-69.850,56	-
PAGOS ANTICIPADOS	76.639,67	46.044,65	-	30.595,02
OTROS ACTIVOS	5.740.384,68	9.847.886,26	4.107.501,58	-
INVERSIONES LARGO PLAZO	3.717.756,43	3.568.214,46	-	149.541,97
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	**9.752.112,42**	**13.701.083,76**	**4.129.108,33**	**180.136,99**
TOTAL ACTIVOS	**27.142.043,03**	**28.075.261,34**	**6.546.229,75**	**5.613.011,44**
			933,218,31	
PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE				
PROVEEDORES POR CONTRATO/OBRA	904.110,86	260.088,11	-	644.022,75
5% FONDOS DE GARANTIA	112.711,57	183.346,78	70.635,21	-
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	9.591,20	7.810,21	-	1.780,99
I.E.S.S. POR PAGAR	29.947,46	37.641,87	7.694,41	-
IMPUESTOS POR PAGAR	22.757,50	46.809,29	24.051,79	-
ANTICIPOS PARA COMPRAS CASAS	1.828.365,88	2.778.954,21	950.588,33	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**2.907.484,47**	**3.314.650,47**	**1.052.969,74**	**645.803,74**
TOTAL PASIVOS	**2.907.484,47**	**3.314.650,47**	**1.052.969,74**	**645.803,74**
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL	2.357.360,00	2.357.360,00	-	-
APORTES FUTURAS CAPITALIZAC.	22.621.565,99	22.784.198,92	162.632,93	-
RESERVA LEGAL	33.396,41	49.054,64	15.658,23	
RESULTADOS EJERCICIOS ANTER.	-933.768,28	-911.657,10	22.111,18	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	156.004,44	481.654,41	325.649,97	-
TOTAL PATRIMONIO	**24.234.558,56**	**24.760.610,87**	**526.052,31**	**-**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**27.142.043,03**	**28.075.261,34**	**1.579.022,05**	**645.803,74**
			933,218,31	

COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV S.A"
MOVIMIENTO PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.004

FECHA	DETALLE	CAPITAL SOCIAL	APORT.FUTUR. CAPITALIZAC.	RESERVA LEGAL	RESULT. EJERC. ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCIC.	TOTAL PATRIMONIO
	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003	2.357.360,00	22.621.565,99	33.396,41	-933.768,28	156.004,44	24.234.558,56
13/09/2004	HCPP, ABONO REINTEGRO AL COMPROM.11-12-2002 I-012655		50.000,00				50.000,00
07/12/2004	HCPP.CANCELACION AL REINTEGRO AL COMPROMISO I-015795		50.000,00				50.000,00
06/04/2004	DISTRIBUCION DE UTILIDADES EJERC/2003 SEG.D-001215		62.632,93			-62.632,93	0,00
06/04/2004	DISTRIBUCION DE UTILIDADES EJERC/2003			15.658,23		-15.658,23	0,00
	PARTICIPACION TRABAJADORES UTILIDADES/2003					-23.400,67	-23.400,67
	IMPUESTO A LA RENTA 2003					-14.434,88	-14.434,88
13/02/2004	P/R REGULARIZAC. DE COMPRBTES.POR SALDOS SEG D-001148				-309,00		-309,00
26/03/2004	P/R REVERSION DE LIQUIDAC. Y DEV.DINERO SEG. D-001191				-1.242,26		-1.242,26
26/03/2004	P/R REVERSION DE LIQUIDACION Y DEV.DE DINERO SEG D-001191				-975,31		-975,31
06/04/2004	P/R DISTRIB. DE UTILIDADES EJERC/2003 SEG. D-001214				39.877,74	-39.877,74	0,00
23/04/2004	GLADYS VIDADL,DEV. POR RETIRARSE OP-07601				-2.050,23		-2.050,23
23/04/2004	GABRIEL ARROBO, DEV. POR RETIRARSE OP-07602				-2.921,90		-2.921,90
14/05/2004	P/R RECLASIFICACION DE CTAS. SEG.D-001258				-1.470,90		-1.470,90
26/05/2004	BCO. PICHINCHA, PAGO IMPSTOS.DIFERENCIA OP-07910				-353,18		-353,18
31/05/2004	RECLASIFICACION DE CTAS. SEG. D-001287				121,23		121,23
19/06/2004	JIMMY AGILA OLALLES DEV. POR RETIRARSE OP-08244				-2.495,20		-2.495,20
23/06/2004	CECILIA BACULIMA DEV. INTERESES OP-08262				-617,11		-617,11
23/06/2004	OLGA LUNA DEV. POR RETIRARSE OP-08273				-2.353,05		-2.353,05
30/07/2004	P/R RECLASIF Y AJUSTE CLIENTE PUEBLO BLANCO SEG D-1369				-1.118,18		-1.118,18
29/07/2004	P/R RECLASIF. Y AJSUTE CLIENTE PUEBLO BLANCO				31,11		31,11
18/08/2004	P/R AJUSTE SR. CAIZA TOPON ANGEL CLIENTE PROYECT. D-1416				-428,08		-428,08
26/08/2004	JORGE VELASCO,DEV. POR RETIRARSE OP-08940				-1.584,49		-1.584,49
	UTILID. DEL EJERC. ANTES DEL 15% PART.Y 25% IMPTO. RTA.					481.654,41	481.654,41
	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.004	**2.357.360,00**	**22.784.198,92**	**49.054,64**	**-911.657,09**	**481.654,40**	**24.760.610,87**

Coviprov S.A.
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

CoviProv S. A.
Compañía de Vivienda Provincial Sociedad Anónima

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV S.A"
FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido por Recaudo Clientes	4.088.590,28	
Efectivo Pagado a Proveedores	-996.902,12	
Efectivo Pagado a Empleados	-449.617,29	
Efectivo Pagado por Gastos Operacionales	-349.154,21	
Efectivo Generado por Operación		**2.292.916,66**
Efectivo Recibido por Impuestos	37.474,82	
Efectivo Pagado por Otras Cuentas Por Cobrar	-67.350,20	
Efectivo por Pagos Anticipados	30.595,02	
Efectivo Recibido por 5% Fondos de Garantía	70.635,21	
Efectivo Pagado por otras Cuentas por Pagar	-644.022,75	
Efectivo Recibido por Ctas con el I.E.S.S.	7.694,41	
Efectivo Recibido por Otros Ingresos	835.002,94	
Efectivo Pagado por Egresos no Operacionales	-5.495,99	
Efectivo Por 15%P.T e Impto. Rta./2003	-37.835,54	226.697,92
Flujo de Efectivo Generado en Actividades de Operación		**2.519.614,58**
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Recibido por Inversiones L/P	149.541,97	
Pagado por Construcciones en Proceso	-4.107.501,58	
Pagado por Activos Fijos	-91.457,31	
Flujo de Efectivo Generado en Actividades de Inversión		**-4.049.416,92**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Recibido por HCCPP,Abono reintegro al compromiso	50.000,00	
Recibido por HCCPP, Cancelación al reintegro al compromiso	50.000,00	
Flujo de Efectivo Generado en Actividades de Financiamiento		**100.000,00**
PARTIDAS QUE NO AFECTAN EFECTIVO		
Ajustes y reclasific. Result. Ejerc. Anteriores	-17.766,56	
Bajas Depreciación Activ. Fijos	-8.592,30	
Ajustes y Reclasificaciones Deprec. Activ. fijos	-15.748,80	
Total Partidas que no afectan Efectivo		**-42.107,66**
DISMINUCION DE EFECTIVO		**-1.471.910,00**
EFECTIVO AL 31-12-2003		3.056.895,82
EFECTIVO AL 31-12-2004		**1.584.985,82**

CoviProv S. A.
Compañía de Vivienda Provincial Sociedad Anónima

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV S.A"
CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO
AL 31 DE DICIEMBRE 2004

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad del Ejercicio antes del 15% P.T. E Impto. Rta.		**481.654,41**
Partidas que no Afectan Efectivo		
Depreciación Acumulada Activos Fijos	94.191,66	
		94.191,66
Efectivo Generado en Operación		**575.846,07**
CAMBIOS EN PARTIDAS OPERACIONALES		
Ctas. por Cobrar Contratistas	-623.879,68	
Ctas.por Cobrar Empleados	-10.619,12	
Ctas. por Cobrar Girasoles	-418.140,88	
Ctas. Por Cobrar El Portón	-1.813.277,78	
Ctas. por Cobrar Pueblo Blanco	502.723,21	
Otras Ctas. por Cobrar	-67.350,20	
Inventarios	3.960.964,45	
Impuestos Anticipados	13.423,03	
Pagos Anticipados	30.595,02	
Sueldos por Pagar	-1.780,99	
5% Fondos de Garantía	70.635,21	
Anticipos por pagar	950.588,33	
Ctas por Pagar I.E.S.S.	7.694,41	
Ctas por Pagar Impuestos	24.051,79	
Otras Cuentas por Pagar	-644.022,75	
15%P.T. e Impto. Rta./2003	-37.835,54	**1.943.768,51**
Flujo de Efectivo Generado en Actividades de Operación		**2.519.614,58**

COVIPROV S. A.
Compañía de Vivienda de Interés Social Sociedad Anónima

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

"COVIPROV S.A."

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.004

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La Compañía "COVIPROV S.A." fue constituida en la República del Ecuador, el 30 de Septiembre de 1998, mediante escritura pública suscrita en la Notaria Trigésima Tercera del Cantón Quito amparada en la Resolución de la Superintendencia de Compañías 98.1.1.1-002489 del 7 de Octubre de 1.998 e inscrita en el Registro Propiedad, Tomo 129 del 15 de Octubre de 1.998, el objeto de la compañía es: a) desarrollo y ejecución de proyectos específicos para el programa de vivienda social del Honorable Consejo Provincial de Pichincha, b) compra venta, arriendo y administración de bienes inmuebles que se requiera para la ejecución del Programa de vivienda social; y ventas de las unidades habitacionales de los programas de vivienda social que desarrollará la compañía, c) realizar inversiones y participar en compañías de igual objeto social o conexas con la que se constituye, pudiendo participar además en calidad de socio o accionista, al igual que promover aquellas que fueren de su interés. Para cumplir este objeto social la compañía podrá importar y exportar, así como realizar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y más permitidos por la ley y que se relacionen con su objeto.

Tributariamente se identifica con el RUC # 1791407873001

2.- PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

A continuación se resumen los principales principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros en base a la acumulación de acuerdo a principios contables de aceptación general y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

CoviProv S.A.
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

a) **BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La empresa mantiene sus registros contables en dólares, de acuerdo con normas de contabilidad – NEC, emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los Estados Financieros.

La empresa adquirió el sistema de contabilidad "NOVASOFT ", mismo que fue aplicado parcialmente en los módulos de: Clientes, Nómina, Activos Fijos; situación que ha permitido optimizar los registros contables y sus resultados basados en la confiabilidad del sistema.

- **CAJA- BANCOS.-** Esta cuenta comprende fondos en efectivo que son manejados por los arquitectos de las obras y ejecutivos de la empresa, además cuentas corrientes y de ahorros.

- **INVERSIONES CORTO PLAZO.-** Corresponde a dinero en efectivo que se invierte en los bancos a un plazo que va desde 15 a 100 días, previa decisión y análisis del Comité de Inversiones.

- **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-** Corresponde a valores pendientes de cobro a clientes, proveedores de servicios y a empleados de la institución.

- **INVENTARIOS.-** En esta cuenta se registran los proyectos terminados y listos para la venta.

- **ANTICIPOS A CONTRATISTAS.-** Son valores que se entregan por anticipado a diferentes profesionales para la construcción de obras en los proyectos.

- **ACTIVOS FIJOS.-** Están presentados al costo histórico, incluyendo la aplicación de la NEC 17 al 31 de marzo del 2.000.

  Las ganancias o pérdidas por ventas y retiros de los mismos y las reparaciones y/o mantenimiento se incluye en los resultados del ejercicio en que ocurren.

  Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas y los activos reemplazados, si los hay, son retirados (dados de baja en libros).

- **DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS**

  La Depreciación de Activos Fijos es calculada sobre valores originales en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, según el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Art. 20 numeral 6.

CoviProv S. A.
Compañía de Vivienda Provincial Sociedad Anónima
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

1) Inmuebles (excepto terrenos)	5 % anual
2) Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10% anual
3) Vehículos	20% anual
4) Equipo de Cómputo y Software	33% anual

- **PAGOS ANTICIPADOS.-** Son pagos que se devengan mensualmente, mismos que se van cargando al gasto.

- **OTROS ACTIVOS.-** Corresponde a Construcciones en Proceso, en este rubro se registran los movimientos correspondientes a los costos directos de los diferentes proyectos de vivienda las cuales una vez concluidas son liquidadas y transferidas a la cuenta Inventarios.

- **INVERSIONES A LARGO PLAZO.-** Corresponde al aporte del H. Consejo Provincial de Pichincha en Bonos del Estado. Además a un terreno ubicado en Santo Domingo, mismo que no se halla habilitado con la infraestructura urbanística necesaria para ejecución de planes de vivienda por lo que se lo considera inversión a largo plazo.

- **PROVEEDORES POR CONTRATOS DE OBRAS.-** Comprende valores por pagar al personal que ejecuta la labor de fiscalizar las obras. Además comprende Otras Ctas. por Pagar que en su mayoría se refieren a valores provisionados para proyectos que ya se liquidaron pero que aún siguen existiendo gastos.

- **5% FONDOS DE GARANTIA.-** Son valores percibidos de contratistas por concepto garantía de cumplimiento de obra, que es devuelto al liquidarse el contrato.

- **GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR.-** Corresponde a valores referentes a sueldos por pagar al personal, así como beneficios sociales.

- **I.E.S.S. POR PAGAR.-** Agrupa valores correspondientes a aportes individual y patronal , fondos de reserva y otros rubros pendientes de pago al I.E.S.S.

- **IMPUESTOS POR PAGAR.-** Se registran valores correspondientes a retenciones en la fuente impuesto a la renta y otras obligaciones relacionadas con la Administración Tributaria.

- **ANTICIPO PARA COMPRA CASAS.-** Son valores en efectivo recibido de clientes por concepto de reservación de viviendas, mismos que pueden ser devueltos o tomados como abono al momento de efectuar la venta definitiva del bien.

- **APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES**

  Temporalmente se halla registrado en este rubro el valor de $62.632,93 que corresponde a utilidades del ejercicio 2003 a ser capitalizadas una vez que la Superintendencia de Compañías emita la respectiva resolución.

CoviProv S. A.
Compañía de Vivienda Provincial Sociedad Anónima
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

b) RECONOCIMIENTO DEL INGRESO

El ingreso es reconocido, cuando los activos son vendidos, siendo esta la base del reconocimiento del principio de realización.

c) PROVISIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta se debe calcular en aplicación a lo determinado en el Art. 38 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno:

"**Art. 38.- Tarifa para sociedades.-** Las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de utilidades. Las sociedades deberán efectuar el aumento de capital por lo menos por el valor de las utilidades reinvertidas perfeccionándolo con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en el que se generaron las utilidades materia de reinversión. De no cumplirse con esta condición la sociedad deberá proceder a presentar la declaración sustitutiva en la que constará la respectiva reliquidación del impuesto. De no hacerlo la sociedad, el Servicio de Rentas Internas procederá a la reliquidación del impuesto, sin perjuicio de su facultad determinadora.

d) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, la compañía debe pagar a sus trabajadores una participación del 15 % sobre las utilidades del ejercicio, antes de aplicar la conciliación tributaria, determinada en el Art.36 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributaria Interno.

e) AUMENTO DE CAPITAL

El trámite correspondiente al aumento de capital con utilidades del ejercicio 2003, se halla en proceso de solución en la Superintendencia de Compañías por efectos de informes de Procuraduría y Contraloría General del Estado.
Existe informe del Subgerente Legal doctor Hernán Lovato mediante memorando 068-SL-CVP del 16-02-2005.

COVIPROV S. A.
Compañía de Vivienda Provincial Sociedad Anónima

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

NOTA 3.- CAJA - BANCOS

Incluye:

Caja	(a)	95.306,49	
Bancos	(b)	176.578,46	271.884,95

(a) Incluye:

Caja Chica:

Alfredo Jiménez	679,95	
Viviana Cevallos	300,00	
Elizabeth Bravo	1.000,00	1.979,95

Fondo Rotativo:

Arq. Romeo Cárdenas	30.504,38	
Ing. Eduardo De la Vega	5.896,82	
Eduardo Pazmiño	52.804,02	
Galo Hinojosa N°. 2535	4.121,32	93.326,54

Corresponden a fondos que son manejados por los arquitectos de las obras y ejecutivos de la empresa.

(b) Incluye:

Banco Pichincha Cta. Cte. # 1316041	12.372,32	
Produbanco Cta. Cte. # 02005004825	166,43	
Banco Pichincha Cta. Cte. # 97120135-5	102.487,75	
Banco Pichincha Cta. Ahorros # 19402221-6	61.551,96	176.578,46

CoviProv S. A.
Compañía de Vivienda Provincial Sociedad Anónima

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

NOTA 4.- INVERSIONES CORTO PLAZO

Incluye:

APERTURA	ENTIDAD	PLAZO	TASA	VALOR
02/08/2004	B.Pichincha (P. Dólar)	185 días	4,50%	106.686,09
14/12/2004	B.Pichincha (P. Dólar)	62 días	4,25%	300.000,00
21/12/2004	B.Internacional (P. Dólar)	34 días	5,25%	166.823,15
09/02/2004	B.Bolivariano (Proactivo)			135.200,41
05/02/2004	B.Bolivariano (Proactivo)			308.776,13
14/12/2004	B.Produbanco (P. de Acumulac.	62 días	2,50%	295.615,09
TOTAL INVERSIONES				**1.313.100,87**

NOTA 5.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Incluye:

Cuentas por Cobrar Bretaña		5.301,03	
Cuentas por Cobrar Pueblo Blanco	(a)	1.273.021,38	
Cuentas por Cobrar Proyecto Girasoles		528.230,19	
Cuentas por Cobrar Proyecto El Portón	(b)	2.618.075,15	
Cuentas por Cobrar Empleados	(c)	32.284,69	
Otras Cuentas por Cobrar	(d)	267.304,52	4.724.216,96

(a) Incluye:

Pueblo Blanco I	1.019.452,58	
Provisión Ctas. Incobrables	-15.439,12	1.004.013,46
Pueblo Blanco II	275.397,97	
Provisión Ctas. Incobrables	-6.390,05	269.007,92

CoviProv S. A.
Compañía de Viviendas Provincial Sociedad Anónima

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

(b) Incluye:			
Casas El Portón		2.396.458,85	
Lotes El Portón		221.616,30	2.618.075,15
(c) Incluye:			
Anticipos Empleados		274,34	
Préstamos a Empleados		32.010,35	32.284,69
(d) Incluye:			
Ing. Anibal Ayllón		1.353,51	
Intereses Por Cobrar	(1)	3.136,59	
Ctas. Por Cobrar Impuesto Predial P. El Conde		24.071,53	
MIDUVI		127.800,00	
Impuestos Anticipados Por Retenciones		3.074,29	
Arq. Francisco Robalino		400,00	
Ctas. Por Cobrar Clientes El Portón		-43.396,16	(f)
Ctas. Por Cobrar Impuesto Predial Pueblo B. II		2.669,69	
Ctas. Por Cobrar Impuesto Predial La Bretaña		473,31	
Otras Ctas. Por Cobrar		88,05	
Ctas Por Cobrar Bco.		8,73	
Ctas. Por Cobrar HCP		71.855,66	
Arq. Bolívar Muñoz		666,08	
Ctas. Por Cobrar Sres. Sáenz Estupiñan		956,58	
Ctas Por Cobrar Coop. Santiago de Machachi		3.500,00	
Ctas. Por Cobrar C/PB1 Construc.no autorizad.		71.097,76	
Ctas. Por Cobrar Clientes El Portón		-2.650,31	(f)
Ctas.Por Cobrar Clientes Girasoles		-309,67	(f)
Ctas.Por Cobrar Clientes Intiñan		115,51	
Ctas.Por Cobrar Pueblo Blanco I Etapa		-348,62	(f)
Ctas.Por Cobrar Pueblo Blanco II Etapa		-272,01	(f)
Ctas por Cobrar Proyecto Sumahuasi		-12,30	(f)
Unda Izurieta Omar		876,48	
Lic.Viera Rocío		200,00	
Cuentas por Cobrar en Trámite	*	1.949,82	267.304,52

(1) Corresponde a provisión de intereses ganados y no cobrados por inversiones realizadas al 31-12-004

(f) Corresponde a legalización de escrituras que se cobra por adelantado.

*** Incluye:**

Sarsoza Iván	358,78	
Ing. Fernando Pinto	1.591,04	1.949,82

CoviProv S. A.
Compañía de Vivienda Provincial Sociedad Anónima
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

NOTA 6.- INVENTARIOS

Incluye:

Proyecto Girasoles	814.588,42	
Proyecto Pueblo Blanco Etapa II	2.003.466,07	
Proyecto El Portón	4.253.046,31	
Inventario Tuberías y Accesorios	31.927,61	7.103.028,41

NOTA 7.- ANTICIPOS A CONTRATISTAS

Incluye:

Anticipos Entregados a Contratistas	(a)	951.098,26	
Fiscalizadores	(b)	10.848,13	961.946,39

(a) Incluye:

El Portón	77.949,92	
Pueblo Blanco	22.748,96	
Tabacundo	3.360,00	
Intiñán	211.274,96	
Quitumbe	596.845,92	
El Conde	38.918,50	951.098,26

(b) Incluye:

Quitumbe	7.766,46	
Intiñan II Etapa	3.081,67	10.848,13

NOTA 8.- ACTIVOS FIJOS

CUENTA	SALDO AL 31/12/2.003	ADICIONES	RETIROS	BAJAS ACTV.FIJOS	AJUSTES RECLASIF.	DEPRECIAC. 2004	BAJAS A.F.	AJUSTES RECLASIF.	SALDO AL 31/12/2.004
MUEBLES Y ENSERES DE OFICINA	35.409,26	26.166,04		-119,84	-29.650,21				**31.805,25**
EQUIPOS DE COMPUTO	116.103,17	39.768,79		-7.563,80	-3.551,39				**144.756,77**
EQUIPOS DE OFICINA	26.685,01	29.205,09		-200,48	111,59				**55.801,21**
VEHICULOS	164.493,20	37.291,52							**201.784,72**
MAQUINARIA EN LOS PROYECTOS	329,62								**329,62**
ESTRUCTURAS DE PUBLICIDAD	14.338,81								**14.338,81**
EQUIPO TOPOGRAFICO	96,89								**96,89**
INSTALAC. DE OFICINA MATRIZ	30.244,03								**30.244,03**
DEPRECIACION ACUMULADA A.F.	-170.368,35					-94.191,66	8.592,30	15.748,80	**-240.218,91**
TOTAL	**217.331,64**	**132.431,44**	**0,00**	**-7.884,12**	**-33.090,01**	**-94.191,66**	**8.592,30**	**15.748,80**	**238.938,39**

Con la aplicación del nuevo sistema contable, se obtuvo resultados que ameritaron una reclasificación de los mismos.

Covipron S.A.
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

CoviProv S. A.
Compañía de Vivienda Provincial Sociedad Anónima

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

NOTA 9.- PAGOS ANTICIPADOS

Incluye:

Anticipos Varios Contratos	(a)	22.652,11	
Pagos Anticipados	(b)	20.152,54	
Garantías Entregadas	(c)	3.240,00	46.044,65

(a) Incluye:

Arq.Carlos Suárez	5.900,00	
Noroña Susana	250,00	
Gobierno Municipal de Santo Domingo	750,00	
Ing. Gina Viteri	1.000,00	
Herrera Carvajal & Asociados	9.933,00	
Compañía Visión Group	2.700,00	
Daza Taquilo Nestor	2.119,11	22.652,11

(b) Incluye:

Seguros Anticipados	126,58	
Ing. Carlos Ibarra	5.440,00	
Dr. Hernán Lovato	38,64	
Dr. Alberto García	14.015,05	
Servicios Prepagados (Toner- Suministros)	288,92	
Suscripciones Prepagadas	136,40	
Sol Medios Pag. Web.	106,95	20.152,54

(c) Incluye:

Aneta	600,00	
Diócesis de Sto. Domingo	1.040,00	
Cáceres Moran José	600,00	
Mayorga Morales Angel	1.000,00	3.240,00

CoviProv S.A.
Compañía de Vivienda Provincial Sociedad Anónima
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

NOTA 10.- OTROS ACTIVOS

Incluye:

Construcciones en Proceso	(a)	9.847.886,26	9.847.886,26

(a) Incluye:

Pueblo Blanco III Etapa	524.245,16	
Pichincha Noroccidente 2001	17.866,32	
Quitumbe	2.562.442,60	
Pueblo Blanco II Etapa	747.622,92	
Proyecto Intiñan II Etapa	1.173.855,04	
Proyecto Intiñan III Etapa	1.108,16	
Proyecto Quitumbe II Etapa	3.194,30	
Proyecto Quitumbe III Etapa	2.495,95	
Pichincha V - Tabacundo	1.613.121,26	
Pichincha VI- El Conde	2.081.504,34	
San Antonio de Pichincha -Intiñán	1.120.430,21	9.847.886,26

De conformidad a la NEC-15 se hallan registrados los costos correspondientes al 31-12-2004

NOTA 11.- INVERSIONES LARGO PLAZO

Incluye:

Bonos del Estado	(a)	3.038.768,00	
Terreno Sto. Domingo	(b)	529.446,46	3.568.214,46

(a) Corresponde al aporte del H. Consejo Provincial de Pichincha.
(b) Corresponde a terreno ubicado en Santo Domingo, mismo que no se halla habilitado con la infraestructura urbanística necesaria para ejecución de planes de vivienda por lo que se lo considera inversión a largo plazo.

CoviProv S.A.
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

NOTA 12.- PROVEEDORES POR CONTRATOS DE OBRAS

Incluye:

Contratos por Pagar Fiscalización	(a)	15.533,66	
Otras Cuentas por Pagar	(b)	244.554,45	260.088,11

(a) Incluye:

Arq. Jesús Tipán Vaca	1.075,24	
Zambrano Flor Wilson	1.667,85	
Reascos Cevallos Luis	915,25	
Velasteguí Morales Nelson	1.886,38	
Proaño Almeida César	945,21	
Larrea Serrano Marcelo	1.643,86	
Sánchez Valverde Rubén	1.344,98	
Melendez César	1.204,27	
Rivas Cajiao Miguel	857,37	
Romo Altamirano Hernán	1.132,41	
Rodríguez Dueñas Fabian	674,65	
Herrera Jorge	714,25	
Carvajal Acevedo Oscar	1.471,94	15.533,66

(b) Incluye:

4% Fiscalización	45.040,53	
3% de Fiscalización	70.001,77	
Otras Cuentas por Pagar	7,21	
Ctas por Pagar H.C.P.P.	6.411,55	
Ing. Carlos Fonseca	412,45	
Ctas. Por Pagar Abelardo Flores	280,00	
Ctas.Por Pagar News Ecuador	725,00	
Yépez Nieto Rina	57,00	
Provisiones por Terceros	6.556,84	
Ctas. Por Pagar Proyecto Girasoles	91.027,20	
Ctas. Por Pagar Proyecto Pueblo B. II	12.871,72	
Jiménez Alfredo	0,26	
Ctas. Por Pagar Proyecto Proyecto el Portón	8.594,59	
Bolaños Patricio	20,00	
Tello Bausto	1.449,44	
Unda Salazar Fredy	35,00	
Guano Alcarras Mercedes	90,00	
Carvajal Herrera Veron	90,00	
Cadena Erazo Ricardo	90,00	
Batallas Villamarín C.	793,89	244.554,45

CoviProv S.A.
Compañía de Vivienda Provincial Sociedad Anónima
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

NOTA 13.- 5% FONDOS DE GARANTIA

Incluye:

El Portón	24.902,23	
Pueblo Blanco	21.146,69	
Tabacundo	31.853,88	
Intiñán	41.387,50	
5% Calidad de Materiales	336,96	
Quitumbe	61.639,98	
Fondo Garantía Varios	2.079,54	183.346,78

NOTA 14.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Incluye:

Sueldos por Pagar	(a)	7.810,21	7.810,21

(a) Incluye:

Préstamo Quirografario	88,62	
Décimo Tercer Sueldo	4.489,79	
Décimo Cuarto Sueldo	3.231,80	7.810,21

NOTA 15.- I.E.S.S POR PAGAR

Incluye:

Aporte Personal 9.35%	6.658,01	
Aporte Patronal 11,15%	7.946,21	
IECE-SECAP 1%	712,66	
Fondos de Reserva	22.324,99	37.641,87

CoviProv S.A.
Compañía de Vivienda Provincial Sociedad Anónima
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

NOTA 16.- IMPUESTOS POR PAGAR

Incluye:

1% Ret. Fte. Activos C.	253,90	
I.V.A. Prestación de Servicios	3.711,93	
5% Retención en la Fuente Arriendo	40,00	
1% Retención en la Fuente Servicios	8.259,89	
I.V.A. Servicios Profesionales	3.932,82	
I.V.A. Arriendo Inmuebles	139,20	
I.V.A. Compras Bienes Ret.	27.748,59	
1% Retención en la Fte. Compra A.	4,24	
8% Ret.Fte.Arriendo	92,80	
8% Ret.Fte.Honorarios	2.534,91	
1% Ret. Fte. Seguros	2,84	
5% Por Rendimientos Financieros	1,21	
8% Ret. Fte. Notarios	86,96	46.809,29

NOTA 17.- ANTICIPO PARA COMPRA CASA

Incluye:

Intiñán I Etapa	318.998,63	
Quitumbe I Etapa	248.779,82	
Tabacundo	105.235,02	
Intiñan II Etapa	75.792,39	
Quitumbe II Etapa	514,78	
Anticipo Cartera El Portón	15.820,53	
Anticipo Cartera Girasoles	3.276,28	
Anticipo Cartera Pueblo blanco	230,19	
Pichincha IV- Cayambe	95.127,80	
Pichincha II - El Portón	1.291.056,97	
Pueblo Blanco II Etapa	624.121,80	2.778.954,21

NOTA 18.- CAPITAL SOCIAL

Incluye:

Capital Pagado (a)	2.357.360,00	2.357.360,00

(a) Incluye:

ACCIONISTA	%	VALOR
H.C.P.P.	100%	2.357.360,00

CoviProv S.A.
Compañía de Vivienda Privada Sociedad Anónima
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

NOTA 19.- APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES

Incluye:

Aportes en Numerario	656.104,08	
Aportes en Certificados	5.576.145,04	
Aportes Cobro Bonos	16.489.316,87	
Aportes Por Utilidades	62.632,93	22.784.198,92

NOTA 20.- RESERVA LEGAL

Incluye:

Reserva Legal	49.054,64	49.054,64

NOTA 21.- RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES

Incluye:

Pérdida Ejercicios Anteriores	-911.657,10	-911.657,10

NOTA 22.- RESULTADO DEL EJERCICIO

Incluye:

Utilidad del Ejercicio antes del 15% P.T. E Impto. Rta.	481.654,41	481.654,41

NOTA 23.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2.004 y la fecha de elaboración de este informe (31 de marzo de 2.005) no han ocurrido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.