



## COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV" S. A.

### Informe Del Auditor Independiente

Quito, 6 de abril del 2006

#### **A LA JUNTA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV" S. A.**

1. *He realizado la auditoría del balance general de LA COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV" SOCIEDAD ANONIMA, al 31 de diciembre del 2005, y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio de los Socios y el de Flujo de Efectivo, por el año terminado en esa fecha.*

2. *Estos estados financieros son preparados por la Administración de "COVIPROV" S.A. y son de responsabilidad de esta Compañía su presentación. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestro examen.*

*Los correspondientes estados financieros de la Compañía COVIPROV S.A., al 31 de diciembre del 2004, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe, no contiene salvedades.*

3. *Nuestra auditoría de estos estados financieros fue efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener certeza razonable de si los estados financieros arriba mencionados no contienen errores importantes. La auditoría incluye un examen basándose en pruebas de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.*

4. *En mi opinión, los Estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de La Compañía de Vivienda Provincial COVIPROV S.A., al 31 de diciembre del 2005, el resultado de sus operaciones, la evaluación del Patrimonio y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes.*



## COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A.

5. *El Informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias de La Compañía COVIPROV S.A., correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2005, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.*

  
**DR. PATRICIO ORTEGA PROAÑO**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE**  
**SC. RNAE-533**



# COMPañIA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV" S.A.

## BALANCE GENERAL COMPARATIVO

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004

(Expresado en Dólares)

ACTIVOS	Notas	Dic.31	Dic.31	Aumento
ACTIVO CORRIENTE		2005	2004	(Disminución)
Efectivo en caja y bancos	3	168.057,94	271.884,95	-103.827,01
Inversiones Corto Plazo	4	1.390.122,97	1.313.100,87	77.022,10
Cuentas y Dctos. Por cobrar C.P.	5	5.268.364,74	4.724.216,96	544.147,78
Inventarios - Viviendas	6	4.137.969,11	7.103.028,41	-2.965.059,30
Anticipos a Contratistas	7	182.325,47	961.946,39	-779.620,92
<b>Total del Activo Corriente</b>		<b>11.146.840,23</b>	<b>14.374.177,68</b>	<b>-3.227.337,35</b>

### ACTIVO NO CORRIENTE

Activos Fijos	8	551.816,79	479.157,30	72.659,49
Depreciación Acumulada	8	-324.159,42	-240.218,91	-83.940,51
Pagos Anticipados	9	26.546,95	46.044,65	-19.497,70
Otros Activos - Constr.en Curso	10	13.051.679,90	9.847.886,26	3.203.793,64
Inversiones a Largo Plazo	11	3.412.147,72	3.568.214,46	-156.066,74
<b>Total del Activo No Corriente</b>		<b>16.718.031,94</b>	<b>13.701.083,76</b>	<b>3.016.948,18</b>

<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>27.864.872,17</b>	<b>28.075.261,34</b>	<b>-210.389,17</b>
-------------------------	----------------------	----------------------	--------------------

### PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

#### PASIVO CORRIENTE

Proveedores Por Contratos Obras	12	326.139,68	260.088,11	66.051,57
Fondos de Garantías 5%	13	196.690,39	183.346,78	13.343,61
Gastos Acumulados por Pagar	14	9.732,76	7.810,21	1.922,55
I.E.S.S. Por Pagar	15	39.438,89	37.641,87	1.797,02
Impuestos Por Pagar	16	13.453,05	46.809,29	-33.356,24
Anticipos Para Compra Casas	17	2.343.932,00	2.778.954,21	-435.022,21
<b>Total del Pasivo Corriente</b>		<b>2.929.386,77</b>	<b>3.314.650,47</b>	<b>-385.263,70</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>2.929.386,77</b>	<b>3.314.650,47</b>	<b>-385.263,70</b>

#### PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital social	18	3.196.515,00	2.357.360,00	839.155,00
Aportes Futuras Capitalizaciones	19	22.141.558,92	22.784.198,92	-642.640,00
Reserva Legal	20	98.183,39	49.054,64	49.128,75
Resultados Ejercicios Anteriores	21	-800.692,10	-911.657,10	110.965,00
Utilidad (Perdida) del ejercicio	22	299.920,19	481.654,41	-181.734,22
<b>Total Patrimonio de los socios</b>		<b>24.935.485,40</b>	<b>24.760.610,87</b>	<b>174.874,53</b>

<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>27.864.872,17</b>	<b>28.075.261,34</b>	<b>-210.389,17</b>
-----------------------------------	----------------------	----------------------	--------------------

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL "COVIPROV" S.A.****ESTADO DE RESULTADOS**

Por los Años Terminados al 31 de diciembre del 2005 y 2004

(Expresado en Dólares)

<b>INGRESOS</b>	<b>Notas</b>	<b>Dic.31 2005</b>	<b>Dic.31 2004</b>
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>			
<b>VENTAS</b>	23		
Pueblo Blanco Etapa II		1.248.293,24	0,00
Girasoles Cayambe		468.329,72	660.319,44
El Portón		2.478.915,78	4.206.377,96
Intiñán		103.085,00	0,00
<b>Total Ingresos Operacionales</b>		<b>4.298.623,74</b>	<b>4.866.697,40</b>
<b>( - ) Costo de las Ventas</b>	24		
Costos de Vts-Pueblo Blanco Etapa II		1.148.399,48	0,00
Costos de Vts.-Girasoles Cayambe		431.658,89	615.282,01
Costos de Vts.-El Portón		2.241.696,06	3.718.704,88
Costo de Vts. Intiñán		100.223,42	0,00
<b>Total Costos de Ventas</b>		<b>3.921.977,85</b>	<b>4.333.986,89</b>
<b>Utilidad Bruta en Ventas</b>		<b>376.645,89</b>	<b>532.710,51</b>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
Depart. Administr-Financiero		711.839,66	565.130,60
Departamento Legal		123.126,34	94.733,58
Depar. De Operaciones		25.131,11	0,00
Gastos Generales		0,00	126.507,21
Gtos.Deprec- Amortiza.		62.067,55	94.191,66
<b>Total</b>		<b>922.164,66</b>	<b>880.563,05</b>
<b>UTILIDAD (PÉRD.) EN OPERACIÓN</b>		<b>-545.518,77</b>	<b>-347.852,54</b>
Otros Ingresos no operacionales	25	859.252,26	835.002,94
( - )Otros gastos no operacionales		-13.813,30	-5.495,99
<b>Total Otros Ingr.no Operacionales</b>		<b>845.438,96</b>	<b>829.506,95</b>
<b>UTILIDAD (PERD.) ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>299.920,19</b>	<b>481.654,41</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A.****ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**

Por los Años Terminados al 31 de diciembre del 2005 y 2004

(Expresado en Dólares)

	CAPITAL SOCIAL	APORTE FUTURA CAPITALIZ.	RESERVA LEGAL	RESULTADO EJERCICIO ANTERIOR	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2004</b>	<b>2.357.360,00</b>	<b>22.784.198,92</b>	<b>49.054,64</b>	<b>-911.657,10</b>	<b>481.654,41</b>	<b>24.760.610,87</b>
Participación De Trabajadores Por Utilidades 2004					-72.248,16	-72.248,16
Impuesto a la Renta 2004					-43.348,90	-43.348,90
Apropiación						
Reserva Legal 2004			49.128,75		-49.128,75	0,00
Aumento del Capital	642.640,00					642.640,00
Trasferencia Saldos		-580.007,07				-580.007,07
Trasferencia Saldos		-62.632,93				-62.632,93
Aumento del Capital	196.515,00				-196.515,00	0,00
Resultado Ejercicios Anteriores				110.965,00	-120.413,60	-9.448,60
Resultados del Ejercicio 2005					299.920,19	299.920,19
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2005</b>	<b>3.196.515,00</b>	<b>22.141.558,92</b>	<b>98.183,39</b>	<b>-800.692,10</b>	<b>299.920,19</b>	<b>24.935.485,40</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

# COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A.

## **ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

Por el Año Terminado al 31 de diciembre del 2005

(Expresado en Dólares)

### **FLUJO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Recibido de Clientes	3.754.475,96	
Pagado a Empleados y Proveedores	-890.866,98	
Pagado por Gastos de Operación	-808.448,63	
Otros Ingresos	859.252,26	2.914.412,61

### **CAMBIOS NETOS EN PASIVOS Y ACTIVOS OPERATIVOS**

Incremento Gts. Acum por Pagar	1.922,55	
Disminución Impuestos por pagar	-33.356,24	
Incremento 5% Fondos de Garantía	13.343,61	
Incremento Otras Cts. Por Pagar	66.051,57	
Incremento Cuenta por Pagar IESS	1.797,02	
Egresos no Operacionales	13.813,30	
Participación Trabajadores e Imp. Rta.	115.597,06	179.168,87

<b>Total del Flujo Proveniente De Actividades de Operación</b>	<b>3.093.581,48</b>
--	---------------------

### **FLUJO DE FONDOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

Disminución Por Inversiones Largo Plazo	156.066,74
Pagado por Construcciones en Proceso	-3.203.793,64
Incremento de Activos fijos - Neto	-72.659,49

<b>Total Flujo de Fondos Utilizados En Actividades de Inversión</b>	<b>-3.120.386,39</b>
---	----------------------

**Aumento / (Reducción) en el efectivo y sus equivalentes** -26.804,91

### **EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

Saldo Inicial del año	1.584.985,82
Saldo final del año	1.558.180,91

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

# **COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A.**

## **CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL FLUJO OPERACIONAL**

Por el Año Terminado al 31 de diciembre del 2005  
(Expresado en Dólares)

### **FLUJO DE FONDOS DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Utilidad Neta (Pérdida)	299.920,19	
<b>AJUSTE:</b>		
Partidas que no representan movimientos de fondos	83.940,51	<b>383.860,70</b>

### **Variaciones en Activos y Pasivos Corrientes**

Disminución de Cuentas a Cobrar Contratistas	779.620,92	
Disminución de Cuentas a Cobrar Empleados	32.365,05	
Incremento de Cuentas a Cobrar El Portón (Bco. Pichincha)	-13.520,00	
Incremento Cuentas por Cobrar Girasoles	-244.942,64	
Incremento de Cuentas a Cobrar El Portón	-152.157,41	
Incremento Cuentas por Cobrar Pueblo Blanco I y II	-169.655,29	
Disminución Cuentas por cobrar Bretaña	53,01	
Disminución de Otras Cts. Por Cobrar	3.709,50	
Disminución Inventarios	2.965.059,30	
Disminución Pagos Anticipados	19.497,70	
Incremento Gts. Acumulados por Pagar	1.922,55	
Incremento Fondos de Garantía 5%	13.343,61	
Disminución Anticipos por Pagar	-435.022,21	
Incremento Cts. Por Pagar al I.E.S.S.	1.797,02	
Disminución Cts. Por Pagar Impuestos	-33.356,24	
Incremento otras Ctas. Por Pagar	66.051,57	
Disminución Cta. 15% Trabajadores e Imp.Rta.2004	-115.597,06	
Disminución Otras Partidas que no representaron Efectivo	-9.448,60	<b>2.709.720,78</b>

<b>Total del Flujo de Fondos Utilizados Por Actividades de Operación</b>	<b>3.093.581,48</b>
--	---------------------

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

# COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S. A.

## Notas A Los Estados Financieros Al 31 De Diciembre Del 2005 (Expresados En Dólares)

### **Nota 1. Identificación De La Compañía**

*La COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A., se constituyó mediante escritura pública, suscrita con fecha 30 de septiembre de 1998, ante el Notario Trigésimo Tercero del Cantón Quito, Doctor Nelson Prado, inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Quito, el 15 de octubre de 1998.*

*La Compañía tiene actual existencia jurídica y su plazo social es de noventa años, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil; y, podrá crear sucursales en todo el país.*

***Misión y objetivo de la Compañía:** La Compañía tendrá como misión, promover el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad, ofreciendo soluciones habitacionales, mediante la óptima utilización de sus recursos, en concordancia con la visión de su accionista, cuyo objeto social tiene los siguientes componentes principales:*

- a) Desarrollo, ejecución y venta de proyectos de vivienda, en especial de carácter social*
- b) Compra, venta, arriendo y administración de bienes inmuebles que se requiera para la ejecución de los programas de vivienda*
- c) Realizar inversiones o participar en compañías de similar 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 esta misión y objeto, la compañía podrá realizar importaciones y exportaciones; así como, realizar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y más permitidos por la ley y que se relacionen con su objeto.*

### **Nota 2. Resumen de los Principios y / o Prácticas Contables**

#### **a. Base De Presentación De Los Estados Financieros**

*Los estados financieros de la Compañía han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y son*

## COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S. A.

### Notas A Los Estados Financieros Al 31 De Diciembre Del 2005 (Expresados En Dólares)

*similares a las Normas Internacionales de contabilidad sus cifras expresan en dólares de los Estados Unidos de América, de conformidad con la Ley de Transformación Económica del Ecuador.*

**b. Registros Contables y Unidad Monetaria**

*Los registros contables base para la presentación de los estados financieros y las cifras de las notas correspondientes a los mismos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, como unidad monetaria para efectos de aplicar el esquema de dolarización", publicado en el Registro Oficial # 57 del 13 de abril del 2000.*

**c. Caja Chica**

*Comprende el efectivo que se encuentra en todas las cajas chicas, y es una cantidad fija de dinero asignada para realizar gastos urgentes e imprevistos de poca cuantía necesarios para la operación de la compañía.*

**d. Fondos Rotativos**

*Comprende cantidades asignadas a los funcionarios Superintendentes de Obra de la compañía, que se destinan para gastos específicos, en el desarrollo de proyectos de construcción, ejecutados por administración directa.*

**e. Bancos**

*Agrupar todas las cuentas corrientes y de ahorros que mantiene la compañía en instituciones financieras*

**f. Inversiones Corto Plazo**

*Se refiere a inversiones en títulos y valores, realizados con el fin de obtener una rentabilidad o interés como el caso de certificados de depósito y pólizas de acumulación que se invierten en los bancos, previa decisión y análisis del Comité de Inversiones.*

**g. Cuentas por Cobrar**

*Están representados por derechos de cobro a clientes, proveedores de servicios y empleados de la compañía.*

# COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S. A.

## Notas A Los Estados Financieros Al 31 De Diciembre Del 2005 (Expresados En Dólares)

### ***h. Inventarios- Viviendas***

*Se registran los valores de las existencias de los proyectos habitacionales terminados por la compañía y están listos para la venta*

### ***i. Anticipos a Contratistas***

*Se encuentra agrupados todos los anticipos entregados a profesionales de la construcción, para la ejecución de trabajos en las diferentes obras de los proyectos que tiene la compañía.*

### ***j. Activos Fijos***

*Se registra al costo de adquisición y sus correspondientes depreciaciones acumuladas, se mantienen en las cuentas hasta su retiro o venta y cualquier ganancia o pérdida es abonada o cargada a las operaciones del año.*

*Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni alargan su vida útil, se cargan como gasto a medida que se efectúan.*

### ***k. Depreciación de Activos Fijos***

*La depreciación de los Activos Fijos se carga a resultados del año y se calculan mediante el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada como sigue:*

<i>Equipo, mobiliario y accesorios</i>	<i>10 años (10% anual)</i>
<i>Vehículos</i>	<i>5 años (20% anual)</i>
<i>Equipo de Cómputo y Software</i>	<i>3 años (33% anual)</i>

### ***l. Pagos Anticipados***

*Son aquellos pagos que se realizan antes del pago previsto o antes de que se produzca el hecho que los motiva, debiendo cargarse a gastos cuando se devenguen.*

# COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROY S. A.

## Notas A Los Estados Financieros Al 31 De Diciembre Del 2005 (Expresados En Dólares)

**m. Otros Activos (Construcciones en Curso)**

*En esta partida contable, se registran las operaciones por construcciones en proceso de los proyectos de viviendas y lotes urbanizados, una vez concluidos y liquidados, son transferidos a la cuenta de inventarios – viviendas.*

**n. Inversiones a Largo Plazo**

*En esta cuenta contable se registran los Bonos del Gobierno y un terreno ubicado en la ciudad de Santo Domingo de los Colorados, considerado de largo plazo. En este terreno denominado Roque Maya, no se efectuará ninguna obra mientras no concluya el litigio legal por lesión enorme.*

**ñ. Proveedores por Contratos de Obras**

*En esta partida contable se agrupa el valor de los contratos por pagar de los proyectos y las provisiones que realizan para terminar con la ejecución en los proyectos liquidados.*

**o. Fondos de Garantía 5%**

*Son los valores que la compañía contractualmente, deduce del valor de las planillas de avance de obra presentadas por contratistas, y que solventan o garantizan el cumplimiento de las obras materia del contrato y que son devueltos al contratista una vez suscrita el acta entrega recepción definitiva.*

**p. Gastos Acumulados por Pagar**

*Se registran las provisiones sociales que debe realizar la compañía en beneficio de sus trabajadores y empleados.*

**q. I.E.S.S. por Pagar**

*Agrupa valores pendientes de pago al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.*

# COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S. A.

## Notas A Los Estados Financieros Al 31 De Diciembre Del 2005 (Expresados En Dólares)

**r. Impuestos por Pagar**

Son valores pendientes de pago, por obligaciones por concepto de impuestos relacionados con el Servicio de Rentas Internas.

**s. Anticipo para compra de Casas**

Son los Valores recibidos de los clientes por la reservación de las unidades habitacionales en los diferentes proyectos de viviendas.

**t. Participación de los Trabajadores en Utilidades**

Según las leyes laborales de la República del Ecuador, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de sus utilidades antes del impuesto a la renta.

**u. Impuesto a la Renta Anual**

La provisión para el impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, como señala el Art. 38 del reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

**Nota 3 Efectivo en Caja y Bancos**

Los saldos al 31 de diciembre de 2005, corresponden a las cuentas caja, Fondos rotativos y bancos.

**CAJA**

**Caja Chica**

Alfredo Jiménez	800,00 (1)
Martínez Maritza	200,00 (2)
Cevallos Viviana	300,00 (3)
Bravo Elizabeth	978,31 (4)

**Total Caja** 2.278,31

- (1) Para atender gastos del área administrativa
- (2) Para atender gastos del área Legal
- (3) Para atender gastos en las oficinas de Cayambe
- (4) Para atender gastos en las oficinas de Santo Domingo de los Colorados.

# COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S. A.

## Notas A Los Estados Financieros Al 31 De Diciembre Del 2005 (Expresados En Dólares)

### FONDO ROTATIVO

Arq. Romeo Cárdenas	10.749,38
Ing. Eduardo de la Vega	2.485,08
Ing. Eduardo Pazmiño	5.275,13
Galo Hinojosa	2.923,91

**Total Fondo Rotativo 21.433,50 (1)**

(1) Comprende cantidades asignadas a los Superintendentes de Obra, conforme la reglamentación aprobada por el Directorio de la compañía; y se destinan para gastos específicos, en el desarrollo de proyectos de construcción, ejecutados por administración directa.

El Sr. Galo Hinojosa, tiene fondos para gastos de mantenimiento del proyecto El Portón.

### BANCOS

Pichincha Cta. 3070360104(1316041)	10.459,61
Produbanco Cta.02005004825	3.025,43
Bco. Pichincha Cta. 97120135-5	139.380,49
Bco. Pichin. Cta. Ahorr. N° 1902221-6	-8.519,40

**Total Bancos 144.346,13**

**Total Efectivo en Caja y Bancos USD. 168.057,94**

#### Nota 4

#### **Inversiones Corto Plazo**

El detalle de la cuenta Al 31 de diciembre de 2005, se resume de la siguiente manera:

Banco Pichincha	643.530,49 (1)
Banco Bolivariano	443.976,55 (2)
Produbanco	302.615,93 (3)

**Total Inversiones 1.390.122,97**

## COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S. A.

### Notas A Los Estados Financieros Al 31 De Diciembre Del 2005 (Expresados En Dólares)

#### (1). BANCO PICHINCHA

TIPO: Plazo Dólar

<u>APERTURA</u>	<u>PLAZO</u>	<u>TASA</u>	<u>FECHA/VENC.</u>	<u>VALOR</u>
01/08/2005	182 ds	4.75%	30/01/2006	111.347,42
21/11/2005	63 ds	4.00%	23/01/2006	101.082,72
01/12/2005	62 ds.	3.75%	01/02/2006	80.516,81
24/10/2005	182 ds.	3.75%	24/04/2006	30.583,54
15/12/2005	62 ds.	4.00%	15/02/2006	200.000,00
28/12/2005	35 ds.	4.00%	01/02/2006	<u>120.000,00</u>
			<b>TOTAL</b>	<b>643.530,49</b>

#### (2). BANCO BOLIVARIANO

TIPO: Proactivo

<u>APERTURA</u>	<u>PLAZO</u>	<u>TASA</u>	<u>FECHA/VENC.</u>	<u>VALOR</u>
09/02/2004				135.200,42
05/02/2004				<u>308.776,13</u>
			<b>TOTAL</b>	<b>443.976,55</b>

Los intereses ganados se reconocen únicamente, en el momento a la fecha de liquidación o efectivización del documento.

#### (3). PRODUBANCO

TIPO: Póliza Acumulación

<u>APERTURA</u>	<u>PLAZO</u>	<u>TASA</u>	<u>FECHA/VENC.</u>	<u>VALOR</u>
30/11/2005	62 ds.	3.50%	31/01/2006	<b>302.615,93</b>

#### Nota 5

#### Cuentas por Cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2005, se resume de la siguiente manera:

# COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S. A.

## Notas A Los Estados Financieros Al 31 De Diciembre Del 2005 (Expresados En Dólares)

Cuentas por Cobrar Bretaña	5.248,02
Cuentas por Cobrar Pueblo Blanco I y II	1.442.676,67 (1)
Cuentas por Cobrar Proyecto Girasoles	773.172,83 (2)
Cuentas por Cobrar Proyecto el Portón	2.770.232,56 (3)
Ctas. por Cobr. el Portón (Bco.Pichincha)	13.520,00
Cuentas por Cobrar Empleados	-80,36 (4)
Otras Cuentas por Cobrar	263.595,02 (5)

**Total Cuentas por Cobrar USD. 5.268.364,74**

(1) *Corresponde al saldo de:*

Pueblo Blanco I	651.116,67	
Provisión Cts. Incobrables	<u>-21.950,29</u>	<b>629.166,38</b>

Pueblo Blanco II	821.320,12	
Provisión Cts. Incobrables	<u>-7.809,83</u>	<b>813.510,29</b>

**Total USD. 1.442.676,67**

(2) *Este rubro corresponde al saldo de:*

Proyecto Girasoles	780.982,66	
Provisión Cts. Incobrables	<u>-7.809,83</u>	<b>773.172,83</b>

(3) *Este rubro corresponde:*

Casas y lotes el Portón	2.798.214,70	
Provisión Cts. Incobrables	<u>-27.982,14</u>	<b>2.770.232,56</b>

(4) *El saldo que registra negativo, se da como consecuencia de que primero se le descuenta al empleado de la nómina y cuando llega la documentación del servicio o consumo, se cruza con el valor para liquidar el saldo.*

(5) *Corresponde al saldo por otras Ctas. Por cobrar*

Otras Cts. Por Cobra	261.167,20	
Cts. Por Cobrar en Trámite	1.949,82	
Cts. Por Cobrar Serv. Bancarios	78,00	
Cts. Por Cobrar Ch/Devueltos	<u>400,00</u>	<b>263.595,02</b>

# COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S. A.

## Notas A Los Estados Financieros

Al 31 De Diciembre Del 2005

(Expresados En Dólares)

### Nota 6 Inventarios - Viviendas

Los inventarios de la Compañía, se mantienen bajo la custodia y conservación de la Compañía COVIPROV S.A., la cual es responsable de su adecuado mantenimiento y control, el saldo al 31 de diciembre del 2005 se detalla a continuación

Proyecto Girasoles (Cayambe)	382.929,53
Proyecto Pueblo Blanco Etapa I (Calderón)	7.653,54
Proyecto Pueblo Blanco Etapa II (Calderón)	975.066,59
Proyecto el Portón (Sto. Domingo)	2.319.504,85
Proyecto Intiñán I	<u>420.886,99</u>
<b>Subtotal USD.</b>	<b>4.106.041,50</b>

*INVENTARIO ACCESORIOS* 31.927,61

**Total Inventarios USD. 4.137.969,11**

### Nota 7 Anticipos a Contratistas

Al 31 de diciembre de 2005, las cuentas de anticipos a contratistas comprenden los siguientes pagos:

Anticipos a Contratistas	180.589,54 (1)
Fiscalizadores Quitumbe	<u>1.735,93</u>
<b>Total Anticipos a Contratistas USD</b>	<b>182.325,47</b>

(1) *Corresponde al saldo de Anticipos a Contratistas*

El Portón	56.476,96
Pueblo Blanco	39.846,93
Intiñán	2.981,68
Quitumbe	48.365,47
El Conde	<u>32.918,50</u>

**Total 180.589,54**

## COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S. A.

### Notas A Los Estados Financieros Al 31 De Diciembre Del 2005 (Expresados En Dólares)

#### Nota 8 Activos Fijos

*El movimiento de los activos fijos al 31 de diciembre del 2005, se consolido de la siguiente manera:*

CONCEPTO	Saldo al 31 diciembre de 2004	( 1 ) Adiciones	Retiros	Trasfe - rencias	Saldo al 31 Diciembre del 2005
<b>Activo Fijo No Depreciable</b>					
MUEBLES Y ENSERES	31.805,25	9.231,53			41.036,78
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	144.756,77	11.183,20			155.939,97
EQUIPO DE OFICINA	55.801,21		311,74		55.489,47
VEHÍCULOS	201.784,72	41.110,10			242.894,82
MAQUINAR EN LOS PROYECTOS	329,62				329,62
EQUIPO TOPOGRÁFICO	96,89				96,89
INSTALACIONES DE OFICINA	30.244,03				30.244,03
SOFTWARE DE COMPUTACIÓN	0,00	11.446,40			11.446,40
ESTRUCTURAS DE PUBLICIDAD	14.338,81				14.338,81
<b>Total Costo</b>	<b>479.167,30</b>	<b>72.971,23</b>	<b>311,74</b>	<b>0,00</b>	<b>551.816,79</b>
Menos:					
Depreciación. Acumulada	-240.218,91	-83.940,51			-324.159,42
<b>Activo Fijo Neto</b>	<b>238.938,39</b>	<b>-10.969,28</b>	<b>311,74</b>	<b>0,00</b>	<b>227.657,37</b>

(1) *Corresponde al incremento de nuevas adquisiciones.*

#### Nota 9 Pagos Anticipados

*La conformación de la cuenta de pagos anticipados al 31 de diciembre del 2005, se resumen en:*

<i>Anticipos varios Contratos</i>	12.781,02
<i>Pagos Anticipados</i>	11.565,93
<i>Garantías Entregadas</i>	2.200,00

**Total USD 26.546,95**

# COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S. A.

## Notas A Los Estados Financieros Al 31 De Diciembre Del 2005 (Expresados En Dólares)

### Nota 10 Otros Activos (Construcciones en Curso)

La composición de la cuenta Otros Activos al 31 de diciembre del 2005, y que corresponden a construcciones en Proceso son:

<i>Pueblo Blanco III Etapa</i>	564.793,63
<i>Pichincha Noroccidente 2001</i>	17.866,32
<i>Quitumbe</i>	4.183.556,57
<i>Pueblo Blanco II Etapa</i>	803.837,07
<i>Proyecto Intiñan II Etapa</i>	2.672.757,87
<i>Proyecto Intiñan III Etapa</i>	342.682,54
<i>Proyecto Quitumbe II etapa</i>	352.882,89
<i>Proyecto Quitumbe III etapa</i>	217.153,39
<i>Proyec. Lote Serv.Sto.Dgo.</i>	2.136,63
<i>Pichincha V- Tabacundo</i>	1.674.163,10
<i>Pichincha VI- El Conde</i>	2.219.849,89

**Total USD 13.051.679,90**

### Nota 11 Inversiones a Largo Plazo

El detalle de la cuenta al 31 de diciembre del 2005, es la siguiente:

<i>Bonos del Estado</i>	2.882.516,00 (1)
<i>Terreno Sto. Domingo de los Colorados</i>	529.631,72 (2)

**Total USD 3.412.147,72**

- (1) Emisión de bonos, según Decreto N° 98-17, cuya vigencia rige hasta el 13 de diciembre del 2010.
- (2) El terreno en Sto. Dgo. Roque Maya, tiene una extensión de 10.4 hectáreas y se encuentra en proceso legal.

### Nota 12 Proveedores Por Contratos De Obras

Un resumen de las Cuentas al 31 de diciembre del 2005, es como sigue:

<i>Contratos por Pagar Fiscalización</i>	14.061,72
<i>Otras Cuentas por Pagar</i>	312.077,96 (1)

**TOTAL USD. 326.139,68**

- (1) Corresponde principalmente a obligaciones por trabajos de obras

## COMPañÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S. A.

### Notas A Los Estados Financieros Al 31 De Diciembre Del 2005 (Expresados En Dólares)

#### Nota 13 Fondos de Garantía 5%

*Corresponde a los fondos de garantías retenidas a los contratistas para el cumplimiento de obras; y, que es devuelto una vez suscrito el acta entrega recepción definitiva de la obra materia del contrato; un resumen es como sigue:*

<i>El Portón</i>	17.222,58
<i>Pueblo Blanco</i>	8.656,85
<i>Tabacundo</i>	96,63
<i>Intiñán</i>	52.207,24
<i>(5%) Calidad de Materiales</i>	336,96
<i>Quitumbe</i>	118.170,13

**TOTAL USD. 196.690,39**

#### Nota 14 Gastos Acumulados por Pagar

*Corresponde al 31 de diciembre del 2005, a los saldos de las remuneraciones por pagar y beneficios sociales, distribuido de la siguiente manera:*

<i>Benef. Sociales por Pagar</i>	463,96
<i>Préstamo Quirografario</i>	1.009,93
<i>Décimo Tercer Sueldo</i>	4.833,87
<i>Décimo Cuarto Sueldo</i>	3.425,00

**TOTAL USD. 9.732,76**

#### Nota 15 I.E.S.S. Por Pagar

*Corresponde al 31 de diciembre del 2005, al saldo de las cuentas por obligaciones patronales pendientes de pago al I.E.S.S, distribuidas de la siguiente manera:*

<i>Aporte Personal (9.35%)</i>	5.700,52
<i>Aporte Patronal (11.15%)</i>	6.798,00
<i>IECE - SECAP (1%)</i>	609,69
<i>Fondos de Reserva</i>	26.330,68

**TOTAL USD. 39.438,89**

## COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S. A.

### Notas A Los Estados Financieros Al 31 De Diciembre Del 2005 (Expresados En Dólares)

#### Nota 16 Impuestos por Pagar

La Compañía registra dentro de esta cuenta las obligaciones tributarias, correspondiente a las retenciones en la fuente y al impuesto al valor agregado (IVA), al 31 de diciembre del 2005, por un monto de USD 13.453,05 dólares.

#### Nota 17 Anticipo Para Compra de Casas

Los saldo al 31 de diciembre del 2005, corresponden a fondos recibidos de clientes por la reservación de viviendas, y registra los siguientes:

Intiñán I Etapa	275.005,26
Quitumbe Sol del Sur I Etapa	499.961,10
Tabacundo	198.623,21
Intiñán II Etapa	138.333,39
Quitumbe II Etapa	514,78
Anticipo Cartera El Portón	564,75
Pichincha IV- Cayambe	81.109,78
Pichincha III- Pueblo Blanco	247,37
Pichincha II - El Portón	901.415,06
Pueblo Blanco II Etapa	248.157,30

**TOTAL USD. 2.343.932,00**

#### Nota 18 Capital Social

El Capital Social de la compañía, se encuentra íntegramente pagado de conformidad con el siguiente detalle:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>%</u>	<u>CAPITAL</u>	<u>Nº PARTIC.</u>
Honorable Consejo Provincial De Pichincha.	100%	3.196.515,00 (1)	3.196.515

# COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S. A.

## Notas A Los Estados Financieros Al 31 De Diciembre Del 2005 (Expresados En Dólares)

(1) El capital actual es de TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS QUINCE dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 3.196.515,00) está dividido en TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTAS QUINCE (3.196.515) acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de UN dólar de los Estados Unidos de América ( US \$ 1,00) cada una. La suma de USD. 196.515,00, correspondiente a las utilidades del 2004, incluido en el capital social, se incremento mediante Resolución N° 05.Q.I.J. 4898 de 28 de noviembre del 2005, emitida por La Superintendencia de Compañías.

### Nota 19 Aportes Futuras Capitalizaciones

*La Compañía registra al 31 de diciembre del 2005 dentro de esta cuenta los aportes para futuras capitalizaciones, por un monto de USD.22.141.558,92 dólares.*

	<u>VALOR</u>	<u>PORCENTAJE</u>
<i>Aportes en numerario</i>	656.104,08	2.97%
<i>Aportes en Certificados</i>	5.576.145,04	25.18%
<i>Aporte Cobro Bonos Dólares</i>	<u>15.909.309,80</u>	<u>71.85%</u>
<b>TOTAL USD</b>	<b>22.141.558,92</b>	<b>100 %</b>

### Nota 20 Reserva Legal

*Según las normas societarias, la compañía debe apropiarse por lo menos el 5% de la utilidad anual, hasta completar un 20% del capital pagado.*

*El saldo al 31 de diciembre del 2005 por reserva legal es por un monto de USD 98.183,39 dólares.*

### Nota 21 Resultados Ejercicios Anteriores

*El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2005 corresponde a los resultados de ejercicios económicos anteriores, reflejando una pérdida acumulada, por un valor de USD -800.692,10 dólares.*

## COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S. A.

### Notas A Los Estados Financieros Al 31 De Diciembre Del 2005 (Expresados En Dólares)

#### Nota 22 Resultados Del Ejercicio

*El saldo de esta cuenta corresponde al resultado de un superávit del ejercicio económico del 1° de enero al 31 de diciembre del 2005, por un valor de USD 299.920,19 dólares.*

#### Nota 23 Ventas

*El siguiente es un detalle de los ingresos operacionales generados por ventas de inmuebles durante el ejercicio económico 2005.*

<i>Ingresos por Vts.-Pueblo Blanco Etapa II</i>	<i>1.248.293,24</i>
<i>Girasoles Cayambe</i>	<i>468.329,72</i>
<i>El Portón</i>	<i>2.478.915,78</i>
<i>Intiñán I</i>	<i>103.085,00</i>

**TOTAL USD. 4.298.623,74**

#### Nota 24 Costo de Ventas

*El siguiente es un detalle de los costos de ventas al 31 de diciembre del 2005.*

<i>Costos de Vts.-Pueblo Blanco Etapa II</i>	<i>1.148.399,48</i>
<i>Costos de Vts.-Girasoles Cayambe</i>	<i>431.658,89</i>
<i>Costos de Vts.-El Portón</i>	<i>2.241.696,06</i>
<i>Intiñán I</i>	<i>100.223,42</i>

**TOTAL USD. 3.921.977,85**

#### Nota 25 Otros Ingresos

*El detalle de los valores que conforman otros ingresos al 31 de diciembre del 2005.*

<i>Intereses Ganados</i>	<i>422.883,41</i>
<i>Otros Ingresos</i>	<i>436.368,85</i>

**TOTAL USD. 859.252,26**

# COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S. A.

## Notas A Los Estados Financieros Al 31 De Diciembre Del 2005 (Expresados En Dólares)

### **Nota 26      Eventos Subsecuentes**

*A la fecha de la emisión del presente informe (abril 6 del 2006), por parte del Auditor Externo, no han existido situaciones que a criterio de la Administración de la Empresa, pudiera tener un efecto significativo sobre los estados financieros.*