apoyo
internacional
auditores y consultores

solo con un gran equipo de apoyo
se obtienen los mejores resultados

Auditores
8827

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
03 DIC. 2009
OPERADOR 6

Quito, diciembre 02 del 2009

Señores
SUPERINTENENCIA DE COMPAÑÍAS DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR
Ciudad

Estimados señores:

Adjunto encontrarán nuestro informe definitivo de la auditoría efectuada a la COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A., por el año que terminó el 31 de diciembre del 2008.

Es oportuna la ocasión para expresarles nuestros sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,
APOYO *Internacional*

Marco Gordillo, Director Principal

Ignacio San María E3-30 y Juan González • Edif. Metrópoli, Piso 1, Of. 103
E-mail: apoyoauditores@powerfast.net • Telf.: 225 4137 • Cel.: 084 015 315
Quito - Ecuador

COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A.

Estados Financieros

31 de Diciembre del 2008 y 2007

Con el Informe de los Auditores Independientes

COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A.

Indice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Balances Generales

Estados de Resultados

Estados de Evolución del Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A.:

1. Hemos sido contratados para efectuar la auditoría del balance general adjunto de COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. al 31 de diciembre del 2008 y de los estados conexos de resultados, evolución del patrimonio, flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y del resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas explicativas.

2. La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador. Esta responsabilidad de la administración incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad y la elaboración de estimaciones contables que son razonables en las circunstancias.

3. Como se explica en la nota 1(b) los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad y las normas o prácticas permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos de las normas internacionales de contabilidad.

4. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre éstos estados financieros, con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía en orden a diseñar procedimientos acordes con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la empresa. Una auditoría incluye además evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la administración, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

Ignacio San María E3-30 y Juan González • Edif. Metrópoli, Piso 1, Of. 103
E-mail: apoyoauditores@powerfast.net • Telf.: 225 4137 • Cel.: 084 015 315
Quito - Ecuador

5. Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los auxiliares de cuentas por cobrar clientes difieren de los saldos registrados en el balance general por US$159.583 y US$16.000, respectivamente.

6. Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, la compañía incluye en otras cuentas por pagar US$ 120.911,18 y US$206.527, respectivamente, correspondientes a depósitos bancarios sin documentación de soporte, por lo que no nos fue posible verificar el impacto que éstos tendrían en los estados financieros.

7. A la fecha de este informe, no hemos recibido la confirmación de las cuentas por pagar que la Compañía mantiene al 31 de diciembre del 2008 y 2007 con el Honorable Consejo Provincial de Pichincha por US$139.334 y US$98.667, respectivamente, por lo que no nos fue posible conciliar estos saldos.

8. La Compañía al 31 de diciembre del 2008 ha registrado como provisiones para el pago de la ejecución de los proyectos girasoles, pueblo blanco y el Portón US$124.241,68, por los cuales no pudimos verificar documentación de soporte que nos permita determinar la razonabilidad de éstas provisiones.

9. La compañía al 31 de diciembre del 2008, no ha realizado el estudio actuarial para determinar la provisión por jubilación patronal y desahucio, por lo tanto no nos fue posible determinar el efecto que este estudio tendría en los estados financieros.

10. Al 31 de diciembre del 2008 el saldo por cobrar por US$94.613,39, que la Compañía mantiene con el Honorable Consejo Provincial de Pichincha difiere de la confirmación recibida por esta institución, la cual indica que no adeuda valor alguno a la empresa.

11. Al 31 de diciembre del 2008, la Compañía mantiene dentro de otras cuentas por cobrar anticipos entregados en años anteriores a varios contratistas por aproximadamente US$43.146, los cuales a la fecha de este informe aún no han sido liquidados.

12. Tal como se explica en las notas 9 (b) y 17 de este informe, el saldo de la cuenta inversiones a largo plazo por US$529.631 corresponden a un terreno ubicado a la altura del Km. 6 de la vía Santo Domingo, el cual es reclamado judicialmente por un tercero. A la fecha de este informe existe un fallo que se encuentra en etapa de apelación por parte de la Compañía, del cual existen argumentos que hacen pensar que se obtendrá un fallo favorable. Los estados financieros que se acompañan no incluyen pasivo, de haber alguno, que pudiera resultar de esta controversia legal.

13. La Compañía en la declaración anual del impuesto a la renta no consideró como gastos deducibles aproximadamente US$55.390.

14. En nuestra opinión, excepto por los efectos de tales ajustes, si hubiese alguno que podría haberse considerado necesario, si hubiésemos podido verificar la documentación de sustento de los asuntos mencionados en los párrafos quinto al noveno, y excepto por los efectos sobre los estados financieros de los asuntos mencionados en los párrafos noveno al décimo cuarto, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. al 31 de diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones, los cambios en la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Ignacio San María E3-30 y Juan González · Edif. Metrópoli, Piso 1, Of. 103
E-mail: apoyoauditores@powerfast.net · Telf.: 225 4137 · Cel.: 084 015 315
Quito - Ecuador

15. Los estados financieros adjuntos, se han preparado suponiendo que la Compañía obtendrá un fallo favorable sobre el asunto mencionado en el párrafo décimo primero. Los estados financieros no incluyen ajustes que puedan ser producto del resultado de dicha incertidumbre.

19 de agosto del 2009

Apoyo Internacional

Registro Nacional de Auditores Externos
SC-RNAE No. 377

C.P.A. Dr. Margo Gordillo
Director de Auditoría
Reg. Nac. No. 20.686

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
03 DIC. 2009
OPERADOR 6

Ignacio San María E3-30 y Juan González • Edif. Metrópoli, Piso 1, Of. 103
E-mail: apoyoauditores@powerfast.net • Telf.: 225 4137 • Cel.: 084 015 315
Quito - Ecuador

COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A.

Balance General

31 de diciembre del 2008 y 2007

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

Activos		2008	2007
Activos circulantes:			
Efectivo	US$	21,366.44	411,684.83
Inversiones temporales (nota 2)		2,241,304.73	1,987,564.60
Cuentas por cobrar clientes (nota 3)		4,204,132.36	4,108,473.74
Anticipos entregados a contratistas (nota 4)		2,745.93	812,758.29
Inmuebles para la venta (nota 5)		2,774,939.66	4,139,057.85
Proyectos en curso (nota 6)		8,772,467.26	5,186,541.74
Inventario de accesorios		31,927.61	31,927.61
Otras cuentas por cobrar (nota 7)		1,730,021.70	1,617,781.14
Total activos circulantes	US$	19,778,905.69	18,295,789.80
Muebles, equipos y vehículos, neto (nota 8)		125,626.96	163,267.07
Pagos anticipados a largo plazo			
Inversiones a largo plazo (nota 9)		2,099,562.22	2,677,697.72
Total activos	US$	22,004,094.87	21,136,754.59
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas			
Pasivos circulantes:			
Otras cuentas por pagar (nota 10)	US$	985,682.46	431,498.74
Contratos de fiscalización por pagar		14,061.72	14,061.72
Fondos de garantía por pagar (nota 11)		95,996.25	89,256.77
Seguro social por pagar		32,400.99	27,903.75
Obligaciones fiscales (nota 12)		40,799.19	27,712.61
Beneficios sociales por pagar		7,886.40	12,656.36
Total pasivos circulantes	US$	1,176,827.01	603,089.95
Pasivos a largo plazo:			
Anticipos de clientes (nota 14)		2,737,262.72	2,452,805.93
Total pasivos	US$	3,914,089.73	3,055,895.88
Patrimonio de los accionistas:			
Capital acciones autorizadas, suscritas y pagadas 3.364.525 acciones de US$ 1 cada una en el 2007 y 3.313.857 acciones en el 2006	US$	3,364,525.00	3,364,525.00
Aportes para futuras capitalizaciones		22,160,828.92	22,141,558.92
Reserva por valuación de activos (nota 15)		786,432.36	786,432.36
Reserva Legal (nota 16)		135,757.23	130,939.04
Pérdidas acumuladas (notas 16 y 19)		(8,040,281.54)	(8,366,684.86)
(Pérdida) utilidad del ejercicio		(317,256.83)	24,088.25
Total patrimonio de los accionistas	US$	18,090,005.14	18,080,858.71
	US$	22,004,094.87	21,136,754.59

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Ing. Pablo Alfonso López
Gerente General

Cecilia Sosa
Contadora General

COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A.

Estados de Resultados

Por los períodos terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

		2008	2007
Ventas netas	US$	1,738,411.79	2,111,648.50
Costo de ventas		(1,922,123.11)	(2,012,403.87)
(Pérdida) utilidad Bruta en Ventas		(183,711.32)	99,244.63
Gastos de operación			
Gastos generales y administrativos		1,407,319.58	937,666.25
Pérdida operativa		(1,591,030.90)	(838,421.62)
Otros ingresos (egresos), neto:			
Ingresos financieros, netos		1,144,429.81	743,801.60
Otros ingresos , netos		129,344.26	130,153.57
Total otros ingresos, neto		1,273,774.07	873,955.17
(Pérdida) utilidad del ejercicio, antes de participación empleados e impuesto a la renta	US$	(317,256.83)	35,533.55
Participación de empleados en las utilidades (nota 13 y 1k)		0.00	5,330.03
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta		(317,256.83)	30,203.52
Impuesto a la renta del ejercicio (Notas 11 y 13)		0.00	6,115.27
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio	US$	(317,256.83)	24,088.25

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Ing. Pablo Alfonso López
Gerente General

Cecilia Sosa
Contadora General

COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio

Por los períodos que terminaron el 31 de diciembre del 2008 y 2007

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

		Capital Acciones	Aporte Futura Capitalización	Reserva Legal (nota 16)	Reserva de Valuación (nota 15)	Resultados Acumulados (notas 16 y 19)	Total Patrimonio de los Accionistas
Saldo al 31 de diciembre del 2006	US$	3,313,857.00	22,141,558.92	118,270.98	0.00	(634,747.28)	24,938,939.62
Apropiación para aumento de capital y reserva legal		50,668.00	0.00	12,668.06	0.00	(63,336.06)	0.00
Ajuste a los resultados de años anteriores		0.00	0.00	0.00	786,432.36		786,432.36
Ajuste por corrección de inmuebles						(7,668,601.52)	(7,668,601.52)
Utilidad neta del ejercicio						24,088.25	24,088.25
Saldos al 31 de diciembre del 2007	US$	3,364,525.00	22,141,558.92	130,939.04	786,432.36	(8,342,596.61)	18,080,858.71
Apropiación para reserva legal		0.00	0.00	4,818.19	0.00	(4,818.19)	0.00
Apropiación para aportes futuros		0.00	19,270.00	0.00	0.00	(19,270.00)	0.00
Ajuste a los resultados de años anteriores		0.00	0.00	0.00	0.00	326,403.26	326,403.26
Utilidad neta del ejercicio		0.00	0.00	0.00	0.00	(317,256.83)	(317,256.83)
Saldos al 31 de diciembre del 2008		3,364,525.00	22,160,828.92	135,757.23	786,432.36	(8,357,538.37)	18,090,005.14

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

Ing. Pablo Alfonso López
Gerente General

Cecilia Sosa
Contadora General

COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los periodos que terminaron el 31 de diciembre del 2008 y 2007

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteámerica)

		2008	2007
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido por anticipo y pago de clientes	US$	1,909,122.17	2,318,070.61
Efectivo pagado en desarrollo de proyectos de construcción		(3,585,925.52)	(3,451,742.59)
Efectivo pagado en gastos administrativos, y otros		(840,947.85)	(936,066.25)
Intereses pagados y otros		(19,416.04)	(27,867.52)
Intereses cobrados y otros		1,293,190.15	901,822.69
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(1,243,977.09)	(1,195,783.06)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
(Aumento) disminución de activos fijos, neto		(8,933.59)	29,997.60
Aumento por retiro de inversiones de largo plazo		578,135.50	578,198.00
Aumento (Disminución) en anticipados de largo plazo		0.00	22,678.58
Efectivo provisto por las actividades de inversión		569,201.91	630,874.18
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento por anticipos recibidos de clientes		284,456.79	634,750.83
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		284,456.79	634,750.83
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		(390,318.39)	69,841.95
Efectivo y equivalentes de efectivo a inicio de año		411,684.83	341,842.88
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US$	21,366.44	411,684.83
Conciliacion de la pérdida neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio	US$	(317,256.83)	24,088.25
Ajustes para reconciliar la utilidad neta con el efectivo provisto por las actividades de operación:			
Depreciaciones		46,573.64	1,600.23
Ajuste por corrección de inmuebles		0.00	(7,668,601.52)
Ajuste a los resultados de años anteriores		326,403.32	0.00
Ajuste por reserva de valuación de activos		0.00	786,432.36
Cambios netos en activos y pasivos:			
(Aumento) en inversiones temporales		(253,740.13)	(134,572.06)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar clientes		(95,658.62)	206,422.11
Disminución (aumento) en anticipos entregados a contratistas		810,012.36	(267,135.86)
(Disminución) aumento en inmuebles para la venta		1,364,118.19	(826,797.72)
(Aumento) disminución de proyectos en curso		(3,585,925.52)	7,882,106.56
(Aumento) en otras cuentas por cobrar		(112,240.56)	(1,357,922.12)
Aumento en otras cuentas por pagar		554,183.72	155,536.57
Aumento en fondos de garantía por pagar		6,739.48	38,364.76
Disminución en seguro social por pagar		(20,017.35)	(9,374.95)
Aumento (disminución) en obligaciones fiscales		13,086.58	(8,900.15)
Aumento (disminución) en beneficios sociales por pagar		19,744.63	(17,029.52)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	US$	(1,243,977.09)	(1,195,783.06)

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

Ing. Pablo Alfonso López
Gerente General

Cecilia Sosa
Contadora General

COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2008 Y 2007

(1) Resumen de las Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Descripción del Negocio

La Compañía fue constituida e inscrita en el registro mercantil de la ciudad de Quito, República del Ecuador el 15 de octubre de 1988, con el nombre de Compañía de Vivienda Provincial COVIPROV S.A. El objeto social de la Compañía es principalmente la construcción de obras de ingeniería civil, en especial la construcción y edificación de viviendas unifamiliares o bajo el régimen de propiedad horizontal.

(b) Base de Presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las que se derivan. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se refieren a la presentación de los estados financieros, estados de flujos de efectivo, contingencias y eventos que ocurren después de la fecha del balance general, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Las principales diferencias entre las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y las Normas Internacionales de Contabilidad se describen a continuación:

- Las Normas Internacionales de Contabilidad requieren que se reconozca en los estados financieros el impuesto diferido resultante de las diferencias entre los saldos de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y los reportados para propósitos tributarios o por el crédito tributario proveniente de pérdidas tributarias trasladables a períodos futuros.

- Las Normas Internacionales requieren que los activos sean revisados por deterioro y que las pérdidas por deterioro sean reconocidas cuando el valor registrado de un activo exceda al más alto del precio neto estimado de venta y el valor presente de la estimación de los flujos de caja futuros que se esperan recibir del uso continuo del activo.

- No se reconoce participación de empleados en las utilidades o impuesto a la renta diferido por aquellas partidas de ingreso o gasto que se reportan en diferentes períodos para propósitos financieros y fiscales.

(c) Esquema Monetario de Dolarización

Los estados financieros adjuntos están expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica de conformidad con la disposición transitoria séptima de la "Ley para la Transformación Económica del Ecuador". La que dispuso que a partir del 31 de marzo del 2000 la información financiera y contable en el Ecuador se procese y reporte en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

(d) Inversiones Temporales

Las inversiones temporales constituyen certificados de depósito y pólizas de acumulación que se colocan a un plazo no mayor de 365 días en las instituciones financieras del país previa aprobación del comité de inversiones y generan un interés de acuerdo a las condiciones del mercado.

(e) Proyectos en Curso

Las obras en curso están registradas al costo pagado a los contratistas según los informes de avances de obra del departamento técnico, más el costo de los terrenos y los gastos incurridos en la infraestructura básica de las viviendas. El costo establecido por las obras en curso no excede al valor de mercado.

El costo se determina por el valor real invertido en la construcción de las obras.

(f) Inmuebles para la Venta

Los inmuebles para la venta están registrados al costo acordado con los contratistas más el valor de los terrenos y obras de infraestructura, las cuales no exceden al valor de mercado.

El costo se determina por el valor real invertido para el número de viviendas.

(g) Muebles, equipos y vehículos

Los muebles, equipos y vehículos están registrados al costo de adquisición en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica y se presentan netos de la depreciación acumulada.

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 al gasto a medida que se efectúan.

El gasto de la depreciación de las propiedades, los muebles, equipos y vehículos se calcula mediante el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los mismos, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

Muebles, Equipos e Instalaciones	10%
Vehículos	20%
Equipos de Computación	33%

El gasto por depreciación se carga a los resultados del año de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

(h) Inversiones a Largo Plazo

Las inversiones a largo plazo constituyen bonos del estado con vencimiento hasta diciembre del 2010 y un terreno ubicado en el Km. 6 de la vía a Santo Domingo. Las inversiones en bonos del estado generan un interés de acuerdo a las condiciones de mercado.

(i) Anticipo de clientes

Los anticipos de clientes constituyen los cobros anticipados que se reciben por la venta de los inmuebles antes de la inscripción del contrato de compra-venta en el registro de la propiedad. Estos contratos tienen un plazo de hasta 120 meses y se transfieren a resultados al momento de ser entregado el bien inmueble y reconocido el pago por parte de los clientes.

(j) Reconocimiento de Ingresos

En el curso normal del negocio la Compañía genera sus ingresos en base a la venta de inmuebles, a través de facturas y contratos debidamente firmados e inscritos en el registro de la propiedad. El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos establecidos en los contratos han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la consideración de los costos asociados o al riesgo de la posible devolución o no aceptación del inmueble entregado.

(k) Participación de Empleados en las Utilidades

Según las leyes laborales de la República del Ecuador, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de sus utilidades antes del impuesto a la renta. Este cargo es registrado en los resultados del ejercicio en que se devenga.

(l) Provisión para Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa de impuesto del 15% y 25% sobre la utilidad gravable. Este cargo es registrado en los resultados del año en que se devenga.

(m) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, requiere que la Administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados actuales podrían diferir de aquellas estimaciones, debido a las incertidumbres que se describen en la nota 16, tales diferencias podrían ser importantes.

(2) Inversiones Temporales

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, la cuenta inversiones temporales por US$ 2.241.304,73 y US$ 1.987.564,60 respectivamente, corresponden a inversiones realizadas en certificados de depósito y pólizas de acumulación en bancos locales de primera línea, los cuales generan una tasa de interés del 3,75% al 6,45% anual y tienen un plazo de vencimiento de hasta 185 días.

(3) Cuentas por Cobrar Clientes, neto

El siguiente es un detalle de las cuentas por cobrar clientes por cada uno de los proyectos al 31 de diciembre del 2008 y 2007:

	2008	2007
Pueblo Blanco	1.629,84	41.683,74
Pueblo Blanco II	754.631,50	933.493,67
Girasoles	647.013,09	784.373,58
El Portón Casas	884.004,64	1.400.341,84
Banco Pichincha	75.50	75.50
Intiñan	33.815,85	70.262,46
Sumahuasi	1.389.267,21	830.932,85
El Portón Lotes	38.763,96	201.487,97
Sol del Sur I	5.000,00	0,00
Intiñan II	698.552,97	0,00
Bretaña	0,00	5.301,03
(-)Seguro Desgravamen Proyecto	(1.772,13)	
(-)Provisión cuentas incobrables	(246.850,07)	(159.478,90)
	4.204.132,36	4.108.473,74

Las cuentas por cobrar a clientes, corresponden al saldo pendiente de cobro por la venta de casas destinadas para vivienda. La venta de casas son financiadas directamente por COVIPROV S.A., a un plazo de hasta 10 años y a un interés promedio del 13,50%, que se establece conforme a las regulaciones de tasas emitidas por el Banco Central del Ecuador.

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 debido a limitaciones en el sistema de control interno, el auxiliar de cuentas por cobrar se encuentra subestimado con relación al mayor general en aproximadamente US$ 159.583.99 y US$ 16.000,00 respectivamente.

(4) Anticipos Entregados a Contratistas

El siguiente es un detalle de los anticipos entregados a los contratistas por cada uno de los proyectos al 31 de diciembre del 2008 y 2007:

	2008	2007
Proyecto El Portón	0,00	116.447,86
Proyecto Pueblo Blanco I y II	0,00	550.939,12
Proyecto Intiñan	0,00	59.372,05
Proyecto Quitumbe	1.735,93	5.709,47
Proyecto El Conde	0,00	32.918,50
Otros Anticipos Garantías	1.010,00	47.371,29
	2.745,93	812.758,29

El saldo al 31 de diciembre del 2008, incluye el valor de US$ 1.753,93 correspondiente a anticipos entregados en ejercicios anteriores a contratistas del Proyecto Quitumbe que no se encuentran liquidados.

(5) Inmuebles para la Venta

El siguiente es un detalle de los inmuebles para la venta por cada uno de los proyectos terminados, al 31 de diciembre del 2008 y 2007:

	2008	2007
Proyecto Sumahuasi	245.027,59	260.473,84
Proyecto Pueblo Blanco II	34.309,54	234.077,74
Proyecto El Portón	165.141,58	358.434,34
Proyecto Intiñan I y II	2.330.460,95	1.083.221,82
Proyecto Girasoles	0,00	19.298,00
Proyecto Sol del Sur I	0,00	2.183.552,11
	2.774.939,66	4.139.057,85

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el proyecto Pueblo Blanco incluye cuatro lotes que no han podido ser negociados ni tienen condiciones para construir viviendas porque presentan problemas topográficos. La Compañía está evaluando el efecto de este asunto.

(6) Proyectos en Curso

El siguiente es un detalle de los proyectos que quedaron en curso al 31 de diciembre del 2008 y 2007:

	2008	2007
Proyecto Quitumbe II	0,00	239.007,08
Proyecto Quitumbe III	0,00	121.061,17
Proyecto El Roble	4.223.551,07	2.742.508,64
Proyecto Pueblo Blanco II	51.146,52	0,00
Proyecto Intiñan III	356.888,66	356.888,66
Proyecto El Conde	1.767.429,63	1.705.797,81
Pichincha Noroccidente 2001	17.866,32	17.866,32
Lotes con servicio	0,00	2.136,63
Lotes El Porton	560,00	0,00
Proyecto Sumahuasi	1.297,06	0,00
Proyecto Sol del Sur I	486.258,13	0,00
Proyecto Sol del Sur II	259.864,30	0,00
Proyecto Sol del Sur III	123.236,17	0,00
Proyecto Orden Social	986.491,22	0,00
Proyecto Orden Social Anticipos	490.610,61	0,00
Terreno Roque Maya	7.267,57	1.275,43
	8.772.467,26	5.186.541,74

(7) Otras Cuentas por Cobrar

El siguiente es un detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2008 y 2007:

		2008		2007
Fideicomiso de viviendas	(a)	1.242.274,86	(a)	1.242.274,86
Termopolicasa C.A.		150.062,50		150.062,50
MIDUVI	(b)	32.400,00		32.400,00
Impuestos anticipados		45.745,78		37.498,14
Impuestos prediales		28.564,42		44.658,86
Anticipo varios acreedores		51.388,71		34.454,50
Cheques protestados		3.002,86		9.000,97
Cuentas por cobrar H.C.P.P.	(c)	94.613,39		41.686,98
Otras cuentas por cobrar	(f)	82.031,68		25.744,33
		1.730.084,20		1.617.781,14

(a) Este valor, corresponde a la constitución del fideicomiso con la Compañía IZURACOM S.A. para la construcción de viviendas en los proyectos "Viviendas para Pichincha 1" y "Viviendas para Pichincha 2", en los lotes G y H de Quitumbe y El Conde, respectivamente. Este fideicomiso es administrado por la Compañía FIDUCIA S. A.. A la fecha de nuestra revisión, el fideicomiso se encuentra en proceso de disolución por desacuerdos presentados en la ejecución del mismo.

(b) Corresponden a 17 bonos entregados al MIDUVI en años anteriores y que a la fecha de este informe siguen pendientes de liquidación.

(c) A la fecha de este informe la confirmación de las cuentas por cobrar al Honorable Consejo Provincial de Pichincha, principal accionista, difiere de los registros contables de Coviprov S.A. en menos US$94.613,39.

(d) Al 31 de diciembre del 2008, la Compañía mantiene dentro del saldo de Otras Cuentas por Cobrar US$ 43.146,46 aproximadamente, correspondiente a anticipos entregados a contratistas desde años anteriores que a la fecha de este informe se encuentra pendientes de liquidación.

(8) Muebles, equipos y vehículos

Un detalle de los muebles, equipos y vehículos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2008 y 2007 es como sigue:

	2008	2007
Muebles y enseres	73.207,37	64.451,17
Equipos de computación	200.853,51	193.977,97
Equipos de oficina	60.281,62	58.919,14
Maquinarias y equipos topográficos	8.272,89	8.815,31
Vehículos	182.551,55	182.551,55
Instalaciones	30.244,03	30.244,03
Maquinarias en los proyectos	3.303,22	0,00
Estructuras publicitarias	11.338,81	11.338,81
	570.053,00	550.297,98
(-)depreciación acumulada	(444.426,04)	(387.030,91)
	125.626,96	163.267,07

El movimiento de los muebles, equipos y vehículos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2008 y 2007 es como sigue:

	2008	2007
Saldo al inicio del año	163.267,07	194.864,90
Más adiciones al costo en el año	19.755,02	33.075,60
Menos retiros	(10.821,49)	(63.073,20)
Menos gasto por depreciación del año	(46.573,64)	(1.600,23)
	125.626,96	163.267,07

(9) Inversiones a Largo Plazo

El saldo de las inversiones a largo plazo al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2008 y 2007 se conforma de la siguiente manera:

		2008	2007
Bonos del Estado	(a)	1.569.868,00	2.148.066,00
Terreno	(b)	529.631,72	529.63,72
		2.099.499,72	2.677.697,72

(a) Los bonos del estado corresponden a inversiones en valores otorgados por el Honorable Consejo Provincial de Pichincha, su principal accionista, los cuales generan un interés del 3.75% al 6,95% y tienen vencimientos hasta diciembre del 2010.

(b) Este valor corresponde a un terreno de 35 Ha. ubicado a la altura del Km. 6 de la vía Santo Domingo, el cual se halla en litigio de propiedad. A criterio de la administración y de su asesor legal existen dificultades para que se obtenga un fallo favorable (nota 16).

(10) Otras Cuentas por Pagar

El siguiente es un detalle de las otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2008 y 2007:

		2008	2007
Depósitos de clientes no identificados	(a)	120.911,18	206.527,52
Sobregiro		108.005,51	0,00
Cuentas por pagar H.C.P.P.	(b)	139.333,73	98.667,17
Escrituras Proyecto Pueblo Blanco		3.280,00	5.130,00
Cuentas por Pagar Varios Proyectos	(c)	461.839,24	0,00
Otras cuentas por pagar menores		152.312,80	121.174,05
		985.682,46	431.498,74

(a) A la fecha de este informe la Compañía aún mantiene éstos saldos como depósitos pendientes de identificación, por lo que no nos fue posible verificar el impacto que éstos tendrían en los estados financieros.

(b) A la fecha de emisión de este informe no hemos recibido por parte del Honorable Consejo Provincial de Pichincha, la correspondiente confirmación del saldo por pagar que Coviprov S. A., mantiene en sus libros al 31 de diciembre del 2008.

(c) Al 31 de diciembre del 2008 la Compañía ha registrado como provisiones para el pago de la ejecución de los Proyectos Girasoles, Pueblo Blanco y El Portón US$ 124.241,68 sin documentación de soporte.

(11) Fondos de Garantía por Pagar

El saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007 de los fondos de garantía por US$95.996,25 y US$89.256,77 respectivamente, corresponde al 5% del monto contratado con los constructores de obras y proveedores de materiales como garantía de fiel cumplimiento de los contratos. Este fondo es devuelto una vez entregada la obra o los materiales, previa firma de entrega-recepción. Las garantías pendientes de pago corresponden principalmente a los proyectos Pueblo Nuevo, el Portón y Quitumbe.

(12) Obligaciones fiscales

El siguiente es un detalle de las obligaciones fiscales al 31 de diciembre del 2008 y 2007:

	2008	2007
Retención en la fuente de IVA	30.031,88	13.815,57
Retención en la fuente de impuesto a la renta	10.767,31	7.781,77
Impuesto a la renta del ejercicio **(nota 13)**	0,00	6.115,27
	40.799,19	27.712,61

(13) Impuesto a la Renta

La utilidad financiera de los ejercicios 2008 y 2007 difiere de la utilidad tributaria, tal como se indica a continuación:

	2008	2007
(Pérdida) utilidad del ejercicio	(317.526,83)	35.533,55
Menos participación trabajadores	0,00	(5.330,03)
Más gastos no deducibles	0,00	1.965,81
Menos amortización perdidas años anteriores	0,00	0,00
(Pérdida) utilidad tributaria	(317.526,83)	26.164,63
% Impuesto a la renta causado por reinvertir y capitalizar	15% y 25%	15% y 25%
Impuesto a la renta causado **(nota 12)**	0,00	6.115,27

Al 31 de diciembre del 2008 las autoridades tributarias tienen pendiente de revisión las declaraciones de los ejercicios impositivos de los siete últimos años.

(14) Anticipos de Clientes

El siguiente es un detalle al 31 de diciembre del 2008 y 2007 de los anticipos de clientes recibidos como reserva para la adquisición de vivienda:

	2008	2007
Proyecto Quitumbe I	790.965,62	1.206.284,73
Proyecto Intiñan II	310.296,49	297.404,28
Proyecto Intiñan I	9.810,00	38.365,41
Proyecto El Roble	769.791,39	661.613,13
Proyecto El Portón	138.776,07	186.367,34
Proyecto Tabacundo	0,00	28.476,30
Proyecto Pueblo Blanco	2.447,22	33.794,74
Proyecto Pichincha II	0,00	500,00
Proyecto Girasoles	235,49	0,00
Proyecto Sol del Sur	660.400,44	0,00
Proyecto San Bernabé	10.890,00	0,00
Proyecto Amaguaña	7.560,00	0,00
Proyecto Tambillo I	13.060,00	0,00
Proyecto Tambillo II	14.750,00	0,00
Proyecto Tandapi	8.280,00	0,00
	2.737.262,72	2.452.805,93

Estos proyectos según la administración de la Compañía culminarán en un tiempo superior a los 12 meses.

(15) Reserva por Valuación

Al 31 de diciembre del 2008 el saldo de la reserva por valuación por US$786.432,36 corresponde a la valuación realizada por la Compañía de un terreno de su propiedad a valor de mercado, conforme a la resolución expedida por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

(16) Restricciones a las Utilidades

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero ésta puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Al 31 de diciembre del 2008, la Compañía se ha apropiado de las utilidades del ejercicio 2007 a reserva legal por US$$ 4.818,19. Debido a que en el ejercicio 2008 la Compañía experimentó pérdida no se hará apropiación alguna por este concepto.

Restricción a la Utilidades

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía no podrá distribuir utilidades acumuladas o del ejercicio si antes no ha amortizado totalmente las pérdidas que pudieran existir de ejercicios anteriores.

(17) Contingencias

A la fecha de este informe la Compañía mantiene un litigio por la compra venta de un terreno de 35 Ha. ubicado a la altura del Km. 6 de la vía Santo Domingo por el monto de US$520.000. En este litigio la propiedad del terreno es reclamada por un tercero. A criterio de la administración y de su asesor legal existen argumentos que hacen pensar que se obtendrá un fallo favorable. Los estados financieros que se acompañan no incluyen pasivo, de haber alguno, que pudiera resultar de esta controversia legal.

(18) Compromisos

Al 31 de diciembre del 2008, COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A., tiene establecidos compromisos directamente con sus clientes, proveedores y constructores para terminar los proyectos en curso y entregar las viviendas pendientes.

(19) Negocio en Marcha

La Compañía al 31 de diciembre del 2008, ha experimentado pérdidas recurrentes provenientes de las operaciones que superan el 100% del capital pagado, lo que determina la existencia de una causal de disolución.

Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste que podría requerirse por efecto del asunto antes mencionado.

(20) Eventos Subsecuentes

Desde el 31 de diciembre del 2008 y hasta la fecha de este informe no se han producido transacciones y operaciones que afecten significativamente a los estados financieros que se adjuntan.

(21) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 ciertas cifras de los estados financieros de la Compañía han sido reclasificadas para efectos de presentación.