

INTRODUCCION

De acuerdo a lo que especifica la Ley de Compañías, entre las facultades y deberes del Comisario está la revisión del Balance General y del Estado de Pérdidas y Ganancias y la presentación a la Junta General de Accionistas de un informe sobre los indicados estados financieros debidamente fundamentados.

Adicionalmente, según lo establece el Reglamento correspondiente y el Estatuto de COVIPROV S.A. vigente, en mi calidad de Comisario de la Compañía me permito poner en consideración de la Junta General de Accionistas el informe sobre los estados financieros con fecha 31 de Diciembre de 2006.

Los estados financieros, esto es el Balance General y el Estado de Resultados, fueron elaborados por la Administración de la Compañía, por lo que son de su entera responsabilidad.

El análisis y conclusiones de este informe se respaldan en los mencionados estados de la Empresa, sus anexos, los balances de comprobación mensual, y las Actas de la Junta General de Accionistas y del Directorio.

DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

La Compañía de Vivienda Provincial COVIPROV S.A. se constituyó el 30 de septiembre de 1998 mediante escritura pública celebrada en la Notaría Trigésima Tercera del Cantón Quito.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución 98.1.1.1-002489 del 7 de octubre de 1998 aprobó la indicada constitución y la Compañía fue inscrita en el Registro de la Propiedad, Tomo 129 del 15 de octubre de 1998.

El objeto social de la Compañía es el desarrollo, construcción y venta de proyectos habitacionales de tipo social; compra, venta, arriendo y administración de bienes inmuebles que se precisen para la realización de los programas de vivienda; y, efectuar inversiones o participar en compañías de igual objeto social o conexas con las que se constituye, pudiendo participar adicionalmente en calidad de socio o accionista, al igual que impulsar aquellas que fueran de su interés. Para el cumplimiento del objeto social la Compañía está facultada para realizar importaciones y exportaciones, así como efectuar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y más permitidos por la ley y que se relacionen con su objeto.

ANÁLISIS FINANCIERO DE LA EMPRESA

Este informe se elaboró en base a las cifras entregadas por la Administración de COVIPROV S.A., del Balance General y del Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2006. La metodología utilizada se sustenta en el análisis vertical o de composición porcentual dentro del período, y en el análisis horizontal o de variación temporal de las principales cuentas financieras.

BALANCE GENERAL

ACTIVOS

En el período enero-diciembre de 2006, el Total de Activos de la Compañía registró un valor de US \$ 27'201.487,96 mientras que para similar período de 2005 US fue de \$ 27'864.872,17, lo que significa un decrecimiento de -2,38%, equivalentes a US \$ -663.384,21.

El disponible representa el 8,07% del Total de Activos, mientras que en el 2005 fue el 5,59%; reflejando una liquidez apropiada para las necesidades de la Compañía. Dentro de estos activos destacan las Inversiones a Corto Plazo con el 84,43%, a continuación y con menor peso Bancos con 14,57%, Fondo Rotativo con 0,91% y Caja con 0,09%., es decir que la disponibilidad inmediata llega al 15,57%.

Las Cuentas y Documentos por Cobrar muestran un incremento de US \$ 49,091,95 en comparación a enero-diciembre 2005, lo que significa un aumento del 3,52%. Estas cuentas evidencian una concentración en las Comerciales de Corto Plazo que equivalen al 84,12%, en tanto que las No Comerciales representan el 15,68%.

Los proyectos Girasoles, Pueblo Blanco I, Pueblo Blanco II, El Portón, Intiñán I y Sumahuasi conforman los Inventarios de la Compañía y tienen una representación del 16,06% en el Total de los Activos Corrientes y del 12,18%

en el Total de Activos. Al analizar el comportamiento de esta cuenta con el 2005, se aprecia un *decrecimiento del orden del 19,33%*, por la venta de las unidades habitacionales de los proyectos mencionados en menor escala.

En lo que corresponde a Pagos Anticipados, se observa que los recursos entregados a los contratistas constituyen el 96,14%, superior al alcanzado en el 2005, que fue del orden del 87.29%, mientras que *Varios Contratos y Otros Anticipos* llegan al 3,85%.

Las Construcciones en Proceso pasaron de US \$ 13'051.679,90, registrado en el 2005 a US \$ 13'068.648,30 en el 2006, lo que constituye un ligero aumento del 0,13%.

La naturaleza del negocio de la Empresa queda evidente al observar que los Inventarios y las Construcciones en Proceso sumados corresponden al 60,22% del Total de Activos y al 79,44% de los Activos Corrientes.

El Total de los Activos en el período enero-diciembre de 2006, está conformado por los Activos Corrientes con una participación del orden del 75,80%, Activos Fijos con 0,72%, Cuentas y Documentos por Cobrar con 11,51% e Inversiones a Largo Plazo con el 11,97%.

Las Cuentas y Documentos por Cobrar decrecieron en un 19,20%, esto es en US \$ -743.727,75; que se explica en la recaudación de los créditos directos otorgados por la Empresa.

Las Inversiones a Largo Plazo disminuyeron en un 4,58% en el 2006 por cuanto los Bonos del Estado se van redimiendo periódicamente de acuerdo a sus fechas de vencimiento. En esta cuenta los bonos aún mantienen un porcentaje de participación importante en el Total de Activos con el 11,97%.

PASIVOS Y PATRIMONIO

Para el período de análisis se observa que los Pasivos disminuyeron en US \$ 706.934,56, es decir en un 24,13%, al pasar de US \$ 2'929.386,77 a US \$2'222.452,21. Los Pasivos representan el 8,17% del Total de Pasivos más Patrimonio, evidenciando niveles bajos de endeudamiento para con terceros.

Al interior de la cuenta de Pasivos destacan los Anticipos para Compras de Casas, que disminuyeron en el año 2006 en 22.44% con respecto al año 2005, y tienen una participación del orden del 81,80%, frente al 18,20% de las Cuentas y Documentos por Pagar. Esto obedece a que por efectos de la liquidación del Proyecto Intiñán se facturaron las casas vendidas pasando a ser una cuenta por cobrar. Con los proyectos Sol del Sur Etapa I, Sumahuasi e Intiñán II se incrementaron los anticipos por las ventas realizadas. En lo referente a los Proyectos Girasoles, El Portón y Pueblo Blanco II es notoria la disminución de los anticipos por cuanto se fueron agotando los stocks de viviendas.

Las Cuentas y Documentos por Pagar decrecieron en US \$ 181.057,66, esto es 30,93%, en comparación a similar período de 2005, fundamentalmente por la disminución de los Fondos de Garantía, y en menor escala lo correspondiente a Proveedores por contratos de obra.

El Patrimonio se incrementó en US \$43.550,35, es decir en un 0,17%, al pasar de US \$24'935.485,40 a US \$24'979.035,75. Al interior del Patrimonio se destacan los Aportes para Futuras Capitalizaciones que representan el 88,64% del total.

Cabe señalar que existió un incremento del Capital Social resuelto por la Junta General de Accionistas de la Compañía el 9 de mayo de 2006, con su correspondiente escritura e inscripción en el Registro Mercantil, con lo cual esta cuenta registra un valor de US \$3'313.857,00, que significa un incremento de 3,67%.

Se evidencia también que las Pérdidas Acumuladas decrecieron, por cuanto de US \$ -800.692,10 reportadas para el período enero-diciembre 2005 pasaron a US \$ -736.955,00 en el período enero-diciembre de 2006, en definitiva una disminución del 2,95%.

ESTADO DE RESULTADOS

Para el período de análisis los Ingresos por Ventas de Casas disminuyeron en un 29,09%, con relación al año anterior que fue del 11.67%. Se puede evidenciar que esa baja se produce en todos los proyectos que la Empresa maneja, debido al agotamiento del stock, especialmente en los del Portón y Pueblo Blanco II. Por su parte los Costos de Venta muestran también una caída del orden del 25,83% en comparación al registrado en el período anterior y que fue del orden del 9.51%.

En cuanto a la Utilidad Bruta se aprecia una baja en relación al 2005 de US \$237.139,28, equivalente al 62,96%. Las utilidades brutas más altas en el 2006 fueron en los proyectos el Portón y Pueblo Blanco II con un peso de 52,10% y 20,25%, respectivamente, del total de esta cuenta.

Los Gastos de Operación disminuyeron de US \$922.164,66 en el 2005 a US \$869.116,31,93 en el 2006, es decir una caída del 5,75%, correspondiendo la mayor ponderación a los Gastos del Departamento Administrativo-Financiero, cuya participación es del orden del 73.8%, cabe anotar que en este rubro se incluye el valor de cuentas incobrables. Al medir el peso de los Gastos de Operación en los Ingresos Operativos (Ventas de Casas) se observa que representan el 28,51%, mientras que en el 2005 fueron del 21,45%.

Las pérdidas operacionales crecieron en US \$184.090,93, pues de enero a diciembre de 2005 fueron de US \$ -545.518,77 y pasaron a US \$ -729.609.70 en el período enero - diciembre de 2006.

En cuanto a los recursos obtenidos por ventas a plazos con garantía hipotecaria, es decir los Intereses en los Ingresos Financieros se observa que éstos representan el 18,11% de los Ingresos por Ventas del 2006, mientras que en el periodo anterior fueron el 9,84%.

Las Rentas de los Ingresos No Operacionales revelan un decrecimiento de US \$ 99.426,39 equivalentes al -22,79%. Esta cuenta disminuye su participación en relación a los Ingresos por Ventas pues del 10,15% de 2005, pasó al 9,31 en el 2006.

En el período que está centrado este estudio se obtuvieron utilidades por US \$142.303,85, que comparadas con los resultados del año anterior, del orden de US \$299.920,19, muestran una disminución del 52,55%.

INDICES FINANCIEROS DE LA EMPRESA

Adicionalmente a lo expresado, a continuación se presentan varios índices financieros que permitirán dar un mayor sustento al análisis de la situación económica de COVIPROV S.A.

El Índice de Liquidez General arroja un resultado de 9,28, que quiere decir que por cada dólar que la Compañía debe en el corto plazo dispone de 9,28 dólares para cubrir esa obligación. Es evidente que existe capacidad para cubrir sus compromisos de corto plazo y facilidad para cancelar los Pasivos Corrientes convirtiendo en efectivo los Activos Corrientes.

El cálculo del Índice de Liquidez Inmediata da un coeficiente de 1,89, lo que implica que por cada dólar de obligaciones corrientes se cuenta con 1,89 dólares en activos corrientes para su pago, sin que se dependa de la venta de los Inventarios y de las Construcciones en Proceso. Por tanto esta capacidad se sustenta en los saldos en efectivo, Inversiones de corto plazo, Cuentas y Documentos por Cobrar y Pagos Anticipados.

En cuanto al Índice de Solvencia, el coeficiente entre el Total de Activos y Total de Pasivos da un resultado de 12,26, que muestra que por cada dólar del Pasivo se dispone de un respaldo de 12,24 dólares de los Activos.

El Índice de Focalización de Recursos revela que en el período enero-diciembre de 2006 el 89,65% de éstos se destinaron justamente a la construcción de viviendas, esto es al cumplimiento de sus objetivos institucionales.

Los Índices de Rentabilidad obtenidos a partir de las cifras de los estados financieros de la Compañía, muestran que la utilidad del período analizado corresponde a rendimientos sobre la inversión de 0,57% en función del Patrimonio y 4,29% en función del Capital Pagado.

OPINION SOBRE CUMPLIMIENTOS

En base a las fuentes de información en las que se sustenta este Informe, se puede afirmar que la Administración de la Compañía dio cumplimiento a las leyes, normas del Estatuto y resoluciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio de COVIPROV S.A.

La Administración aseguró que las cifras reportadas en los estados financieros corresponden a las anotadas en los libros y registros de la Compañía. Se elaboran y generan estados financieros de periodicidad mensual, además de contar con un plan de cuentas apropiado.

Se aprecia que las normas y principios contables generalmente aceptados en el Ecuador fueron aplicados en la elaboración de los registros contables y los estados financieros de la Empresa, mismos que revelan razonablemente la situación financiera de COVIPROV S.A. al 31 de diciembre de 2006.

servirán como soporte para la toma de decisiones por parte de los ejecutivos de COVIPROV.

Con el objeto de obtener mejores resultados en la operación de la Empresa, es necesario realizar esfuerzos para disminuir los gastos del departamento administrativo-financiero, lo que redundará en beneficio de la misma.

Es importante revisar la política de ventas a fin de que se pueda cumplir con el objetivo de la Empresa, y tomar acciones orientadas a ser competitivas con constructoras privadas que ofrecen similares productos.

Atentamente,



Ec. Rosa Hidalgo de Calero

COMISARIO