

86872



COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A.
INFORME DE COMISARIO
ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008
ABRIL, 2009

INFORME DE COMISARIO

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

En mi calidad de Comisario principal de COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. y en cumplimiento a la función que me asigna el Art. 274 de la Ley de Compañías, cúmpleme informarles que he examinado los balance general y de resultados de la Compañía al 31 de Diciembre del 2008.

Mi revisión incluyó, en base a pruebas selectivas, la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general.

Atendiendo lo dispuesto por la Resolución No. 92-1-4-3-0014, en adición, debo indicar:

1. Cumplimiento de resoluciones

Como resultado de mi examen, en base al alcance de mi revisión, las transacciones registradas y los actos de los administradores, en su caso, se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias; así como las resoluciones de las Juntas de Accionistas y del Directorio.

2. Procedimiento de control interno

Como parte del examen efectuado, realicé, un estudio del Sistema de Control Interno Contable de la Compañía en el alcance que consideré necesario para evaluar dicho sistema, el propósito de evaluación permite determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios aplicar para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados. Mi estudio y evaluación del sistema de control interno contable, efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial de dicho sistema. Sin embargo, es necesario reforzar dicho sistema de control interno para asegurar la integridad económica de los activos de la compañía. En el Anexo A se detallan las recomendaciones sugeridas al respecto.

3. Registros legales

La Compañía COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. fue constituida el 30 de Septiembre de 1998 mediante escritura pública celebrada en la Notaria Trigésima Tercera del Cantón Quito, ese mismo año la Superintendencia de Compañías aprueba su constitución como consta en la Resolución 98.1.1.1.2489 del 7 de Octubre de 1998.

El objeto social de la Compañía es el de desarrollar, ejecutar y vender proyectos de vivienda en especial de carácter social; compra, venta, arriendo y administración de bienes inmuebles que se precisan para 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 fueren de su interés.

El capital social de la Compañía al 31 de Diciembre de 2008, de acuerdo a la escritura pública de 11 de Abril de 2007 de aumento de capital y reforma de estatutos celebrada en la Notaría Vigésimo Cuarta de la ciudad de Quito, se encuentra conformado de la siguiente forma:

Nombre del Accionista	Capital Suscrito US\$
H Consejo Provincial de Pichincha	3,364,525
Total	3,364,525

El aumento de Capital se realizó de acuerdo a lo dispuesto por la Codificación de Estatutos de la Compañía en lo referente a la Distribución de Utilidades y fue aprobado por la Superintendencia de Compañías según Resolución No. 07 Q.I.J.002841.

Litigio por la compra venta del Terreno denominado Roque Maya.

La Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2008 un litigio por la compra venta de un terreno de 35Ha. Ubicado a la altura del Km. 6 de la vía Santo Domingo por el monto de US\$520,000. A criterio del Asesor Legal de la Compañía existen sólidos argumentos que permiten pensar que se obtendrá un fallo favorable.

4. Otros contratos

Fideicomiso Viviendas Para Pichincha Uno

El 20 de Agosto de 2007 y previa la aprobación de la Junta General de Accionistas de COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A., se constituyó el Fideicomiso "Fideicomiso Viviendas para Pichincha Uno", como consta en la escritura de constitución celebrada el 20 de Agosto de 2007 en la Notaría Decimo Sexta de la ciudad de Quito. El objeto del FIDEICOMISO fue el desarrollo del proyecto de vivienda en los inmuebles trasferidos por la COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. identificados como Manzana G y H del área 2, del sector tres, del Plan ciudad Quitumbe ubicados en la parroquia Chillogallo, Distrito Metropolitano de Quito.

Antecedentes:

- Los constituyentes del Fideicomiso fueron la COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. e IZURACOM S.A. compañía que además de diseñar el proyecto y sus estudios desarrollará el proyecto de construcción y se encargará de la comercialización de las unidades de vivienda a ser construidas. La

Fiduciaria fue la Compañía de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles.

- b) Los beneficiarios del Fideicomiso fueron la COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A., IZURACOM S.A. y los Promitentes Compradores – Mandantes adquirentes de las unidades de vivienda a desarrollarse.
- c) El Fideicomiso se financiaría con los siguientes aportes de sus constituyentes: (i) IZURACOM S.A. US\$1,000.00 más US\$1,500,000.00 durante los primeros ciento ochenta días de cumplimiento del punto de equilibrio, o a través de una garantía bancaria sobre el compromiso de realizar la inversión señalada. Así como todo el dinero necesario para la terminación del proyecto; y, (ii) COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. que transfiere los lotes de terreno identificados como Manzana G y H del área 2, del sector tres, del Plan ciudad Quitumba ubicados en la parroquia Chillogallo, Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha a título de fideicomiso mercantil irrevocable. Para esta transferencia la Compañía realizó a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial – Dirección Nacional de Avalúos y Catastros el avalúo de los inmuebles objeto de la transferencia, los que fueron avaluados y transferidos al Fideicomiso por el valor de US\$1,092,274.86. Además la COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. se obliga a transferir al FIDEICOMISO a título de fideicomiso mercantil irrevocable la suma de US\$1,200,000.00. (Al 31 de Diciembre de 2008 se transfirió al Fideicomiso la suma de US\$150,000.00).
- d) La Junta del Fideicomiso estaría conformada por seis miembros nombrados por los Constituyentes. Cada constituyente tendrá derecho a nombrar tres vocales que serán nombrados por la Junta de Accionistas de los CONSTITUYENTES.
- e) Para la restitución una vez terminado el proyecto, el Fideicomiso se restituiría a los beneficiarios los siguientes valores: (i) favor de COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. la suma de US\$1,092,274.86; (ii) a los beneficiarios la suma de US\$2,700,000.00 en los siguientes porcentajes: 45% a COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. y el 55% restante a IZURACOM S.A.; y, (iii) el exceso sobre los US\$2,700,000 de haberlo se repartirá en partes iguales 50% a COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. y 50% a IZURACOM S.A.
- f) Se entiende como punto de equilibrio al conjunto de condiciones financieras, técnicas y legales que cumplidas, facultan al FIDEICOMISO dar inicio al PROYECTO. Este punto de equilibrio debía de cumplirse a los 180 días de firmado el contrato de constitución del Fideicomiso, plazo que podía ser prorrogado por una sola vez y hasta por 180 días adicionales. En función de esta condición se prorrogó el plazo para el cumplimiento del punto de equilibrio por 120 días adicionales hasta el 15 de Junio de 2008.
- g) Durante el año 2008 la Contraloría General del Estado realizó un estudio especial sobre la Constitución del Fideicomiso Viviendas para Pichincha Uno. Como resultado de este estudio se entregó el correspondiente informe borrador de fecha 24 de Diciembre de 2008. En dicho documento se recomienda la aplicación de la cláusula séptima, numeral 7.8.1 del contrato del fideicomiso referente a la restitución por parte de la Fiduciaria de los bienes aportados por COVIPROV S.A. cuando no se haya alcanzado el punto de equilibrio.

Liquidación del Fideicomiso:

De acuerdo al informe de rendición final de cuentas sobre el Fideicomiso "Viviendas para Pichincha Uno" entregado por Fiducia S.A. el mes de Marzo de 2009 se desprende lo siguiente:

- a) El 15 de Junio de 2008 se cumplió el plazo para alcanzar el punto de equilibrio previo el inicio del proceso.
- b) Durante el período de de Julio a Septiembre de 2008, se mantuvo varias juntas de fideicomiso en las cuales se analizaron varios aspecto respecto a la continuidad del fideicomiso.
- c) El 18 de Septiembre de 2008 Fiducia S.A. informó a los constituyentes del fideicomiso que el plazo para alcanzar el punto de equilibrio concluyó el 15 de Junio de 2008, existiendo causal de terminación del mismo, por lo que se procedería con la restitución de los bienes aportados por COVIPROV S.A. y la liquidación del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la cláusula vigésima numeral veinte punto dos del contrato de constitución del fideicomiso.
- d) El 11 de Diciembre de 2008 Fiducia S.A. envía a COVIPROV S.A. la minuta de restitución fiduciaria correspondiente al Fideicomiso Viviendas para Pichincha Uno para su revisión y aprobación.
- e) Al 31 de Diciembre de 2008 se mantienen registrados en los estados financieros de la compañía la cantidad de US\$1,242,274.86 correspondientes a la transferencia de los lotes de terreno identificados como Manzana G y H del área 2, del sector tres, del Plan ciudad Quitumbe ubicados en la parroquia Chillogallo, Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha y el aporte de US\$150,000 realizado a favor del Fideicomiso.
- f) El 19 de de Febrero de 2009 se suscribe la escritura de restitución fiduciaria, la cual se inscribió en el registro de la propiedad el 27 de Febrero de 2009.
- g) El 18 de Febrero de 2009 Fiducia S.A. restituye a favor de COVIPROV S.A. la cantidad de US\$142,000 por el aporte realizado de US\$150,000 menos los gastos administrativos incurridos por el Fideicomiso. Así mismo, Fiducia S.A. el 19 de Marzo de 2009 entregó el cheque de gerencia por US\$1,309.06 a favor COVIPROV S.A. por concepto de remanente en la liquidación del Fideicomiso Viviendas para Pichincha Uno.
- h) A la fecha de emisión de este informe se ha registrado contablemente la restitución de US\$142,000 del aporte realizado al Fideicomiso Viviendas para Pichincha Uno.

Acciones pendientes en relación a la liquidación del Fideicomiso Viviendas para Pichincha Uno.

- a) A la fecha de elaboración del presente informe está pendiente la elaboración de la escritura de liquidación del Fideicomiso Viviendas para Pichincha Uno debido al reclamo realizado por IZURACON en relación a las obras de mejora que dicha compañía realizó en los lotes de terreno identificados como Manzana G y H del área 2, del sector tres, del Plan ciudad Quitumbe en el marco de las obligaciones contempladas en el contrato de Fideicomiso. La Administración de COVIPROV S.A. ha iniciado las acciones pertinentes para establecer el valor real de dichas mejoras para proceder con su pago y la posterior liquidación del Fideicomiso.

- b) A la fecha de este informe está pendiente el registro contable de la restitución de los lotes de terreno identificados como Manzana G y H del área 2, del sector tres, del Plan ciudad Quitumbe ubicados en la parroquia Chillogallo, Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha restituidos a la Compañía por el Fideicomiso Viviendas para Pichincha Uno según escritura de restitución fiduciaria inscrita en la notaria Décimo Sexta el 19 de Febrero de 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de Febrero de 2009.

Convenio Marco de Construcción de Vivienda de Interés Social entre el H. Consejo Provincial de Pichincha y la COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A.

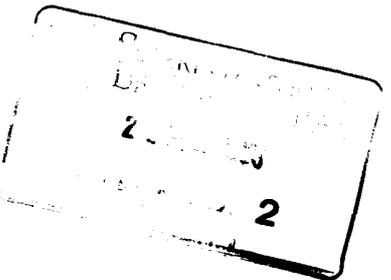
El 27 de Febrero de 2008 COVIPROV firma un convenio para la intervención de la Compañía en la construcción o el mejoramiento de las soluciones habitacionales identificadas en los convenios específicos celebrados con el Ministerio de Urbanidad y Vivienda (MIDUVI).

Mediante este convenio el H. Consejo Provincial de Pichincha gestiona la fase de construcción en los proyectos aprobados por el MIDUVI mediante el concurso de COVIPROV. El plazo del convenio es de dos años.

El convenio establece que COVIPROV llevará a cabo la construcción o mejora de las viviendas de interés social conforme las especificaciones técnicas y en función de los fondos dispuestos para el efecto por el MIDUVI y H. Consejo Provincial comprometiéndose a devolver, si hubiere, cualquier saldo remanente.

Al 31 de Diciembre de 2008 los proyectos de vivienda el proceso de construcción amparados por este convenio son los siguientes:

Detalle	Valor US\$
Malchingui I	3,980.14
Amaguaña	170,292.80
San Bernabe	181,666.11
Tambillo I	146,370.45
Tambillo II	136,628.61
Alangasi	147,176.07
Pifo	107,616.84
Tandapi	92,760.20
Total	986,491.22



5. Información contable y financiera

Con respecto a la documentación contable y financiera de COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A., la Administración de la Compañía aseguró que las cifras reportadas en los estados financieros corresponden a las anotadas en los libros y registros de la Compañía.

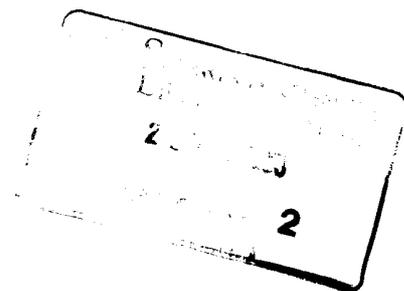


He recibido toda la ayuda por parte de la Administración de la Compañía para el desempeño de mis funciones. Es importante indicar que durante el año 2008 se realizó la depuración del plan de cuentas de la compañía para mejorar la operatividad en el departamento contable.

Los componentes principales de los estados financieros de la Compañía al 31 de Diciembre de 2007, son:

17

(Véase página siguiente)



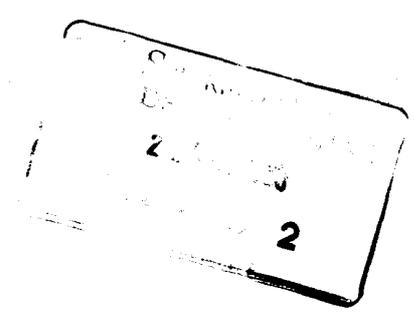
COVIPROV S.A.

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE 2007 Y 2008
Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica



ACTIVOS	2007	2008
EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
CAJA	1,800.00	3,725.77
FONDO ROTATIVO	8,000.00	12,000.00
BANCOS	400,884.83	(102,364.84)
INVERSIONES	1,987,564.80	2,241,304.73
TOTAL EQUIVALENTES DE EFECTIVO	2,398,249.63	2,154,665.66
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		
COMERCIALES CORTO PLAZO	83,008.91	5,089.00
NO COMERCIALES	1,616,037.28	1,662,382.90
CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS	871.35	874.55
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1,699,917.55	1,668,426.45
INVENTARIOS		
PROYECTO GIRASOLES	19,298.00	0.00
PROYECTO PUEBLO BLANCO I		0.00
PROYECTO PUEBLO BLANCO II	234,077.74	34,308.54
PROYECTO EL PORTON	358,434.34	165,141.58
PROYECTO INTIÑAN		17,211.43
PROYECTO INTIÑAN II	1,083,221.82	2,313,249.52
SOL DEL SUR I	2,183,552.11	0.00
PROYECTO SUMAHUAS	280,473.84	245,027.58
TOTAL INVENTARIOS	4,139,057.85	2,774,539.88
INVENTARIO TUBACCE, STO. DOMINGO	31,927.81	31,927.81
CONSTRUCCIONES EN PROCESO		
SOL DEL SUR I	0.00	486,258.13
SOL DEL SUR II	239,007.08	259,884.30
SOL DEL SUR III	121,061.17	123,236.17
EL ROBLE	2,742,508.64	4,223,551.07
PUEBLO BLANCO II	0.00	51,148.52
INTIÑAN III	356,888.68	356,888.68
INTIÑAN II	0.00	0.00
EL CONDE	1,705,797.81	1,767,428.63
PICHINCHA NOROCCIDENTE	17,866.32	17,866.32
LOTES CON SERVICIO	2,136.63	560.00
TERRENO ROQUE MAYA	1,275.43	7,287.57
PROYECTO SUMAHUAS	0.00	1,297.08
MALCHINGUI I	0.00	3,980.14
AMAGUANA	0.00	170,292.80
SAN BERNABE	0.00	181,696.11
TAMBILLO I	0.00	148,370.45
TAMBILLO II	0.00	136,828.01
ALANGASI	0.00	147,176.07
RIFO	0.00	107,816.84
TANDAPI	0.00	92,760.20
TOTAL CONSTRUCCIONES EN PROCESO	5,186,541.74	8,281,858.85
PAGOS ANTICIPADOS		
ANTICIPOS POR OBRAS	765,387.00	490,610.81
VARIOS CONTRATOS	36,154.00	51,388.71
OTROS ANTICIPOS	11,217.29	11,842.47
TOTAL PAGOS ANTICIPADOS	812,758.29	553,941.99
CORRIENTE	14,237,229.77	12,933,737.77
R/D NETO		
MUEBLES Y ENSERES	46,459.46	47,773.09
EQUIPO DE COMPUTO	12,819.68	10,411.47
EQUIPO DE OFICINA	33,043.56	28,453.15
VEHICULOS	32,900.20	13,543.83
MAQUINARIA Y EQUIPO TOPOGRAFICO	7,013.12	8,703.01
INSTALACIONES DE OFICINA	8,686.74	6,672.28
SOFTWARE DE COMPUTACION	18,290.36	8,180.20
ESTRUCTURAS PUBLICITARIAS	3,043.85	1,809.85
TOTAL R/D NETO	163,566.97	127,657.08
OTROS		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		
COMERCIALES LARGO PLAZO	4,025,484.83	8,491,488.15
GARANTIAS ENTREGADAS	1,010.00	1,010.00
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	4,026,474.83	8,492,498.15
INVERSIONES A LARGO PLAZO		
BONOS DE ESTADO	2,148,066.00	1,589,868.00
TERRENO STO. DGO. ROQUE MAYA	529,631.72	529,631.72
TERMOPOLICASA C.A.	62.50	62.50
TOTAL INVERSIONES A LARGO PLAZO	2,677,760.22	2,099,562.22
TOTAL ACTIVOS	21,136,764.91	20,193,442.19

PASIVO Y PATRIMONIO	2007	2008
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
PROVEEDORES POR CONTRATOS DE OBRA	445,560.46	891,736.67
FONDOS DE GARANTIA	88,256.77	65,896.25
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	12,658.36	7,886.40
IMPUESTOS POR PAGAR	27,903.75	32,400.99
IMPUESTOS POR PAGAR	27,712.61	40,799.19
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	602,091.35	1,038,821.50
ANTICIPOS PARA COMPRA DE CASAS		
PROYECTO INTIÑAN I	38,385.41	9,810.00
PROYECTO SOL DEL SUR ETAPA I	1,206,284.73	4,287,781.82
PROYECTO GIRASOLES	500.00	235.49
PROYECTO EL PORTON CASAS	168,135.88	(28,467.32)
PROYECTO EL PORTON LOTES	16,231.46	167,243.39
PROYECTO PUEBLO BLANCO II	33,784.74	2,447.22
PROYECTO PUEBLO BLANCO III EL ROBLE	661,613.13	769,791.39
PROYECTO SUMAHUAS	28,476.30	(1,968.19)
PROYECTO INTIÑAN II	297,404.28	1,753,192.57
ANTICIPO CARTERA EL PORTON	0.00	0.00
PROYECTO SAN BERNABE	0.00	10,890.00
PROYECTO AMAGUANA	0.00	7,560.00
PROYECTO TAMBILLO I	0.00	13,060.00
PROYECTO TAMBILLO II	0.00	14,750.00
PROYECTO TANDAPI	0.00	8,280.00
ANTICIPO PROYECTOS POR CONSTRUIR	0.00	0.00
TOTAL ANTICIPOS PARA COMPRA DE CASAS	2,482,805.83	7,024,816.47
CORRIENTE	14,237,229.77	12,933,737.77
PATRIMONIO		
CAPITAL SOCIAL	3,364,525.00	3,364,525.00
APORTE FUTURA CAPITALIZACION	22,141,558.92	22,180,828.82
RESERVAS	917,371.40	922,189.59
DIFER. CONSTRUC. EN CURSO AÑOS ANTERIORES	(7,868,601.52)	(7,342,198.20)
RESULTADOS ACUMULADOS	(898,083.34)	(898,083.34)
RESULTADOS	24,088.25	(317,256.79)
TOTAL PATRIMONIO	16,887,882.81	16,012,006.18
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	21,136,764.91	20,193,442.19



COVIPROV S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

AL 31 DE DICIEMBRE 2007 Y 2008

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica



DETALLE	2007	%	2008	%	Variación
VENTAS DE CASAS					
PUEBLO BLANCO ETAPA II	299,905.30	14.20%	160,242.00	9.22%	-46.57%
GIRASOLES CAYAMBE	211,357.89	10.01%	21,000.00	1.21%	-90.06%
EL PORTON	502,712.67	23.81%	103,933.84	5.98%	-79.33%
SJMAHUASI	1,097,672.64	51.98%	603,927.15	34.74%	-44.98%
INTIÑAN I	0.00	0.00%	17,985.00	1.03%	
EL PORTON LOTES	0.00	0.00%	18,200.00	1.05%	
SOL DEL SUR I	0.00	0.00%	2,500.00	0.14%	
INTIÑAN II	0.00	0.00%	810,623.80	46.63%	
TOTAL VENTAS	2,111,648.50	100.00%	1,738,411.79	100.00%	-17.68%
COSTO DE VENTAS					
PUEBLO BLANCO ETAPA II	266,689.97	12.63%	141,223.64	8.12%	-47.05%
GIRASOLES CAYAMBE	183,535.64	8.69%	0.00	0.00%	-100.00%
EL PORTON	459,284.59	21.75%	113,061.06	6.50%	-75.38%
SJMAHUASI	1,102,893.67	52.23%	566,231.34	32.57%	-48.66%
INTIÑAN I	0.00	0.00%	17,650.08	1.02%	
INTIÑAN II	0.00	0.00%	1,083,956.99	62.35%	
TOTAL COSTO DE VENTAS	2,012,403.87	95.30%	1,922,123.11	110.57%	-4.49%
UTILIDAD PERDIDA BRUTA PROYECTOS	99,244.63	4.70%	(153,711.32)	-8.78%	-153,955.95
GASTOS DE OPERACIÓN					
DPTO ADMINISTRATIVO FINANCIERO	681,441.99	32.27%	785,852.83	45.21%	15.32%
DPTO LEGAL	106,932.05	5.06%	53,051.37	3.05%	-50.39%
DPTO OPERACIONES	149,292.21	7.07%	0.00	0.00%	-100.00%
DPTO VENTAS	0.00	0.00%	389,446.60	22.40%	
DPTO TECNICO	0.00	0.00%	178,968.78	10.29%	
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	937,666.25	44.40%	1,407,319.58	80.95%	50.09%
UTILIDAD PERDIDA EN OPERACIÓN	(838,421.62)	-39.70%	(1,561,030.90)	-90.53%	-722,609.28
INGRESOS FINANCIEROS					
INTERESES CARTERA FINANCIERA	474,400.12	22.47%	917,158.23	52.76%	93.33%
INTERESES INVERSIONES BANCOS	295,086.41	13.97%	246,669.45	14.19%	-16.41%
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	769,486.53	36.44%	1,163,827.68	66.95%	51.25%
GASTOS FINANCIEROS					
INTERESES-COSTOS-OTROS	25,684.93	1.22%	19,397.87	1.12%	-24.48%
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	25,684.93	1.22%	19,397.87	1.12%	-24.48%
MOVIMIENTO FINANCIERO	743,801.60	35.22%	1,144,429.81	65.83%	53.86%
OTROS INGRESOS Y EGRESOS					
OTROS INGRESOS	132,336.16	6.27%	129,362.47	7.44%	-2.25%
OTROS EGRESOS	2,182.59	0.10%	18.17	0.00%	-99.17%
INGRESOS-EGRESOS NO OPERACIONALES	130,153.57	6.16%	129,344.30	7.44%	-0.82%
UTILIDAD PERDIDA DEL EJERCICIO	35,533.55	1.68%	(317,256.79)	-18.25%	-992.84%
PARTICIPACION EMPLEADOS	5,330.03	0.25%	0.00	0.00%	
IMPUESTO A LA RENTA	6,115.27	0.29%	0.00	0.00%	
UTILIDAD PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	24,088.25	1.14%	(317,256.79)	-18.25%	-1417.06%

5.1. Resultados financieros

1. Las ventas de COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. registran un decremento de 17.68% con respecto al año 2007 ubicándose en US\$1,738,411.79.
2. El margen bruto registrado el año 2007 fue de 10.57% negativo. Este margen negativo se originó principalmente por la acumulación de costos originada en el retraso en los procesos de construcción que a su vez elevaron los costos y la reducción de los márgenes operativos de la compañía.
3. Los gastos operacionales registrados durante el año 2008 alcanzan US\$1,407,319.58, que representan un incremento de 50.09% con respecto al valor alcanzado el año 2007. El incremento registrado se debió principalmente a i) el cambio en la política de registro de los gastos de los departamentos técnico y de ventas que eran cargados al valor de las obras en construcción, a partir del año 2009 estos gastos se registran directamente en el estado de resultados; ii) a las indemnizaciones pagadas por la reestructuración administrativa que la compañía inicio el año 2007; y, iii) a los gastos de viaje que personal de la compañía realizó a Argentina, España y Estados Unidos durante el año 2008 para participación en ferias de construcción internacionales y observar nuevas técnicas de construcción de viviendas.
4. El margen de utilidad operacional registrado durante el año 2008 fue de 91.52% negativo (US\$1,591,030.90), que representa un decremento de 89.77% con respecto al valor registrado el año 2007.
5. Los ingresos no operacionales, constituidos por los intereses que genera la cartera de clientes de COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A., los intereses originados por las inversiones que mantiene la Compañía, tanto de corto como de largo plazo, así como otros ingresos, representan el 74.39% de las ventas registradas el año 2008 es decir un incremento de 49% con respecto al año 2007.

A continuación se detalla los valores reportados como ingresos no operacionales

Detalle	Valor US\$
Intereses Cartera	915,158.23
Intereses Inversiones Bancos (1)	246,669.45
Otros Ingresos (2)	129,362.47
Total	1,293,190.15

- (1) El monto total de las inversiones de la Compañía al 31 de Diciembre de 2008 fue de US\$2,241,304.73 a corto plazo y US\$1,569,868.00 a largo plazo (esta inversión está constituida por Bonos del Estado con vencimientos semestrales y vencimiento final en Diciembre de 2010). Las inversiones tanto de corto como de largo plazo generan un rendimiento promedio de 5.25% anual.
 - (2) Este rubro está constituido principalmente por valores cobrados por interés de mora a clientes, multas por retiro de clientes del proceso de compra, utilidad en venta de activos y financiamiento de escrituras.
6. La pérdida registrada el ejercicio económico 2008 fue de (US\$317,256.79). El margen de utilidad/pérdida neto del período fue de (18.25%).
7. La pérdida sobre patrimonio registrado al 31 de Diciembre de 2008 fue de (1.75%) y la pérdida sobre activos totales fue de (1.21%).

8. El índice de liquidez de la compañía al 31 de Diciembre de 2008 se situó en 1.91. El índice de prueba ácida fue de 0.54. La relación pasivos sobre patrimonio fue de 44.74%.
9. El índice de cartera vencida al 31 de diciembre de 2008, según los informes elaborados por el departamento de crédito de la Compañía fue de 1.77%.

5.2. Inventarios de producto terminado e Inventario de construcciones en proceso.

El nivel de inventarios disponible para la venta durante el año 2008 se redujo en US\$1,364,118.19 con relación al saldo registrado el 31 de Diciembre de 2007. Es decir un 32.96%.

Los inventarios de construcciones en proceso registraron un incremento de 59.68% durante el año 2007 al pasar de US\$5,186,541.74 a US\$8,281,856.65. Este incremento se produce principalmente por las inversiones realizadas por la Compañía para la construcción de los proyectos que administra.

Es importante señalar que la Compañía realizó el avalúo técnico de los proyectos inmobiliarios que administra con la intención de contar con el valor de mercado de los mismos como paso previo a la implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad NIIF de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías.

El trabajo desarrollado arrojó como resultado que el valor de mercado de las construcciones en proceso e inventarios de la Compañía se encontraban sobrestimadas. Luego del análisis técnico realizado por la Administración de la Compañía, la Junta General de Accionistas (Acta No. 053-2008) en su sesión del 15 de Octubre de 2008 aprueba realizar los ajustes necesarios para expresar la realidad financiera de los activos de la compañía, el ajuste se realizó afectando la cuenta patrimonial "Diferencias en Construcciones". El valor del ajuste realizado fue de US\$7,668,601.52 y se lo incluyó con fecha 31 de Diciembre de 2007. El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre de 2008 fue de US\$7,342,198.20.

Este ajuste fue observado por los auditores de la compañía en su informe sobre los estados financieros de COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. al 31 de Diciembre de 2007 ya que las pérdidas superan el 100% del capital pagado.

5.3. Aportes para la constitución de Termopolicasa S.A.

Al 31 de Diciembre de 2008 la compañía mantiene registrado en sus estados financieros el aporte de US\$150,000 para futura capitalización de la compañía Termopolicasa S.A. Dicho aporte fue devuelto a COVIPROV por la compañía Termopolicasa S.A. el 16 de Marzo de 2009. Al momento se encuentra en trámite el proceso de liquidación de la compañía Termopolicasa S.A.

5.4. Anticipos entregados a contratistas.

Este rubro representa los valores entregados a contratistas por concepto de anticipos para la ejecución de obras en los diferentes proyectos habitacionales administrados por la Compañía. El monto registrado por este concepto al 31 de Diciembre de 2008 fue de US\$490,610.61.

5.5. Anticipos para compra de viviendas

Los anticipos para compra de viviendas registró al 31 de Diciembre de 2008 el valor de US\$7,024,616.47, que representa un incremento de 186.39% con respecto al valor registrado el año 2007. El incremento se realiza principalmente en la cuenta de anticipos relacionados con el proyecto de vivienda Sol del Sur Etapa I.

5.6. Patrimonio

Como se mencionó en el punto uno anterior "Registros legales y contables", el capital social de la Compañía al 31 de Diciembre de 2008 está constituido por 3,364,525 acciones de un dólar cada una. A continuación se presenta el detalle de las cuentas patrimoniales de la Compañía:

Detalle	Valor US\$
Capital	3,364,525.00
Aportes para futuras capitalizaciones	22,160,828.92
Reserva legal	922,189.59
Diferencia construcción en curso años anteriores	(7,342,198.20)
Pérdidas Acumuladas	(698,083.34)
Utilidad del Ejercicio	(317,256.79)
Total	18,090,005.18

5.7. Estados Financieros Auditados.

La Administración de la Compañía a la fecha de este informe se encuentra tramitando la contratación de los servicios profesionales con la Compañía Apoyo Internacional Gordillo Endara y Asociados Cía. Ltda. para realizar la Auditoría de los Estados Financieros de la COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. al 31 de Diciembre de 2008. Así mismo, la Administración de la Compañía procederá a solicitar a la Superintendencia de Compañías se conceda un plazo adicional para la entrega del Informe de Auditoría de los Estados Financieros de la Compañía cortados al 31 de Diciembre de 2008. Por lo expuesto, es importante indicar que el presente informe no incluye los posibles ajustes que a criterio del auditor de la Compañía sean necesarios para presentar razonablemente los estados financieros de la COMPAÑÍA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A.

5.8. Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs".

Con respecto a aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs", la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre de 2008 estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. Esta Resolución establece que las normas "NIIFs":

1. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010 para las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa. Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las

Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

2. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011 para las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US \$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador. Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de información financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.
3. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2012 para las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1, 2 y 3 elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, un plan de capacitación, el respectivo plan de implementación y la fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa. Esta información deberá ser aprobada por la Junta General de Socios o Accionistas.

Por lo expuesto en los párrafos anteriores, la Administración de la Compañía debe empezar a trabajar en el diseño y ejecución del esquema de trabajo que permita la correcta implementación de las normas contables señaladas de acuerdo a las disposiciones emanadas por la Superintendencia de Compañías. COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. por su nivel de activos y su giro de negocio deberá implementar las normas "NIIFs" en su esquema contable a partir del año 2010.

6. Informe

Este Informe de Comisario es de uso exclusivo de COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. y ha sido preparado para cumplir con las disposiciones legales vigentes aplicables. Por esta razón este documento no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.

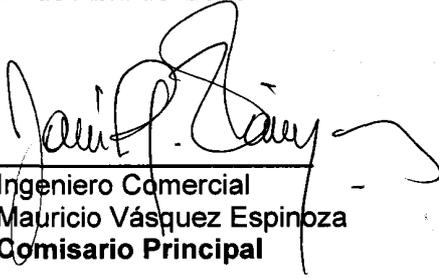
Los Estados Financieros sujetos a mi análisis, me fueron entregados por la Administración de COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. y son responsabilidad de su Administración. Mi responsabilidad, sobre la base de las revisiones efectuadas, consiste en emitir una opinión sobre dichos Estados Financieros

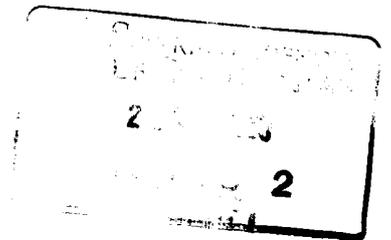
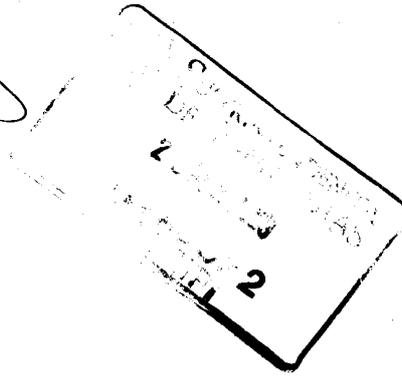
En mi opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. al 31 de Diciembre de 2008 y el correspondiente resultado de sus operaciones, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Ley de Compañías y disposiciones legales relativas a la información financiera vigentes en el Ecuador.

No obstante lo anterior, es necesario que la Administración de COMPAÑIA DE VIVIENDA PROVINCIAL COVIPROV S.A. continúe con sus esfuerzos tendientes a mejorar los márgenes operativos registrados por la Compañía para asegurar su sustentabilidad en el tiempo y el cumplimiento de sus objetivos institucionales. En el Anexo A se adjuntan recomendaciones que a mi criterio deben ser consideradas para cumplir con el objetivo señalado.

Atentamente,

Quito- Ecuador
21 de Abril del 2009


Ingeniero Comercial
Mauricio Vásquez Espinoza
Comisario Principal



Recomendaciones:

1. De acuerdo al trabajo realizado se observa que la Compañía trabaja con dos sistemas conocidos como SAC3 y SAFI ingresando información de la cartera financiera en el sistema SAC para luego subirla al sistema SAFI. Este procedimiento puede originar diferencias por lo tanto es necesario encontrar una solución tecnológica que minimice el riesgo de diferencias en los dos sistemas.
2. En adición a lo expresado en el párrafo anterior, la versión del sistema SAFI utilizado por la compañía esta desactualizado y por lo tanto no se adecúa a las necesidades de la Compañía. Es recomendable estudiar la posibilidad de actualizar este sistema para reducir los riesgos que un software desactualizado conlleva en el sistema de control interno de una compañía.
3. Para mejorar la rotación del capital invertido por la Compañía en los procesos de construcción que desarrolla se debe facilitar el proceso de venta de viviendas con créditos concedidos por las diferentes Instituciones Financieras que trabajan en el país. De tal forma que, la Compañía pueda recuperar en periodos de tiempo más cortos el capital invertido y disponer de él para el inicio de nuevos proyectos de vivienda.
4. Con respecto al archivo físico de documentos tales como copias de hipotecas y pagarés emitidos a favor de la Compañía, estos deben ser custodiados por el Departamento de Crédito con todas las seguridades físicas necesarias que impidan cualquier posible evento en el que la empresa pierda la capacidad de acción y cobro. Se mantiene esta recomendación desde el informe de Comisario correspondiente al ejercicio 2007.
5. Es necesario incrementar el control de los costos de los proyectos inmobiliarios que desarrolla la compañía para mejorar los márgenes de contribución y que sus costos sean competitivos y cumplir los objetivos de la compañía. Es necesario también realizar procesos de Benchmarking a nivel de precios de viviendas para mantener un control de precios y costos competitivos con el mercado.
6. Para complementar las acciones iniciadas por la Administración de la Compañía para mejorar los procesos de construcción, es necesario que se realice un seguimiento adecuado del avance de las obras contratadas, de la documentación del libro de obras, del cumplimiento de los cronogramas de construcción y de los trámites para la consecución de los permisos necesarios para cumplir con las formalidades legales relacionadas con la escrituración y registro de propiedad de las viviendas comercializadas. Es recomendable también que se archive en los expedientes de las obras realizadas el cálculo de los costos unitarios totales y la documentación de diferencias, de existir, respecto a los presupuestos originales. Estos documentos deberán ser custodiados por la Unidad Técnica de la Compañía.
7. Durante el año 2008 la Contraloría General del Estado realizó un estudio especial de la Compañía en el Marco del Plan Operativo de la Dirección de Auditoría de Empresas. A la fecha de este informe no se ha entregado el informe final de dicho análisis. El informe borrador de dicho análisis fue entregado el 24 de Diciembre de 2008. En dicho documento se realizan recomendaciones que la Compañía y sus Administración deberán implementar a la brevedad posible.