

Econ. Ramiro Solano Núñez
SC RNAE 530 Auditor Externo
rasonu@rasonu.org

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2017

INDICE

Informe del Auditor Independiente
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integral y Otros Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y Accionistas de
CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

1. Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**, que comprende el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo, correspondiente al período contable terminado al 31 de diciembre del 2017, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de políticas de contabilidad significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la compañía **CONSTRUCTORA COVIGON C.A.** al 31 de diciembre del 2017; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES).

1. Fundamento de la Opinión

He realizado mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros. Soy independiente de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de Estados Financieros en Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

2. Cuestiones Clave de Auditoría

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en mi auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en sus conjuntos y en la formación de mi opinión sobre estos, y no expreso una opinión por separado sobre estas cuestiones.

3. Responsabilidades de la administración en relación con los Estados Financieros (Separados)

La administración de la entidad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como el control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a la continuidad del negocio, y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento como base contable, a menos que la administración pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

4. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros (Separados)

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectara una incorrección material cuando existiere. Las incorrecciones materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de auditoría, aplicare mi juicio profesional y mantendré una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y como parte de mi responsabilidad manifiesto:

Identifique y valore los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y, aplique procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la

colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

Concluí sobre el uso adecuado por parte de la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y determinamos en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como una empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, estoy obligados a exponer en mi informe de auditoría, las correspondientes revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expreso una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como una empresa en funcionamiento.

Evalué la correspondiente presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logren su presentación razonable.

Me comuniqué con los responsables de la administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la auditoria y los hallazgos significativos de la auditoria, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno, identificada en el transcurso de la auditoria.

5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

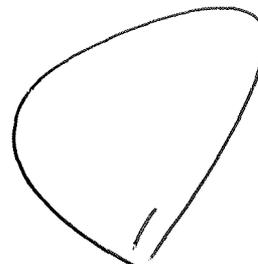
La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de **CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, se emite por separado, una vez que la compañía nos proporcione los anexos respectivos en las fechas previstas por la Administración Tributaria, sin que esto represente que tal obligación se encuentre vencida.

6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

El informe con los contenidos de la Resolución SC.SG.DRS.G.14.005 y publicada en el Registro Oficial 209 del 21 de marzo del 2014, como también en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, expidió disposiciones a través de la cual regula las políticas, procedimientos y los mecanismos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como también por la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002 del 3 de julio del 2014, expedida por el Consejo Nacional Contra El Lavado de Activos y el informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de CONSTRUCTORA COVIGON C.A., por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, se emiten por separado.

Guayaquil, 27 de Abril del 2018

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE 530

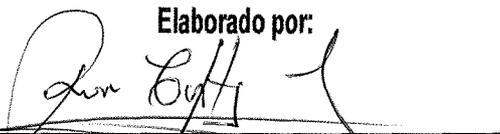


Econ. Ramiro Solano Núñez
No. Licencia Profesional: 2029
RUC Auditor: 0903549020001

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2.017	2.016
ACTIVOS			
<u>Activos Corrientes</u>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	216.773,14	1.380.125,09
Activos Financieros	6	5.089.694,90	4.969.987,35
Otros Activos Financieros Corrientes	7	3.048.729,31	5.864.015,38
Activos por Impuestos Corrientes	8	168.591,94	206.397,23
Inventarios	9	15.548.759,41	12.611.017,34
Total Activos Corrientes		24.072.548,70	25.031.542,39
<u>Activos No Corrientes</u>			
Propiedades, Planta y Equipo; Neto	10	1.536.648,40	1.624.041,95
Inversiones No Corrientes	11	196.306,73	196.306,73
Otros Activos No Corrientes	12	9.098,61	8.798,61
Total Activos No Corrientes		1.742.053,74	1.829.147,29
TOTAL DE ACTIVOS		25.814.602,44	26.860.689,68

Elaborado por:



Ing. Rosa Cortez Cercado - Contadora General
 CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Aprobado por:



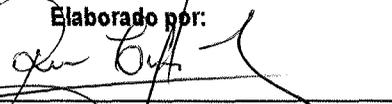
Arq. Virgilio Gonzenbach Abad - Gerente General
 CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

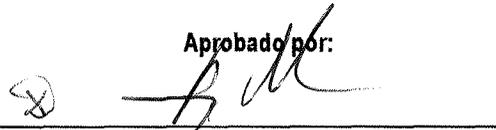
CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2.017	2.016
PASIVOS			
<u>Pasivos Corrientes</u>			
Cuentas y Documentos por Pagar	13	3.132.617,72	3.656.477,89
Obligaciones con Instituciones Financieras	14	4.105.106,93	5.170.600,91
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	15	0,00	0,00
Beneficios a los Empleados	16	86.319,88	78.171,16
Ingresos Diferidos	17	5.836.088,12	6.432.148,76
Total Pasivos Corrientes		<u>13.160.132,65</u>	<u>15.337.398,72</u>
<u>Pasivos No Corrientes</u>			
Cuentas y Documentos por Pagar	18	1.832.761,30	0,00
Obligaciones con Instituciones Financieras	19	4.618.000,00	4.240.084,89
Beneficios a los Empleados	20	112.839,70	185.584,64
Ingresos Diferidos	21	2.998.252,05	4.157.215,57
Otros Activos Corrientes	22	2.470,00	2.470,00
Total Pasivos No Corrientes		<u>9.564.323,05</u>	<u>8.585.355,10</u>
TOTAL DE PASIVOS		<u>22.724.455,70</u>	<u>23.922.753,82</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	23	250.000,00	25.000,00
Reservas		22.076,38	22.076,38
Otros Resultados Integrales		418.932,12	418.932,12
Resultados Acumulados		2.224.037,98	1.976.707,43
Resultado del Ejercicio		175.100,26	495.219,93
TOTAL DE PATRIMONIO NETO		<u>3.090.146,74</u>	<u>2.937.935,86</u>
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO NETO		<u>25.814.602,44</u>	<u>26.860.689,68</u>

Elaborado por:


 Ing. Rosa Cortez Cercado - Contadora General
 CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Aprobado por:


 Arq. Virgilio Gorzenbach Abad - Gerente General
 CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

NOTAS	2.017	2.016
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Ingresos de Actividades Ordinarias	4.442.131,65	8.822.710,16
Otros Ingresos Ordinarios	21.518,80	0,00
(-) COSTO DE VENTA		
Costo de Venta	-3.308.677,68	-7.258.046,40
(=) Utilidad Bruta en Ventas	1.154.972,77	1.564.663,76
(+) Otros Ingresos	126.157,04	106.511,88
(-) GASTOS		
(-) Gastos de Administración	-791.327,68	-895.205,23
(-) Gastos de Venta	-4.547,84	-4.529,84
(-) Gastos Financieros	-2.410,17	-93.733,68
(-) Otros Gastos	-307.743,86	-182.486,96
Total de Gastos	-1.106.029,55	-1.175.955,71
(=) Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a las Ganancias	175.100,26	495.219,93
(-) Participación a Trabajadores	-26.265,04	-74.282,99
(-) Impuesto a las Ganancias	-95.200,75	-143.176,77
(-) Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Declarado	-147.599,01	-173.606,38
(=) Utilidad Neta del Ejercicio	1.236,21	247.330,56
(+/-) Otros Resultados Integrales del Año		0,00
(=) Resultado Total Integral del Año	1.236,21	247.330,56

Elaborado por:



Ing. Rosa Cortez Cercado - Contadora General
 CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Aprobado por:

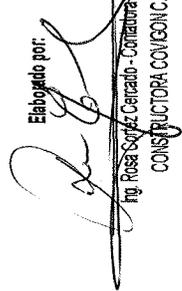


Arq. Virgilio Gorzenbach Abad - Gerente General
 CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 [Expresado en dólares de E.U.A.]

NOTAS	Capital Social	Aportes Futura Capitalización	Reservas	Otros Resultados Integrales	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO ANTERIOR							
Saldo del Periodo Inmediato Anterior	25,000.00	0.00	22,076.38	418,932.12	1,976,707.43	485,219.93	2,937,935.86
Cambios en Políticas Contables						0.00	0.00
Corrección de Errores						0.00	0.00
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	<u>25,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>22,076.38</u>	<u>418,932.12</u>	<u>1,976,707.43</u>	<u>485,219.93</u>	<u>2,937,935.86</u>
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO							
Aumento de Capital	225,000.00						225,000.00
Aportes Futura Capitalización							0.00
Distribución de Dividendos							0.00
Transferencias de Resultados a Otras Cuentas Patrimoniales	0.00		0.00		247,330.55	-485,219.93	-247,889.38
Otros Cambios					0.00	0.00	0.00
Utilidad Neta del Ejercicio						175,100.26	175,100.26
Total Cambios del Año en el Patrimonio	<u>225,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>247,330.55</u>	<u>-320,119.67</u>	<u>152,210.88</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	<u>250,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>22,076.38</u>	<u>418,932.12</u>	<u>2,224,037.98</u>	<u>175,100.26</u>	<u>3,080,146.74</u>

Elaborado por:

 Ing. Rosa Soñez Carcado - Contable General
 CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Aprobado por:

 Ayo Vigilio Copelandt Abad - Gerente General
 CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

NOTAS

2.017

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

(+) Cobros por Actividades de Operación

Cobros procedentes de la ventas de bienes y/o prestación de Servicios	4.417.736,74
Otros ingresos de actividades ordinarias	21.518,80
Otros cobros por actividades de operación	126.157,04

(-) Pagos por Actividades de Operación

Pagos a proveedores por suministro de bienes y/o servicios	-6.307.250,02
Pagos a empleados	-593.589,37
Pagos por primas de seguro	-4.782,19
Otros pagos por actividades de operación	-410.122,84
(-) Intereses pagados	-123.800,19
(-) Impuesto a las ganancias pagados	-155.826,83
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	930.034,44
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de operación	-2.099.924,42

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION

(-) Adquisición de Propiedades, Planta y Equipos	-19.206,10
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	-248.189,38
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de inversión	-267.395,48

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION

(+) Aporte en efectivo por aumento de capital	225.000,00
(+) Financiación por préstamos a largo plazo	385.000,00
(-) Pago de préstamos	-7.084,89
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	601.052,84
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de financiación	1.203.967,96

Incremento (variación) de Efectivos y Equivalentes al Efectivo

(+) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Período	1.380.125,09
(-) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	216.773,14

CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA Y FLUJOS DE OPERACIÓN

Utilidad (Pérdida) antes PT e Imp. Renta	175.100,26
(-) Ajustes por Gastos de Depreciación y Amortización	106.599,65
(-) Ajustes por Gastos de Deterioro	0,00
(-) Ajustes por Impuesto a las Ganancias	-147.599,01
(-) Ajustes por Participación a Trabajadores	-26.265,04
(-) Otros Ajustes por Partidas Distintas al Efectivo.	0,00

Cambios en Activos y Pasivos de Operación

(-) Variación CxC Comerciales	-24.394,91
(-) Variación Otras CxC	2.757.778,72
(-) Variación Anticipo a Proveedores	0,00
(-) Variación Inventarios	-2.937.742,07
(-) Variación Otros Activos Corrientes	0,00
(+) Variación CxP Comerciales	-60.830,27
(+) Variación Otras CxP	-1.380.924,87
(+) Variación Beneficios a Empleados	34.413,76
(+) Variación Anticipo de Clientes	-596.060,64
(+) Variación Otros Pasivos Corrientes	0,00

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación

-2.099.924,42

Validación Flujo de Efectivo Actividades de Operación

0,00

Elaborado por:

Ing. Rosa Cortez Cercado - Contadora General
 CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Aprobado por:

Arq. Virgilio Gonzenbach Abad - Gerente General
 CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares de los E.U.A.)

1. INFORMACION GENERAL

CONSTRUCTORA COVIGON C.A. fue constituida el 11 de Julio de 1986 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada a la promoción inmobiliaria y la ejecución de obras civiles relacionadas con la construcción de viviendas y bienes inmuebles de propiedad individual y horizontal.

La actividad de la construcción también está bajo el control de la Unidad de Análisis Financiero UAF de la Superintendencia de Compañía, en lo concerniente al control de lavado de activos.

Los estados financieros por el período terminado al 31 de Diciembre del 2017, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición del Directorio para su respectiva aprobación para finalmente ser expuestos ante la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de los plazos establecidos en la Ley de Compañías para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas en sesión del 16 de Abril del 2018.

2. BASES DE ELABORACION Y RESUMEN DE POLITICAS

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y adoptadas por la Superintendencia de Compañías de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 publicada en el Registro Oficial No. 94 del 23 de Diciembre del 2009.

2.1.- Bases de Elaboración

Los estados financieros han sido elaborados en base al criterio del costo histórico.

2.2.- Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía son expresadas en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros son expresados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos locales y/o del exterior, inversiones con vencimientos originales dentro del período corriente y los sobregiros bancarios.

La empresa tiene como política abrir una cuenta corriente para el manejo de los flujos de ingresos y egresos de cada uno de los proyectos, a fin de independizar los valores de cada uno de ellos y mantenerlos en forma separada e independiente.

2.4.- Activos y Pasivos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "cuentas y documentos por cobrar comerciales" y "otras cuentas y documentos por pagar"; y, clasifica sus activos financieros en las categorías: "cuentas y documentos por pagar comerciales", "otras cuentas y documentos por pagar" y "obligaciones con instituciones financieras".

2.4.1.- Cuentas y Documentos por Cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Los terrenos donde se levantan los diferentes proyectos inmobiliarios son mantenidos en fidecomisos de tendencia, valores que son ajustados en forma anual según el informe anual de las fiduciarias, el que normalmente es al valor del impuesto predial. En medida que los lotes son asignados o vendidos a los clientes se reconoce una cuenta por pagar.

2.4.2.- Cuentas y Documentos por Pagar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son pasivos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito por parte de los proveedores de la Compañía. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, inicialmente son medidos a su valor razonable menos cualquier costo atribuible a la transacción. Posteriormente los activos y pasivos financieros se registran a su costo amortizado.

2.4.3.- Deterioro de Activos Financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar para cubrir cualquier riesgo de irrecuperabilidad inherente al otorgamiento de créditos directos con sus clientes, esta provisión es a razón del 1% anual sobre el saldo de cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2016.

2.4.4.- baja de Activos y Pasivos Financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5.- Otras Cuentas por Cobrar

Representadas principalmente por anticipos a partes relacionadas y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado y que es equivalente a su costo amortizado.

2.6.- Inventario

Los inventarios se registran al menor entre su costo o valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta en el curso normal del negocio, menos sus costos de importación y los gastos de comercialización y distribución. El sistema de valoración de inventarios utilizado por la Compañía es el promedio ponderado.

2.7.- Obras en Proceso

Son medidos al costo o al valor neto realizable, el menor. Las obras en procesos representan costos acumulados de obras no liquidadas o concluidas. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos los costos de terminación de las obras y los costos necesarios para la venta.

La entidad registra los costos acumulados por obra, reconociendo la parte de ingresos totales cuando se ejecutan las ventas a los interesados o la facturación en la medida que se entrega las unidades al beneficiario, el cual está en directa relación con el progreso de las respectivas obras ejecutadas.

Para efectos de conocer el grado de avance de cada proyecto en construcción se efectúan inspecciones técnicas de terminación de obra por parte de la entidad. Por otra parte, aquellos proyectos en proceso de ejecución son activadas bajo el rubro de activos corrientes, obras en proceso para posteriormente reconocer el ingreso respectivo con la emisión de la factura.

Se reconoce en el estado de resultado integra todos los costos relacionados directamente con la venta. Esto implica que los materiales de construcción no incorporados a un proyecto y los pagos adelantados a subcontratistas y en general cualquier costo incurrido relacionado con actividades a ser desarrolladas en el futuro a otras obras, no forma parte del costo reconocido en resultado en ese periodo.

Los materiales de construcción no incorporados y los pagos adelantados a subcontratistas son clasificados como obras en proceso y/o pagos anticipados, respectivamente.

Constructora COVIGON C.A. celebra los contratos a precio fijo; donde el contratista acuerda un precio fijo, o cantidad fija por unidad de producto, y en algunos casos tales precios están sujetos a cláusulas de revisión o reajuste de precio si sobrepasa el 5% de inflación anual, en cuyo caso se cobra la diferencia del exceso.

La entidad presenta como un activo financiero el importe bruto adeudado por los clientes para la obra terminada y entregada para los cuales los costos incurridos más los beneficios reconocidos y menos las pérdidas reconocidas superan los anticipos recibidos. La facturación pendiente de pago por los clientes se incluye en "Cuentas por cobrar Comerciales".

La compañía registra los anticipos recibidos de clientes en pasivos corrientes y no corrientes, según la fecha estimada de entrega de los inmuebles. Estos anticipos se liquidan con la entrega del bien, emisión de la factura y firma de la escritura de venta

2.8.- Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada y deterioro del valor si lo hubiere. El costo incluye el valor de adquisición o construcción del activo. Los costos posteriores a la adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y éstos puedan ser medidos con fiabilidad. Los pagos por concepto de reparaciones o mantenimiento son reconocidos en el resultado del período en que se incurran,

A excepción de los terrenos, las propiedades, planta y equipos se deprecian bajo el método lineal basado en la estimación de su vida útil y no se considera un valor residual ya que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al finalizar su vida útil, será irrelevante. Las estimaciones de la vida útil y valor residual son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipos son las que se detallan a continuación:

Edificios	20 años
Naves, Aeronaves, Barcasas y Otros Similares	20 años
Maquinaria y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia. La depreciación de un activo cesará en la fecha más temprana entre aquella en que el activo se clasifique como mantenido para la venta (o incluido en un grupo de activos para su disposición que se haya clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5, y la fecha en que se produzca la baja en cuentas del mismo. Por tanto, la depreciación no cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso activo, a menos que se encuentre depreciado por completo. Sin embargo, si se utilizan métodos de depreciación en función del uso, el cargo por depreciación.

2.9.- Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. Este impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.9.1.- Impuesto a la Renta Corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. La ley tributaria vigente establece una tasa de impuesto a la renta a razón del 22% sobre las utilidades gravables y 12% si existe reinversión de utilidades.

Desde el año 2010 entró en vigencia el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año precedente sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

Esta nueva normativa estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al anticipo mínimo, este último constituirá el impuesto a la renta definitivo.

Para el año 2017 la Compañía registró como impuesto a la renta el valor del anticipo determinado que fue mayor que el 22% de las utilidades gravables.

2.9.2.- Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por aplicación de las NIIF en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere o el pasivo por impuesto a la renta diferido se pague.

2.10.- Beneficios a los empleados

2.10.1.- Beneficios de corto plazo

Los beneficios a los empleados de corto plazo son conformados por los siguientes conceptos:

La participación a los trabajadores sobre las utilidades: Calculada a razón del 15% sobre la utilidad contable de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

2.10.2.- Beneficios de largo plazo

Los beneficios a los empleados de largo plazo son conformados por los siguientes conceptos:

Jubilación Patronal: La Compañía tiene un plan de beneficios definidos para jubilación patronal, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por una empresa certificada y se reconocen en el costo o gasto del año. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

2.11.- Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando tenga una obligación presente, legal o implícita, como resultados de sucesos pasados; hay posibilidad de que exista la salida de recursos para liquidar la obligación y que dicho monto pueda ser medido con fiabilidad.

2.12.- Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos y/o prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos como el IVA e ICE y los descuentos otorgados al cliente.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, que estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad y que cuando se haga la entrega del bien o se preste el servicio se transfieran los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y/o el goce del servicio prestado.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por la promoción inmobiliaria y la ejecución de obras civiles relacionadas con la construcción de viviendas y bienes inmuebles de propiedad individual y horizontal, que son reconocidos mediante el método de avances de obras. Sus ingresos también provienen del alquiler de equipos los mismos que son reconocidos cuando los equipos son entregados y facturados al cliente.

2.13.- Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocerán como pasivos corrientes en el estado de situación financiera del período en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITEROS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas por los siguientes conceptos:

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación Patronal y Desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9.2.)
- Propiedades, Planta y Equipos: La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año. (Nota 2.7.)

4. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

4.1.- Riesgo País

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

4.2.- Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés y precios de productos produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o la valoración de pasivos.

Las políticas en la Administración de estos riesgos son establecidas por la Compañía, esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

4.3.- Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectados a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivos es invertido en instrumentos de corto plazo.

4.4.- Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

4.5.- Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante, de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de Efectivo y Equivalentes al Efectivo, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

		2017	2016
Caja Chica		28.363,75	31.782,12
Bancos	A	188.409,39	1.348.342,97
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo		216.773,14	1.380.125,09

El Saldo de la Cuenta Bancos es el siguiente:

A	BANCOS	SALDO 2017
	BANCO DEL PACIFICO CTA. CTE. # 4934474	0,33
	PACIFIC NATIONAL BANK CTA. CTE # 130493006	23.379,20
	BANCO PICHINCHA AB # 35101899504	442,19
	BANCO PACIFICO # 07277318	151.187,72
	CTA. CTE. EFG # 5485351204	4.881,71
	BANCO PRODUBANCO CTA. AHO. #111035031	626,29
	BANCO DEL AUSTRO	1.000,00
	BANCO SABEDEL-MIAMI-BRANCH	4.253,35
	BANCO PACIFICO # 7513690	2.582,63
	BANCO PACIFICO OCEA A-B ENCARGO FIDUCIA	55,97
	TOTAL	188.409,39

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los Activos Financieros, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016 es la siguiente:

		2017	2016
CxC Comerciales No Relacionados	A	49.843,20	25.448,29
CxC a Accionistas	B	119,12	3,06
Otras CxC a No Relacionadas	C	4.583.842,00	4.266.490,32
Otras CxC a Relacionadas	D	455.890,58	678.045,68
(-) Provisión por Cuentas Incobrables		0,00	0,00
Total Activos Financieros		5.089.694,90	4.969.987,35

El Saldo de la Cuenta Cuentas por Cobrar Comerciales No Relacionadas es el siguiente:

A	CXC COMERCIALES NO RELACIONADAS	SALDO 2017
	<u>CUENTAS POR COBRAR CLIENTES</u>	
	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES TORRE OCEANICA	7.354,40
	CUENTAS POR COBRAR ADICIONALES CLIENTES ESME	40.547,32
	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES SAN MARINO 3	526,92
	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES LA VISTA TOWER	896,00
	CUENTAS POR COBRAR ADICIONALES CLIENTES LA VISTA T	518,56
	TOTAL	49.843,20

El Saldo de la Cuenta Cuentas por Cobrar Accionistas es el siguiente:

B	CXC ACCIONISTAS	SALDO 2017
	INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A	119,12
	TOTAL	119,12

El Saldo de la Cuenta Otras Cuentas por Cobrar No Relacionadas es el siguiente:

C	OTRAS CXC NO RELACIONADAS	SALDO 2017
	ANTICIPO PROYECTO NUEVOS	364.969,27
	ANTICIPO A PROVEEDORES	61.682,94
	ANTICIPO A CONTRATISTAS	261.253,28
	ANTICIPO A TERRENO	2.108.471,80
	INCAR	3.029,09
	SUPERVIP	3,88
	I.MUNICIPALIDAD DEL CANTON SALINAS	9.617,61
	CUERPO DE BOMBERO DE SALINAS	15,62
	HABI-MONTAÑITA	3.379,52
	MUNICIPIO DE DAULE	18.841,39
	SENTINEL	1.461.034,43
	M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	302,85
	BUSSOLAVE	11.377,31
	CANVERS	33.571,52
	BUSSOLAVE (DINASER)	139.651,46
	ANTICIPOS VARIOS	34.293,66
	ING. FELIPE PEZO	8.073,65
	GUSTAVO PEREIRA	2.000,00
	VALVERDE FARFAN ALBERTO	1.606,67
	PRESTAMOS A EMPLEADOS	60.666,05
	TOTAL	4.583.842,00

El Saldo de la Cuenta Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas es el siguiente:

D	OTRAS CXC RELACIONADAS	SALDO 2017
	MIRACEMA S.A	38.295,86
	MATEOCORP S.A	405.668,30
	ANUNTRIAL S.A	10.706,60
	PRESTAMO MONTALCORP	17,24
	INMOIGONZ S.A.	1.202,58
	TOTAL	455.890,58

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de Otros Activos Financieros Corrientes, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Otros Activos Financieros Corrientes	3.048.729,31	5.864.015,38
Total Otros Activos Financieros Corrientes	3.048.729,31	5.864.015,38

El Saldo de la Cuenta Inversiones Derecho Fiduciario es el siguiente:

OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	SALDO 2017
INVERSIONES DERCHOS FIDUSIARIOS	0,00
INVERSIONES DERECHO FIDUCIARIO TORRE NAUTICA	75.860,36
INVERSIONES DERECHO FIDUCIARIO ALTOS DEL RIO	183.331,36
INVERSIONES DERECHO FIDUCIARIO TORRE MARINA	52.454,00
INVERSIONES DERECHO FIDUCIARIO TORRE OCEANICA	215.924,42
INVERSIONES DERECHO FIDUCIARIO TORRE OCEANICA II	280.000,00
INVERSIONES DERECHO FIDUCIARIO LVTW TORRE A	86.913,06
INVERSIONES DERECHO FIDUCIARIO LVTW TORRE B	57.610,40
INVERSIONES DERECHO FIDUCIARIO LVTW TORRE C	89.694,31
INVERSIONES DERECHO FIDUCIARIO LVTW TORRE D	443.498,40
INVERSIONES DERECHO FIDUCIARIO LVTW TORRE E	548.412,30
INVERSIONES DERECHO FIDUCIARIO LVTW TORRE F	484.121,70
INVERSIONES DERECHO FIDUCIARIO SAN MARTINO	29.406,63
INVERSIONES DERECHO FIDUCIARIO SAN MARTINO II	44.506,91
INVERSIONES DERECHO FIDUCIARIO CHONGON	186.860,26
INVERSIONES BANCO PACIFICO	270.135,20
TOTAL	3.048.729,31

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Crédito Tributario ISD	0,00	0,00
Crédito Tributario IVA	12.765,11	33.586,04
Crédito Tributario Imp. A la Renta	11.631,93	3.404,11
Otros (anticipo IR)	144.194,90	169.407,08
Total Activos por Impuestos Corrientes	168.591,94	206.397,23

9. INVENTARIOS

La composición de los Inventarios, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Inventarios para la Construcción		
Materia Prima, Suministros y Materiales para la Construcción	1.436.897,00	820.691,88
Obras/Inmuebles en construcción para la venta	14.111.862,41	11.790.325,46
Total Inventarios	15.548.759,41	12.611.017,34

El Detalle de la cuenta Inventario es el siguiente:

INVENTARIOS	SALDOS 2017
Inventario de Materiales	
MATERIALES ALTOS DEL RIO	19,34
MATERIALES LVTW	542,11
MATERIALES TORRE OCEANICA	54.660,61
MATERIALES PUENTE ESMERALDA	416.224,85
MATERIALES LECR	62,40
MATERIALES LVTW TORRE D	831.866,63
MATERIALES EL MATAL	929,40
MATERIALES ISOLA	2.838,97
MATERIALES TORRE OCEANICA II	120.745,79
MATERIALES LVTW E	4.503,45
MATERIALES LVTW F	4.503,45
Obras en proceso	
COSTO CAROLINA	139.998,43
COSTOS FIDEICOMISO "L&R"	342.592,41
COSTOS ALTOS DEL DUALE	365.774,29
COSTOS TORRE OCEANICA	920.196,69
COSTO CHONGON	211.310,83
LAVISTA TOWES	194.134,40
TORRE OCEANICA II	1.201.586,24
SOLYMAR	20.180,46
PROYECTOS TERMINADOS	99,69
PUNTA ESMERALDA	3.200.348,11
ISOLA TORRES DEL RIO	29.680,00
ISOLA INDIRECTOS	262.272,24
ISOL CENTRO COMERCIAL	6.750,20
BPES BLOQUES DE PUNTA ESMERALDA	37.338,67
KM 18	47.930,67
LA VISTA TOWERS "D"	4.612.392,65
PROYECTO PORTETE	27.924,93
BLOQUES (MIDUVI)	358,40
LA VISTA TOWERS "E"	1.245.496,55
LA VISTA TOWERS "F"	1.245.496,55
TOTAL	15.548.759,41

10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

La composición de las Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	Adiciones		Deducciones		2016
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Bajas y/o ajustes	
No Depreciables						
Terrenos	563.790,54	15.000,00				548.790,54
Total de PPE No Depreciables	563.790,54	15.000,00	0,00	0,00	0,00	548.790,54
Depreciables						
Edificios	848.252,19					848.252,19
Maquinaria, Equipo, Instalaciones y Adecuaciones	610.065,28	2.623,44	0,00	0,00	0,00	607.441,84
Muebles y Enseres	138.547,31	0,00	0,00	0,00	0,00	138.547,31
Equipos de Computación	124.966,99	1.582,66	0,00	0,00	0,00	123.384,33
Vehículos	339.045,98	0,00	0,00	0,00	0,00	339.045,98
Total de PPE Depreciables	2.060.877,75	4.206,10	0,00	0,00	0,00	2.066.671,66
(-) Depreciación y Deterioro						
(-) Depreciación Acumulada de PPE al Costo	-1.088.019,89	0,00	-106.599,65	0,00	0,00	-981.420,24
(-) Depreciación y Deterioro Acumulados	-1.088.019,89	0,00	-106.599,65	0,00	0,00	-981.420,24
Total Propiedades, Planta y Equipos, Neto	1.536.648,40	19.206,10	-106.599,65	0,00	0,00	1.624.041,95

11. INVERSIONES NO CORRIENTES

La composición de las Inversiones No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	Adiciones		Deducciones		2016
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Bajas y/o ajustes	
Subsidiarias - Al costo	141.972,62					141.972,62
Asociadas - Al costo	54.334,11	0,00				54.334,11
Total Inversiones No Corrientes	196.306,73	0,00	0,00	0,00	0,00	196.306,73

12. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

La composición de los Otros Activos No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Depósitos en Garantía	9.098,61	8.798,61
Otros	0,00	0,00
Total Otros Activos No Corrientes	9.098,61	8.798,61

13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

		2017	2016
CxP Comerciales No Relacionados	A	892.328,86	953.159,13
CxP Comerciales Relacionados		0,00	0,00
CxP a Accionistas	B	0,50	40.604,91
Dividendos por Pagar		0,00	0,00
Otras CxP a Relacionadas		0,00	0,00
Otras CxP a No Relacionadas	C	2.240.288,36	2.662.713,85
Total Ctas y Doc por Pagar		3.132.617,72	3.656.477,89

El Saldo de la Cuenta Cuentas por Pagar Comerciales No Relacionadas es el siguiente:

A

CXP COMERCIALES NO RELACIONADAS	SALDO 2017
PROVEEDORES	89.240,03
ACERO COMERCIAL ECUATORIANA S.A	525,34
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDU	4.088,56
CENTRO COMERCIAL DICENTRO	3.072,72
OTROS PROVEEDORES	81.553,41
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES PROYECT	652.821,24
PROVEEDORES ALTOS DEL RIO	6.988,20
PROVEEDORES LVTW	62.626,44
PROVEEDORES TORRE OCEANICA	133.911,21
PROVEEDORES TORRE OCEANICA II	128.122,92
PROVEEDORES PUNTA ESMERALDA	244.219,40
PROVEEDORES TN	350,00
PROVEEDORES PORTETE	3.305,66
PROVEEDORES K18	3.249,96
PROVEEDORES LVTW TD	69.723,62
PROVEEDORES MATAL	323,83
FONDO DE GARANTIA	150.267,59
TOTAL	892.328,86

En la cuenta otras cuentas por pagar no relacionadas se detallan de la siguiente manera:

C

OTRAS CXP NO RELACIONADAS	SALDO 2017
<u>DESISTIMIENTO DE CLIENTES</u>	<u>36.659,87</u>
GARCIA BAQUERIZO JOSE MIGUEL	4.620,00
CASTAÑEDA ORDOÑEZ WILLIAM JAVIER	800,50
PARADA CALDERON TANIA PAOLA	29.955,24
OTROS CLIENTES	1.284,13
<u>EMPLEADOS</u>	<u>52.482,46</u>
<u>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</u>	<u>1.517.540,41</u>
<u>CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA</u>	<u>28.775,07</u>
<u>CUENTAS POR PAGAR INST. NO FINANCIERAS</u>	<u>604.830,55</u>
INTERESES ACUM POR PAGAR A TERCEROS	24.588,61
DENCICORP	100.241,94
PUBLITRAFIC	52.000,00
RIVERA CARDENAS HUGO	228.000,00
GALASSIA S.A.	200.000,00
TOTAL	2.240.288,36

14. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

La composición de las Obligaciones con Instituciones Financieras, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

M	2017	2016
Bco Pacifico	867.558,63	990.690,89
Bco Pichincha	30.659,82	1.179.078,30
Bco Produbanco	889.297,46	988.605,95
Bco Bolivariano	14.156,45	14.159,65
Bco Rumiñahui	575.434,57	270.066,12
Bco. EFG	1.520.000,00	1.520.000,00
Bco Sabadell	208.000,00	208.000,00
Total Obligaciones con Instituciones Financieras	4.105.106,93	5.170.600,91

El Saldo de la Cuenta Obligaciones con Instituciones Financieras es el siguiente:

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	SALDO 2017
<u>PRESTAMOS</u>	<u>3.863.442,27</u>
BANCO PACIFICO	782.961,27
BANCO PICHINCHA	0,00
BANCO PRODUBANCO	792.500,00
BANCO RUMIÑAHUI	559.981,00
BANCO EFG	1.520.000,00
BANCO SABADELL	208.000,00
<u>INTERESES LOCALES</u>	<u>41.852,65</u>
INT.ACUM.X.PAGAR PACIFICO.	31.982,22
INT.ACUN.X.PAGAR PICHINCHA.	0,00
INT.ACUM.X.PAGAR PRODUBANCO.	5.910,41
INT.ACUM.X.PAGAR RUMIÑAHUI	3.960,02
<u>SOBREGIRO BANCARIO</u>	<u>199.812,01</u>
BANCO PRODUBANCO	90.887,05
BANCO PICHINCHA	30.659,82
BANCO PACIFICO	52.615,14
BANCO BOLIVARIANO	14.156,45
BANCO RUMIÑAHUI	11.493,55
TOTAL	4.105.106,93

15. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a la Ley Tributaria vigente en el Ecuador, la tasa impositiva para el impuesto a la renta es del 22%. A continuación, se detalla la conciliación de la utilidad contable y la utilidad gravable:

	2017	2016
Utilidad antes PT e Imp. a la Renta	175.100,26	495.220,11
Participación a Trabajadores	-26.265,04	-74.282,99
(+/-) Diferencias Permanentes (1)	161.846,62	148.727,02
(+/-) Diferencias Temporales (2)	122.048,82	81.139,58
Utilidad Gravable	432.730,66	650.803,72
Pérdida Sujeta a Amortización	0,00	0,00
Impuesto a la Renta Causado	95.200,75	143.176,82
Anticipo Determinado	147.599,01	173.606,38
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	147.599,01	173.606,38

(1) Las diferencias permanentes están compuestas principalmente por los Gastos No Deducibles Locales.

(2) Las diferencias permanentes están compuestas principalmente por los Gastos No Deducibles Exterior.

16. BENEFICIOS A EMPLEADOS

La composición de los Beneficios a Empleados, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Participación a Trabajadores por Pagar del Ejercicio	0,00	0,00
Obligaciones con el IESS	16.399,69	10.409,47
Jubilación Patronal	0,00	0,00
Otros Beneficios a Empleados	69.920,19	67.761,69
Total Beneficios a Empleados	86.319,88	78.171,16

17. INGRESOS DIFERIDOS

La composición de los Ingresos Diferidos, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Anticipo de Clientes	5.836.088,12	6.432.148,76
Otros	0,00	0,00
Total Ingresos Diferidos	5.836.088,12	6.432.148,76

El Saldo de la Cuenta Anticipo de Clientes es el siguiente:

ANTICIPO DE CLIENTES	SALDO 2017
Anticipo de Clientes	67.520,79
Anticipo adicionales (carolina)	171.105,81
Anticipo adicionales (altos del rio)	2.697,00
Anticipo adicionales (la vista towers)	1.698,51
Anticipo adicionales (punta esmeraldas)	117.561,88
Depositos x confirmar clientes	25.478,26
Anticipo adicionales (torre oceanica)	9.551,56
Cuentas por pagar clientes esme	38.308,71
Cientes proyecto portete	25.119,88
Cientes la vista towers	2.790.631,32
Cientes torre oceanica	836.050,07
Cientes punta esmeraldas	1.466.637,21
Cientes altos del rio	5.185,07
Cientes torre nautica	116.635,00
Cientes torre marina	46.912,79
Otros	50.125,99
Cientes to parqueos	6.688,97
Cientes lvtw parqueos	33.025,00
Cientes reactivados	25.154,30
TOTAL	5.836.088,12

18. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

La composición de las Cuentas por Pagar a Largo Plazo, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

		2017	2016
Otras CxP a No Relacionadas	N	1.832.761,30	0,00
Total Ctas y Doc por Pagar No Corrientes		1.832.761,30	0,00

El Saldo de la Cuenta Otras Cuentas por pagar No Relacionadas es el siguiente:

OTRAS CUENTAS POR PAGARA A NO RELACIONADAS	SALDO 2017
EMERLING CORPORATION	1.282.761,30
DENCICORP	550.000,00
TOTAL	1.832.761,30

19. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

La composición de las Obligaciones con Instituciones Financieras a Largo Plazo, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

		2017	2016
Bco	O	4.618.000,00	4.233.000,00
Bco		0,00	7.084,89
Total Obligaciones con Instituciones Financieras LP		4.618.000,00	4.240.084,89

El Saldo de la Cuenta Obligaciones con Instituciones es el siguiente

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	SALDO 2017
<u>PRESTAMOS</u>	
BANCO PACIFICO HICP-40075105	4.233.000,00
BANCO PACIFICO HICP-40134485	385.000,00
TOTAL	4.618.000,00

20. BENEFICIOS A EMPLEADOS

La composición de Beneficios a Empleados a Largo Plazo, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Jubilación Patronal	89.141,02	170.143,48
Desahucio	23.698,68	15.441,16
Total Beneficios a Empleados LP	112.839,70	185.584,64

21. INGRESOS DIFERIDOS

La composición de Ingresos Diferidos a Largo Plazo, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

		2017	2016
Anticipo de Clientes	A	2.853.480,69	4.012.444,21
Otros	B	144.771,36	144.771,36
Total Ingresos Diferidos		2.998.252,05	4.157.215,57

El Saldo de Anticipos a Clientes es el siguiente:

A	ANTICIPO DE CLIENTES	SALDO 2017
	LA VISTA TOWERS	232.845,99
	TORRE OCEANICA	1.305.250,51
	PUNTA ESMERALDA	1.315.384,19
	TOTAL	2.853.480,69

El Saldo de Otros es el siguiente:

B	OTROS INGRESOS DIFERIDOS	SALDO 2017
	PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDOS	144.771,36
	TOTAL	144.771,36

22. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

La composición de Otros Pasivos no Corrientes, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

		2017	2016
Otros	R	2.470,00	2.470,00
Total Otros Pasivos No Corrientes		2.470,00	2.470,00

El Saldo de la Cuenta Otros es el siguiente:

R	OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	SALDO 2017
	OMARSA S.A	270,00
	MARRIOT S.A	2.200,00
	TOTAL	2.470,00

23. PATRIMONIO

23.1.- Capital

El capital social de la Compañía está compuesto por 25.000 acciones cuyo valor nominativo es de USD \$1,00 cada una.

23.2.- Reserva Legal

La Ley de Compañías establece que se asigne al menos un 10% de la utilidad anual como reserva legal sin que esta exceda el 50% del valor del capital social. Dicha reserva no está disponible para pago de dividendos, únicamente puede ser utilizada para aumentar el capital social con la respectiva aprobación de los accionistas.

Al 31 de diciembre del 2017 presenta una Reserva Legal de \$2.087,02

23.3.- Otros Resultados Integrales

Al 31 de diciembre del 2017 presenta como Otros Resultados Integrales \$418.932,12.

23.4.- Resultados Acumulados

El saldo de los resultados acumulados, a excepción de los valores registrados como "Ajustes por Aplicación de NIIF por Primera Vez", está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos como reliquidación de impuestos, etc.

Al 31 de diciembre del 2017 presenta como Resultados Acumulados \$2.244.027,34

24. UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF)

De acuerdo con la Resolución No. UAF-DG-2012-0035, publicada en el registro oficial No. 710 de mayo 24 del 2012 y reformada por la Resolución No. UAF-DG-2012-0071 publicada en el registro oficial No. 790 de septiembre 17 del 2012, CONSTRUCTORA COVIGON C.A. está obligada a entregar información a la UAF, sobre la Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos

25. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 2017 y el 16 de Abril del 2018, fecha en que la administración autorizó los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.