



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos



# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

### CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes  
Estados Financieros adjuntos:  
Situación Financiera  
Resultados Integrales  
Cambios en el Patrimonio  
Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros

### ABREVIATURAS USADAS

US\$.	Dólares Estadounidenses
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoria
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética
OBD	Obligaciones por beneficios definidos

## Índice

<b>Notas a los Estados Financieros</b>	<b>Página</b>
1. Descripción del negocio, objeto social y operaciones	10
2. Aprobación de los estados financieros.	10
3. Bases de preparación y resumen de las principales políticas de contabilidad	10
• Declaración de cumplimiento	10
• Base de medición	10
• Moneda funcional y de presentación	11
• Uso de estimaciones y supuestos	11
a) Efectivo y equivalentes de efectivo	12
b) Inventarios	12
c) Propiedades y Equipos	12
d) Inversiones no Corrientes	13
e) Provisiones	13
f) Provisión de Impuesto a las ganancias	14
g) Deterioro del valor de los activos	17
h) Capital contable, reservas y distribución de dividendos	18
i) Estado de Resultado Integral	18
j) Estado de flujo de efectivo	18
k) Reconocimiento de ingresos	19
l) Costos y Gastos	19
m) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	19
4. Administración de Riesgos Financieros	19
• Riesgo de crédito	20
• Riesgo de liquidez	20
• Riesgo operacional	20
5. Pronunciamientos contables y su aplicación.	21
6. Efectivo y equivalentes de efectivo	25
7. Activos Financieros	25
8. Inversiones en derechos fiduciarios	26
9. Inventarios	27
10. Activos por impuestos corrientes	27
11. Propiedades y equipos	28
12. Inversiones no corrientes	29
13. Otros activos no corrientes	30
14. Cuentas y documentos por cobrar no corrientes	31
15. Cuentas y Documentos por Pagar	31
16. Obligaciones con Instituciones no Financieras	32
17. Obligaciones con Instituciones Financieras	34
18. Ingresos Diferidos	35
19. Provisiones por beneficios a empleados	36
20. Capital Social	36

## Índice

<b>Notas a los Estados Financieros</b>	<b>Página</b>
21. Reserva Legal	36
22. Reserva Facultativa	36
23. Reserva de Capital	36
24. Reserva por Valuación, Donaciones y Otros.	37
25. Superávit por Revalorización	37
26. Ingresos	37
27. Costo de Venta	38
28. Gastos Operacionales.	38
29. Impuesto a la Renta	38
30. Emisión de obligaciones.	39
31. Nueva Normatividad Relevante	39
32. Contingencias	42
33. Eventos subsecuentes	42



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos



## **Informe de los Auditores Independientes**

Mayo 31 del 2019

A los señores Accionistas de  
**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
Guayaquil – Ecuador

### **Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de **CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**, que comprende el estado de situación financiera a 31 de Diciembre de 2018 y 2017, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los asuntos importantes la situación financiera de **CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**, a 31 de Diciembre de 2018 y 2017, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Fundamentos de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de **CONSTRUCTORA COVIGON C.A.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros realizadas en el Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos



## **Énfasis en unos asuntos**

### **Otra cuestión**

Los Estados financieros de **CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2017, y que se presentan de manera comparativa fueron auditados por otra firma de auditores independientes, quienes expresaron una opinión sin salvedades con fecha 27 de Abril del 2018.

### **Asuntos claves de la auditoria**

Los asuntos claves de auditoria son aquellas cuestiones que según nuestro juicio profesional han sido de mayor relevancia en nuestra auditoria de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado de esos asuntos.

La Compañía presenta tres préstamos otorgados por entidades financieras del exterior los cuales totalizan US\$3.993.546, sin embargo no todas estas obligaciones están registradas en el Banco Central del Ecuador, por lo cual los gastos financieros por concepto de intereses serían no deducibles.

### **Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La Dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos



### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable 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 contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Adicionalmente:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables, así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, y expresaremos una opinión con salvedad. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos



- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subsecuentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, así como la información suplementaria requerida en la Codificación de Resoluciones del Mercado de Valores, artículo 13 de la Sección IV Capítulo IV “Auditorías Externas”, al 31 de Diciembre del 2018. Se emiten por separado.

SC- RNAE N°. 434

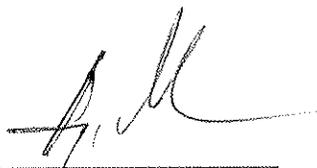
William Florencia Nevárez  
Socio  
R.N.C. 22.712

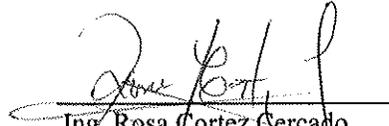


**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Estado de Resultados Integrales**  
**Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Ingresos</b>			
Ventas villas La Vista Tower		1.971.423	553.758
Ventas villas Torre Oceánica		1.248.225	432.434
Ventas villas Punta Esmeralda		2.438.061	1.808.387
Venta de Inmuebles El Matal		-	1.750.000
Otros ingresos ordinarios		85.200	21.518
Descuento en ventas		(167.849)	(102.448)
<b>Total ingresos</b>	<b>26</b>	<b>5.575.060</b>	<b>4.463.649</b>
Costo de ventas	<b>27</b>	(4.214.968)	(3.308.678)
<b>Utilidad bruta en ventas</b>		<b>1.360.092</b>	<b>1.154.971</b>
Gastos Administrativos	<b>28</b>	(962.177)	(822.140)
Gastos Financieros		(54.657)	(2.410)
Otros gastos e ingresos netos		(182.816)	(181.586)
<b>Utilidad del Ejercicio</b>		<b>160.442</b>	<b>148.835</b>
Impuesto a la renta	<b>29</b>	(145.721)	(147.599)
<b>Utilidad neta</b>		<b>14.721</b>	<b>1.236</b>

Ver notas a los estados financieros de la 1 a la 33

  
 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad  
 Representante Legal

  
 Ing. Rosa Cortez Cercado  
 Contadora General  
 Registro No. 023240

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

**Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva por Valuación donaciones y otras	Efecto por Aplicación NIIF	Superávit por Revalorización	Resultados Acumulados	Unidad del Ejercicio	Total
<b>1 de Diciembre del 2017</b>	250,000	2,087	19,989	11,612	192,963	87,320	418,932	1,932,143	1,236	2,916,282
Incremento por resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	-	1,236	(1,236)	-
Incremento por impuesto renta 2017	-	-	-	-	-	-	-	1,362	-	1,362
Incremento por Fideicomiso Primera emisión	-	-	-	-	-	-	4,269,093	-	-	4,269,093
Incremento por trabajadores	-	-	-	-	-	-	-	-	188,755	188,755
Incremento por impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,313)	(28,313)
<b>1 de Diciembre del 2018</b>	250,000	2,087	19,989	11,612	192,963	87,320	4,688,025	1,934,741	14,721	7,201,458
<b>1 de Diciembre del 2016</b>	25,000	2,087	19,989	11,612	192,963	87,320	418,932	1,684,812	495,220	2,937,935
Incremento por Capital	225,000	-	-	-	-	-	-	-	-	225,000
Incremento por resultados del ejercicio a resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	-	247,331	(495,220)	(247,889)
Incremento por depreciación	-	-	-	-	-	-	-	-	175,100	175,100
Incremento por trabajadores	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,265)	(26,265)
Incremento por impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	-	-	(147,599)	(147,599)
<b>31 de Diciembre del 2017</b>	250,000	2,087	19,989	11,612	192,963	87,320	418,932	1,932,143	1,236	2,916,282

Ver notas a los estados financieros de la 1 a la 33



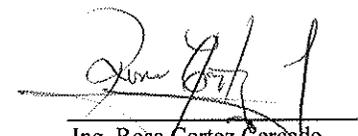
Ingeniero Contador General  
Registro No. 023240

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación</b>		
Efectivo recibido de clientes	3.176.736	4.417.737
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(4.231.460)	(6.385.710)
Intereses pagados y otros egresos	(411.507)	(131.951)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<u>(1.466.231)</u>	<u>(2.099.924)</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>		
Adiciones de Propiedades y Equipos	(40)	(19.206)
Producto de la venta de propiedades y equipos	9.313	-
Otras salidas de efectivo	-	(248.190)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de inversión</b>	<u>9.273</u>	<u>(267.396)</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento</b>		
Aporte en efectivo por aumento de capital	-	225.000
Financiamiento por préstamos a largo plazo	2.388.188	385.000
Pago de préstamos	(828.693)	(7.085)
Cobro de préstamos de relacionadas	(24.565)	-
Otras entradas de efectivo	-	601.053
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<u>1.534.930</u>	<u>1.203.968</u>
Disminución neta del efectivo	77.972	(1.163.352)
Efectivo al inicio del período	216.773	1.380.125
<b>Efectivo al final del período.</b>	<u>294.745</u>	<u>216.773</u>

Ver notas a los estados financieros de la 1 a la 33

  
 \_\_\_\_\_  
 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad  
 Representante Legal 1.

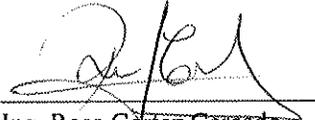
  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Rosa Cortez Cercado  
 Contadora General  
 Registro No. 023240

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto**  
**utilizado en las Actividades de Operación**  
**Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad neta (antes de Participación a trabajadores e Impuesto Renta)	14.721	175.100
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en las actividades por las actividades de operación</b>		
Depreciación	99.395	106.600
Apropiación de la reserva legal	1.362	-
Ajuste y baja de propiedades y equipos	(1.369)	-
Provision para la jubilación patronal	-	-
Participación a trabajadores	28.313	(26.265)
Provisión para impuesto a la renta	<u>145.721</u>	<u>(147.599)</u>
<b>Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios por el Capital de Trabajo</b>	288.143	107.836
(Aumento) Disminución en Cuentas por cobrar	761.560	2.733.384
Disminución en impuestos corrientes	165.009	-
Disminución (Aumento) en inventarios	632.231	(2.937.742)
Disminución en Inversiones fiduciarias y otros activos	970	-
Disminución en cuentas por pagar	(1.953.201)	(60.830)
Disminución en otras cuentas por pagar	(19.846)	(1.380.925)
Disminución en Anticipo de clientes	(2.407.521)	(596.061)
Aumento en beneficios a empleados	100.234	34.414
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<u><u>(2.432.421)</u></u>	<u><u>(2.099.924)</u></u>

Ver notas a los estados financieros de la 1 a la 33

  
 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad  
 Representante Legal

  
 Ing. Rosa Cortez Cercado  
 Contadora general  
 Registro No. 023240

# **CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

### **Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

#### **1. Descripción del negocio, objeto social y operaciones**

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**, fue constituida el 25 de Junio de 1986 e inscrita en Registro Mercantil el 11 de Julio de 1986, bajo el Registro No. 1043.

Su objeto social principal, es la promoción inmobiliaria y la ejecución de obras civiles relacionadas con la construcción de viviendas y bienes inmuebles de propiedad individual y horizontal.

#### **2. Aprobación de los estados financieros.**

Los estados financieros de **CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2018; fueron proporcionados por la gerencia para su emisión el 1ero de Abril del 2019. La Gerencia General considera que estos Estados Financieros, serán aprobados sin modificación alguna.

#### **3. Bases de preparación y resumen de las principales políticas de contabilidad**

##### **• Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estas Normas comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC; las Interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF – CINIIF, y las Interpretaciones desarrolladas por el antiguo Comité de Interpretaciones de Normas – SIC; las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

##### **• Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificada por las obligaciones por beneficios post empleo que son valorizados en base a métodos actuariales.

Las notas a los estados financieros que se adjuntan, se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensión y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) #1, cada partida significativa expuesta en los estados financieros auditados se encuentran referenciadas a su respectiva nota

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

---

- **Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

- **Uso de estimaciones y supuestos**

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

**Provisión por deterioro de inversiones corrientes.-**

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones corrientes, comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

**Provisión por cuentas incobrables.-**

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

**Deterioro de activos no corriente.-**

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de los activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes notas:

**a) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El rubro corresponde al efectivo disponible, y a los depósitos de libre disponibilidad; además la compañía considera como equivalentes de efectivo aquellas inversiones temporales de efectivo cuyo vencimiento es de tres meses o menos y que no están sujetas a un riesgo significativo de cambio en su valor.

**b) Inventarios**

Los inventarios son presentados al costo de adquisición, representan los materiales utilizados en las construcciones y la Obras en proceso.

**c) Propiedades y Equipos**

Se presentan al costo histórico, excepto las propiedades que fueron revalorizadas mediante avalúo técnico, menos la depreciación acumulada.

El valor de las propiedades y equipo y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del período, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del período, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10%
Vehículos	20%
Equipo de computación	33%

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

### Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

---

#### d) Inversiones no Corrientes

Corresponden a inversiones en acciones y se presentan al costo de adquisición.

#### e) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente probable que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

#### Beneficios a empleados

**Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.-** El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) se determinarán con valoraciones actuariales que se realizarían como política cada año por medio de un perito independiente. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del respectivo ejercicio o en otro resultado integral.

#### **Beneficios post - empleo -Jubilación Patronal y Bonificación por desahucio**

En los planes de prestación definida de la Compañía, el importe de la pensión que recibirá un empleado al jubilarse se define por referencia al tiempo de servicio del empleado y el salario final que éste tenga, considerando que el beneficio se entrega a los trabajadores que hayan laborado por veinte o veinticinco años o más años dentro de la Compañía de manera continuada o ininterrumpida.

El pasivo reconocido en el estado de situación financiera de los planes de beneficios definidos es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) en la fecha de cierre menos el valor razonable de los activos del plan.

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

---

La Administración de la Compañía estima el pasivo con la ayuda de expertos independientes calificados localmente para el efecto, los cuales se basan en las tasas estándar de inflación, las tasas de rotación del personal, la tasa de crecimiento de los salarios y la mortalidad. Los factores de descuento se determinan con referencia a la tasa promedio de interés de los bonos del Gobierno del Ecuador de largo plazo entre 10 y 20 años en el mercado nacional, publicado por el Banco Central del Ecuador en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones registradas para los empleados hasta su vencimiento.

El efecto de las nuevas mediciones (incluyendo las ganancias y pérdidas actuariales) que surgen en el periodo, se reconocen en otro resultado integral, el efecto del costo laboral del servicio actual por beneficios definidos se incluye en gastos de personal, mientras que el gasto financiero neto en el pasivo por beneficios definidos se incluye en los costos financieros.

El Código del Trabajo también establece el desahucio que es la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine.

El efecto de las nuevas mediciones (incluyendo las ganancias y pérdidas actuariales) que surgen en el periodo se reconocen en otro resultado integral, el efecto del costo laboral del servicio actual por beneficios definidos se incluye en gastos de personal, mientras que el gasto financiero neto en el pasivo por beneficios definidos se incluye en los costos financieros.

**Participación a trabajadores.-** La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable de acuerdo con disposiciones legales.

### f) Provisión de Impuesto a las ganancias

#### - Impuesto a la renta corriente

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 25% y 22%, para el año 2018 y 2017 respectivamente de acuerdo con disposiciones legales vigente. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Para el ejercicio 2018, se incrementa la tasa del 22% al 25%. Adicionalmente cuando las compañías tengan accionistas en Paraísos Fiscales, de forma directa o indirecta en un porcentaje superior al 50%, se establece la tasa del 25% más tres puntos porcentuales; y, si es menor al 50%, se aplicará la proporcionalidad entre el 25% y 28%.

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

---

2018

### Concepto de:

Micro empresa: Es aquella que posee entre 1 y 9 empleados, tienen ventas o ingresos brutos anuales iguales o menos a US\$ 300.000

Pequeña empresa: Es aquella que posee entre 10 y 49 empleados y US\$300.001, y US\$1'000.000

### - Reinversión de Utilidades

De acuerdo al artículo 28 de la citada **LEY ORGÁNICA PARA EL FOMENTO PRODUCTIVO, ATRACCIÓN DE INVERSIONES, GENERACIÓN DE EMPLEO, Y ESTABILIDAD Y EQUILIBRIO FISCAL**, en el caso de la Reinversión desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exonerados del pago de:

- Impuesto a la salida de divisas por pagos al exterior.
- Por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

En concordancia con el artículo 4 del Reglamento de la citada Ley que dice:

- a) La exoneración del impuesto a la salida de divisas aplicará a los dividendos pagados directamente a favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, respecto de las utilidades generadas en el ejercicio fiscal sobre las cuales se efectúa la reinversión;
- b) La exoneración del impuesto a la renta aplicará a favor de beneficiarios efectivos de los dividendos distribuidos, respecto de las utilidades generadas en el ejercicio fiscal sobre las cuales se efectúa la reinversión;
- c) La reinversión de al menos el 50% de las utilidades se deberá destinar a la adquisición de los activos productivos definidos en el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en las mismas condiciones establecidas para efectos de la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades previstas en el artículo 51 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. Para el caso de sociedades dedicadas a la prestación de servicios, el Comité de Política Tributaria emitirá el listado de bienes correspondiente;
- d) Los dividendos sobre los que se aplicarán estos beneficios corresponderán a la parte de las utilidades que no fueron objeto de reinversión; y,

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

- e) De no cumplirse con la condición de incrementar el capital hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión, así como de no adquirirse los nuevos activos productivos fruto de la reinversión hasta la misma fecha, la sociedad deberá declarar y pagar las retenciones de impuesto a la renta e impuesto a la salida de divisas no efectuadas por concepto de dividendos distribuidos, considerando los intereses, multas y recargos correspondientes. Adicionalmente, el beneficiario efectivo deberá considerarlo como ingreso gravado dentro de su renta global, en el ejercicio fiscal en que se haya distribuido el dividendo.

Para el ejercicio 2017 dicha tasa se reduce en 10 puntos si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la inversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes. La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben destinarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

**- Impuesto a la renta diferido**

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

---

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos, se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

### Límites de deducción de gastos

Se han establecido los siguientes límites a las deducciones de gastos los cuales se detallan a continuación:

- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta el 4% de los ingresos gravados.
- Pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible más el valor de dichos gastos.
- Una deducción adicional del 100% de los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus empleados, siempre que la cobertura sea para la totalidad de sus trabajadores.
- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no será deducible a partir del año 2015.
- Los vehículos adquiridos mayores a US\$ 35.000.00 la depreciación de ese exceso es no deducible, excepto para vehículos que se utilicen para generar la renta (Ejemplo camiones).
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el Ministerio del Trabajo.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.

### g) Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

---

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

### **h) Capital contable, reservas y distribución de dividendos**

El capital social representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas. Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

- Reservas

Reserva legal. De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

### **i) Estado de Resultado Integral**

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del periodo. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

### **j) Estado de flujo de efectivo**

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: incluyen el efectivo en caja e Instituciones financieras, así como aquellas inversiones en depósitos a plazo altamente liquidas (no mayores a 90 días plazo).

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

### Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

---

Actividades de inversión: Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

#### **k) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**Venta de bienes y servicios.**-Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando la Compañía transfiere, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los mismos; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Los ingresos que obtiene la Compañía se originan principalmente por la actividad inmobiliaria y la ejecución de obras civiles tales como construcción de viviendas y bienes inmuebles de propiedad individual y horizontal, que son reconocidos mediante el método de avance de obras.

#### **l) Costos y Gastos**

Los costos de los bienes inmuebles vendidos se determinan en base al costo promedio de compra. Los gastos se registran al costo histórico.

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

#### **m) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.**

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

#### **4. Administración de Riesgos Financieros**

La compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

---

- **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- **Riesgo operacional**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

**5. Pronunciamientos contables y su aplicación.**

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

El IASB considera como necesarias y urgentes los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 28 <b>Mejora</b> . Clarificación en relación con la opción de valorar a valor razonable.	01-Ene-2018
NIC 40 <b>Enmienda</b> transferencias de propiedades de inversión.	01-Ene-2018
NIIF 1 <b>Mejora</b> . Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez	01-Ene-2018
NIIF 2 <b>Enmienda</b> : Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	01-Ene-2018
NIIF 4 <b>Enmiendas</b> relativas a la aplicación de la NIF 9 (Instrumentos Financieros).	01-Ene-2018
NIIF 9 <b>Mejora</b> . Reconocimiento y medición de activos financieros	01-Ene-2018
NIIF 9 <b>Enmienda</b> . Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	01-Ene-2018
NIIF15 <b>Mejora</b> . Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros)	01-Ene-2018
IFRIC 22 <b>Interpretación</b> : Efectos de las variaciones de los tipos de cambio	01-Ene-2018
NIIF 16 Publicación de la norma: "Arrendamiento esta norma reemplazara a la NIC 17	01-Ene-2019

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 3 Y NIFF 11 <b>Enmienda</b> . La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un Joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa	01-Ene-2019
NIIF 12 <b>Enmienda</b> . Clasifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto	01-Ene-2019
NIIF 23 <b>Enmienda</b> aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	01-Ene-2019
NIIF 17 Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazara a la NIIF 4	01-Ene-2021

La compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

**A continuación se describe un breve resumen de las normas que se inician el 1° de Enero del 2019**

### **NIIF 9 Instrumentos Financieros**

Esta norma especifica los requerimientos para reconocer y medir los activos y pasivos financieros, algunos contratos para comprarlo; vender partidas no financieras

Esta norma reemplaza en su totalidad a la NIC 39 y no modifica los conceptos de activos ni pasivos financieros.

Esta norma requiere que las entidades reconozcan las perdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros medidas al costo amortizado

### **NIIF 15 Ingreso de Actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes**

Esta norma especifica cuando y cuanto se debe reconocer los ingresos. Esta reemplaza a la NIC 18 Ingresos y a la NIC 11 Contratos de construcción en su totalidad.

Se determina la forma de reconocer los ingresos de todos los contratos excepto aquellos que se encuentran entre los arrendamientos, de seguros o cualquier otro instrumento financiero.

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

---

Establece 5 pasos para ayudar a la entidad a determinar cuándo reconocer el ingreso; estos son:

1. Identificar el contrato con el cliente

Este debe tener una sustancia comercial y debe ser probable que la entidad sobre la contraprestación de bienes y/o servicios.

2. Identificar las obligaciones de desempeño del contrato

Define como obligación de desempeño, las promesas que una entidad necesita cumplir para ganar ingresos. Hay que definir cuantas obligaciones de desempeño contempla el contrato para considerarlos en la evaluación del reconocimiento del ingreso

3. Determinar el precio de la transacción

Este lo define como el importe de la contraprestación, el cual la entidad espera recibir a cambio de la transferencia de los bienes y/o de servicios.

Esta norma también contiene guías para determinar el importe de la contraprestación, incluyendo:

- Si el periodo del pago es anticipo o diferido
- Si la contraprestación no monetaria se mide a su valor razonable
- Si la contraprestación incluye importes variables

4. Asignación de precio en la transacción a las obligaciones de desempeño en el contrato.

Esto tiene que ver en lo indicado en el numeral anterior se requiere que este precio definido se asigne a cada obligación de desempeño para en base a ello reconocerlo como ingreso.

5. Reconocer el ingreso cuando la entidad cumple en las obligaciones de desempeño.

Esta norma contiene orientación sobre ciertos temas prácticos que surgen al determinar cuándo y cómo reconocer los ingresos

Esta NIIF está vigente para periodos anuales que comiencen el 1 de Enero del 2018 o después, y se permite su aplicación anticipada.

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

---

### **NIIF 16 Arrendamientos**

Esta nueva norma aplica a periodos anuales que conciernen a partir del 1 de Enero del 2019, se permite también su aplicación anticipada en entidades que hayan adoptado la aplicación de la NIIF 15 anteriormente a esta aceptación.

La NIIF 16 deroga:

- NIC 17 Arrendamiento
- NIC 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento
- SIC 15 Arrendamientos operativos incentivos
- SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la firma legal de un arrendamiento

Define la forma de contabilizar para el arrendatario y para arrendador

### **NIIF 17 Contratos de Seguros**

Esta nueva norma se aplica a periodos anuales que conminen a partir del 1 de Enero del 2021, se permite la aplicación anticipadas en entidades que apliquen NIIF 9 Y 15 anteriormente a la aplicación inicial de esta NIIF 17.

Deroga la NIIF 4 Contratos de Seguros.

Esta norma es aplicable a todos los tipos de contratos de seguros, independiente del tipo de entidades que los emitan.

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

### 6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Caja	20.261		28.364
Bancos	62.414		188.409
<b>Total</b>	<u>82.675</u>		<u>216.773</u>

### 7. Activos Financieros

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar no relacionadas	40.646		49.843
Cuentas por cobrar accionistas	6.390		119
Otras Cuentas por Cobrar relacionadas (1)	474.185		4.583.842
Otras Cuentas por Cobrar no relacionadas (2)	2.127.009		455.891
<b>Total</b>	<u>2.648.230</u>		<u>5.089.695</u>

La Compañía al 31 de Diciembre del 2018 y 2017 no ha registrado provisión alguna para cuentas incobrables por considerar que su cartera es totalmente recuperable

- (1) Incluye principalmente valores por cobrar a la Compañía Mateocorp S.A. por compra de terrenos por US\$420.135.
- (2) Incluye principalmente valores entregados como Anticipos a Proyectos tales como Proyecto Olmedo por US\$303.806; a la Compañía Sentinel S.A. por US\$630.755 por el cual existe un Pagaré firmado por el Representante legal y con vencimiento el 17 de Diciembre del 2012; además incluye US\$300.000 por compra de terrenos a Mateocorp Carreño; anticipos a contratistas por los proyectos La Vista Tower, Punta Esmeralda y Torre Oceánica por US\$ 256.484; entre otros.

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

**8. Inversiones en derechos fiduciarios**

Conformado por:

**2018**

Inversión derecho fiduciario torre oceanica	a)	175.704
Inversión derecho fiduciario lvtw torre a	b)	62.130
Inversión derecho fiduciario lvtw torre b	b)	50.926
Inversión derecho fiduciario lvtw torre c	b)	67.140
Inversión derecho fiduciario lvtw torre d	b)	342.240
		<u>698.139</u>

- a) Corresponde a Inversiones de Derecho Fiduciario administrados por AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. por la Torre Oceánica 1 ubicados en la provincia de Santa Elena.
- b) Corresponde a Inversiones de Derecho Fiduciario administrados por AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. por las Torres de Departamentos A, B, C, D ubicados en la Ciudad de Guayaquil.

**2017**

Inversión derecho fiduciario torre nautica	75.860
Inversión derecho fiduciario altos del rio	183.331
Inversión derecho fiduciario torre marina	52.454
Inversión derecho fiduciario torre oceanica	215.924
Inversión derecho fiduciario torre oceanica ii	280.000
Inversión derecho fiduciario lvtw torre a	86.913
Inversión derecho fiduciario lvtw torre b	57.610
Inversión derecho fiduciario lvtw torre c	89.694
Inversión derecho fiduciario lvtw torre d	443.498
Inversión derecho fiduciario lvtw torre e	548.412
Inversión derecho fiduciario lvtw torre f	484.122
Inversión derecho fiduciario san martino	29.407
Inversión derecho fiduciario san martino ii	44.507
Inversión derecho fiduciario chongon	186.860
Inversión Banco del Pacifico S.A.	270.135
	<u>3.048.729</u>

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

**9. Inventarios**

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inventario de Productos en proceso	(2)	14.683.198	15.548.759
<b>Total</b>		<u>14.683.198</u>	<u>15.548.759</u>

- 1) Corresponde a Obras en curso entre las que mencionamos Torre Oceánica II por US\$2.408.142; Punta Esmeralda por US\$ 2.844.719; La Vista Tower D por US\$5.034.445 y La Vista Tower E y F por US\$1.250.000 cada uno.

**10. Activos por impuestos corrientes**

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo impuesto a la renta		-	144.195
Retención de Impuesto		-	11.632
Iva pagado		2.797	12.765
Retención de iva		786	-
<b>Total</b>		<u>3.583</u>	<u>168.592</u>

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

**11. Propiedades y equipos**

Conformado por:

	<u>2018</u>		
	<u>COSTO Y REVALORIZACIÓN</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
	<u>US\$</u>		
Terrenos	138.791		138.791
Edificios Costo y Revalorización	848.252	(179.423)	668.829
Muebles y Enseres	76.913	(59.501)	17.412
Maquinarias y Equipos	671.699	(539.167)	132.532
Equipo de computacion y Software	124.967	(124.157)	810
Vehiculos	314.830	(268.895)	45.935
<b>TOTALES</b>	<b><u>2.175.452</u></b>	<b><u>(1.171.143)</u></b>	<b><u>1.004.309</u></b>

	<u>2017</u>		
	<u>COSTO Y REVALORIZACIÓN</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
	<u>US\$</u>		
Terrenos	563.791		563.791
Edificios Costo y Revalorización	848.252	(160.586)	687.666
Muebles y Enseres	76.913	(54.798)	22.115
Maquinarias y Equipos	671.699	(488.570)	183.129
Equipo de computacion y Software	124.967	(122.004)	2.963
Vehiculos	339.046	(262.062)	76.984
<b>TOTALES</b>	<b><u>2.624.668</u></b>	<b><u>(1.088.020)</u></b>	<b><u>1.536.648</u></b>

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

El movimiento de Propiedades y equipos en el período fue como sigue:

COSTO	US\$	
	2018	2017
Saldo inicial	2.624.668	2.605.462
Adiciones	40	19.206
Transferencia a Fideicomiso	(425.040)	-
Ventas	(24.216)	-
Saldo final	<u>2.175.452</u>	<u>2.624.668</u>
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>		
Saldo inicial	1.088.020	981.420
Gasto del año	99.395	106.600
Ventas	(14.903)	-
Ajustes/Reclasificación	(1.369)	-
Saldo final	<u>1.171.143</u>	<u>1.088.020</u>

**12. Inversiones no corrientes**

Corresponden a inversiones en acciones en las siguientes compañías:

Compañías	Valor en libros	% de Participación	Valor nominal	Valor
				Patrimonial Proporcional
Miracema S.A.	141.973 (1)	99,00%	792	-
Montalcorp S.A.	30.680 (1)	50,00%	400	-
Congesnor Construcciones y Gestión C. Ltda.	5.000 (1)	33,33%	10.000	-
Inmobiliaria HAUPTWILL SA	18.654 (1)	2,00%	16	-
<b>Total</b>	<u>196.307</u>			

(1) La Compañía no dispuso de los Estados Financieros a la fecha de emisión de este informe.

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

**13. Otros activos no corrientes**

Incluye principalmente las Inversiones en Derechos Fiduciarios considerados a Largo plazo por la Administración, un detalle a continuación:

	<u>2018</u>
Inversión derecho fiduciario torre nautica	81
Inversión derecho fiduciario altos del rio	a) 117.924
Inversión derecho fiduciario torre oceanica ii	b) 280.000
Inversión derecho fiduciario lvtw torre e	c) 548.412
Inversión derecho fiduciario lvtw torre f	c) 484.122
Inversión derecho fiduciario san martino ii	44.507
Inversión derecho fiduciario chongon	d) 354.755
Inversión derecho Fideicomiso primera emisión	e) 4.694.132
	<u><u>6.523.933</u></u>

- a) Corresponde a Inversiones de Derecho Fiduciario administrados por Fiduciaria del Pacifico S.A.; llamado Altos del Daule.
- b) Corresponde a Inversiones de Derecho Fiduciario administrados por AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. por la Torre Oceánica 2 ubicados en la provincia de Santa Elena.
- c) Corresponde a Inversiones de Derecho Fiduciario administrados por AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. por las Torres de Departamentos E y F ubicados en la Ciudad de Guayaquil.
- d) Corresponde a Inversiones de Derecho Fiduciario administrados por AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. por Terrenos ubicados en la Parroquia Chongón.
- e) Corresponde a un Fideicomiso en garantía por la emisión de obligaciones que incluye un lote de terreno ubicado en el Sector San Mateo del Cantón Manta,

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

---

### 14. Cuentas y documentos por cobrar no corrientes

Corresponde a un Contrato de Cesión de Acciones con la empresa uruguaya Triplan S.A. suscrito con fecha Diciembre 23 del 2014 por la cesión del 50% de las acciones de la compañía Amarala S.A; con plazo de 4 años y cuya forma de pago es la de abonos parciales o pagar el precio total al vencimiento, hasta el 31 de diciembre del 2018 no se ha recuperado dicho valor, además de que el contrato se encuentra vencido y no ha sido renovado.

### 15. Cuentas y Documentos por Pagar

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Proveedores	139.382		89.240
Proveedores proyectos	1) 478.791		652.821
Contratistas	106.107		150.268
Accionistas	1.771		-
Desestimiento clientes	17.842		36.660
Empleados	54.354		52.482
Administración tributaria	38.037		176.375
Otras Cuentas por pagar	59.936		1.517.541
Total	<u>896.220</u>		<u>2.675.387</u>

- 1) Incluye principalmente a valores por pagar por US\$139.425 por el Proyecto Punta Esmeralda; Torre Oceánica por US\$ 72.943; Torre Oceánica II por US\$98.004; La Vista Tower D por US\$87.731.

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

**16. Obligaciones con Instituciones no Financieras**

Conformado por:

		<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
<b>Corto Plazo</b>				
Dencicorp		-		100.242
Publitrffic S.A.	a)	52.000		52.000
Rivera Cardenas Hugo	a)	228.000		228.000
Galassia s.a.		-		200.000
Intereses por pagar		131.896		24.588
<b>Subtotal</b>		<b>411.896</b>		<b>604.830</b>
<b>Largo plazo</b>				
Emerling corporation	b)	1.965.546		1.282.761
Dencicorp	c)	650.242		550.000
Galassia s.a.	d)	200.000		-
		<b>2.815.788</b>		<b>1.832.761</b>

- a) Corresponde a préstamos realizados a la Compañía Publicidad Publitrffic S.A. y al señor Hugo Rivera Cárdenas los cuales están garantizados por el encargo fiduciario Carolina 3 que corresponde a un terreno en la parroquia Manglaralto, el cual tiene un plazo de 180 días contados desde el 1 de Agosto del 2018 y con un interés del 17% anual.
- b) Corresponde a 7 pagarés por pagar a la Compañía Emerling Corporation, de acuerdo al siguiente detalle:

Valor US\$	Plazo	Fecha de emisión
195.000	4356 dias	27/01/2009
60.000	4354 dias	29/01/2019
60.000	4110 dias	30/09/2019
280.000	2072 dias	30/04/2015
1.282.761	1220 dias	29/08/2017
63.785	1079 dias	17/01/2018
24.000	926 dias	19/06/2018
<b>1.965.546</b>		

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

- c) Corresponde a 5 pagarés por pagar a la Compañía Dencicorp S.A. de acuerdo al siguiente detalle:

<b>Valor US\$</b>	<b>Plazo</b>	<b>Fecha de emisión</b>
20.242	1505 días	17/11/2016
10.000	1550 días	03/10/2016
70.000	1567 días	16/09/2016
350.000	1569 días	14/09/2016
200.000	1759 días	08/03/2016
<u><u>650.242</u></u>		

- d) Corresponde a Pagaré por US\$ 200.000 emitido el 24/08/2016 a favor de la Compañía Galassia S.A., con plazo de 1590 días. Cabe indicar que esta Compañía se encuentra Inactiva según la Superintendencia de Compañía Valores y Seguros con fecha Julio 31 del 2018.

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

**17. Obligaciones con Instituciones Financieras**

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>US\$</u> <u>2017</u>
<b>Corto plazo</b>		
<b>Banco Produbanco S.A.</b>		
Corresponde a saldo de préstamo de US\$1.460.631 con un solo vencimiento en Octubre 1 del 2019 y a una tasa de interés del 9,84%	a) 1.243.577	889.297
<b>Banco Pacifico S.A.</b>	-	867.559
<b>Banco Pichincha C.A.</b>	-	30.660
<b>Banco Bolivariano S.A.</b>	-	14.157
<b>Banco Rumiñahui S.A.</b>	-	575.434
<b>Banco EFG</b>	b)	
Préstamo con vencimiento en febrero 4 del 2019 y con una tasa de interés del 4,36%	1.020.000	1.020.000
Préstamo con vencimiento en Julio 19 del 2019 y con una tasa de interés del 4,50%	500.000	500.000
Préstamo con vencimiento en Agosto 5 del 2019 y con una tasa de interés del 4,51%	300.000	-
<b>Banco Sabadell</b>	c)	
Renovación de préstamo con plazo de 1 año y vencimiento en febrero del 2019 y una tasa de interés del 3% + 1,5 con intereses trimestrales y un solo pago al vencimiento.	208.000	208.000
Intereses por pagar	25.078	-
<b>Sobregiros bancarios</b>		
Banco Produbanco S.A.	68.726	-
Banco Pacifico S.A.	93.302	-
Banco Rumiñahui S.A.	10.665	-
<b>Subtotal corto plazo</b>	<b>3.469.348</b>	<b>4.105.107</b>
<b>Largo Plazo</b>		
<b>Banco Pacifico S.A.</b>		4.618.000
a) Saldo de préstamo de \$4.233.000 con vencimiento en agosto 16 del 2019 y una tasa de interes del 8,95%	2.343.998	-
b) Préstamo de \$385,000 con vencimiento en marzo 18 del 2020 y una tasa de interes del 8,95%	385.000	-
c) Préstamo de \$385,000 con vencimiento en agosto 2 del 2020 y una tasa de interes del 8,95%	385.000	-
d) Saldo de préstamo de \$493,974 con vencimiento en Febrero 16 del 2019 y una tasa de interes del 8,95%.	379.256	-
e) Saldo de préstamo de \$1,760,347 con vencimiento en Febrero 16 del 2019 y una tasa de interes del 8,95%.	1.529.907	-
f) (2) Préstamos de \$500.000 cada uno con vencimiento en Agosto 6 y 9 del 2020 respectivamente y con una tasa de interés del 8,95%	1.000.000	-
<b>Subtotal Largo plazo</b>	<b>6.023.161</b>	<b>4.618.000</b>

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

**GARANTIAS**

**Banco Produbanco S.A.**

Fideicomiso de flujos por US\$1

Prenda Industrial de Vehículo por US\$102.000

Terreno y Construcción US\$572.704

Terreno y Construcción US\$1.559.308

**Bancó Pacifico S.A.**

Préstamos hipotecarios comunes, no se indica el tipo de garantía entregada.

**18. Ingresos Diferidos**

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
<b>Anticipos de Clientes corto plazo</b>			
Anticipos adicionales Varios	89.715		370.136
Clientes La Vista Tower	2.189.897		2.790.631
Clientes Torre Oceánica	67.099		836.050
Clientes Punta Esmeralda	840.253		1.466.637
Clientes Torre Náutica	-		116.635
Otros anticipos	89.418		255.999
<b>Subtotal</b>	<b>3.276.382</b>		<b>5.836.088</b>
<b>Anticipos de Clientes Largo plazo</b>			
Clientes La Vista Tower	489.765		232.846
Clientes Torre Oceánica	1.870.139		1.305.251
Clientes Punta Esmeralda	645.762		1.315.384
	<u>3.005.666</u>		<u>2.853.481</u>
Pasivo diferido	144.771		144.771
<b>Subtotal</b>	<b>3.150.437</b>		<b>2.998.252</b>

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

**19. Provisiones por beneficios a empleados**

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Jubilacion Patronal	110.124		89.141
Bonificación por desahucio	102.950		23.699
Total	<u>213.074</u>		<u>112.840</u>

**20. Capital Social**

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, el capital suscrito y pagado de la Compañía está constituida por 250.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de un valor de US\$ 1,00 cada una.

**21. Reserva Legal**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017 la Compañía no ha efectuado apropiación por este concepto.

**22. Reserva Facultativa**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, aumento de capital y ciertos pagos, tales como re liquidación de impuestos, etc.

**23. Reserva de Capital**

En el año 2000, los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización han sido transferidos a esta cuenta.

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

**24. Reserva por Valuación, Donaciones y Otros.**

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Avalúo de terrenos	50.990		50.990
Participación accionaria Cia. Miracema      Nota 12	141.973		141.973
<b>Total</b>	<u>192.963</u>		<u>192.963</u>

**25. Superávit por Revalorización**

Corresponde principalmente al registro del Fideicomiso Primera emisión por \$4.269.092; Revalorización de Edificio realizada en el año 2011 por \$558.576, este valor se vio disminuido por el reconocimiento de un pasivo diferido en el mismo año por \$ 139.644, dejando como saldo en esta cuenta el valor de \$418.932.

**26. Ingresos**

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Ventas villas La Vista Tower	1.971.423		553.758
Ventas villas Torre Oceánica	1.248.225		432.434
Ventas villas Punta Esmeralda	2.438.061		1.808.387
Venta de Inmuebles El Matal	-		1.750.000
Otros ingresos ordinarios	85.200		21.518
Descuento en ventas	(167.849)		(102.448)
<b>Total</b>	<u>5.575.060</u>		<u>4.463.649</u>

**CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

**27. Costo de Venta**

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Costo de venta Oceánica	932.830		283.535
Costo de venta La Vista Tower	1.436.299		222.487
Costo de venta Punta Esmeralda	1.845.839		1.031.454
Otros Costos de venta	-		1.771.202
	<u>4.214.968</u>		<u>3.308.678</u>

**28. Gastos Operacionales.**

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Gastos de Personal	675.842		569.935
Servicios de terceros	53.539		21.772
Gastos Administrativos	97.235		118.285
Gastos Varios	84.720		53.635
Gastos por Mantenimiento	22.528		27.701
Gastos de Ventas	-		4.547
Participación a trabajadores	28.313		26.265
<b>TOTAL</b>	<u>962.177</u>		<u>822.140</u>

**29. Impuesto a la Renta**

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, la tasa impositiva del 25% y 22% respectivamente, rige el cálculo del Impuesto a la Renta de las Sociedades.

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal y la determinación del importe afectado a operaciones, está constituida como sigue:

	<u>US\$</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad del ejercicio	188.755	175.100
Base para la participación empleados	188.755	175.100
15% participación empleados	28.313	26.265
<b>Partidas conciliatorias</b>		
(+) Gastos no deducibles	422.444	283.896
Base imponible	582.886	432.731
<b>Total Impuesto Causado</b>	<b>145.721</b>	<b>95.201</b>
<b>Anticipo de Impuesto a la Renta</b>	<b>116.903</b>	<b>147.599</b>

### 30. Emisión de obligaciones.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas del 18 de Mayo 20 del 2018, con el fin de obtener recursos para capital de trabajo; financiamiento de operaciones la reestructuración de pasivos, se decide hacer la primera emisión de obligaciones por US\$3.500.000, para lo cual la Compañía procede a calificarse con la Compañía ICRE del Ecuador Calificadora de Riesgos S.A.

### 31. Nueva Normatividad Relevante

#### 2018

- Mediante Registro Oficial N° 312 del 24 de agosto del 2018, se publica el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

**De este Reglamento a la Ley, se resaltan los siguientes aspectos significativos:**

- Se define para efectos tributarios la Actividad empresarial.
- Se define Exportador habitual.
- Se define Debida diligencia tributaria.
- Se establecen los criterios para establecer la Residencia fiscal de sociedades.
- Se establecen condiciones para la exoneración del pago de impuesto a la renta para microempresas.
- Se definen transacciones inexistentes.
- Se aclara la deducibilidad de provisiones de años anteriores.

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

---

- Se reforman algunos aspectos de los gastos personales deducibles.
- Se reconoce el derecho a solicitar la devolución del anticipo mayor al impuesto a la renta.

Mediante Registro Oficial N° 309 del 21 de agosto del 2018, Primer Suplemento, se publica la Ley Orgánica para el fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

### De esta ley se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad; del 1% al 5% de aquellos efectuados por conceptos de sueldos y salarios.
- Además beneficiarse con la remisión del 100% de los intereses, recargos de pago a créditos solicitados y multas, aquellos contribuyentes que estén en mora con el Servicio de Rentas Internas al 2 de abril de 2018. Además, con el cumplimiento de las condiciones determinadas en la presente ley, los contribuyentes se podrán acoger al saneamiento de valores que componen la matriculación vehicular, infracciones de tránsito, obligaciones aduaneras, impuestos vehiculares, IESS, servicios básicos, créditos educativos y becas, Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, intereses generados por responsabilidad civil y multas por la Contraloría General del Estado.
- Los usuarios que requieran beneficiarse de la remisión del 100% de intereses, multas y recargos correspondientes a obligaciones fiscales y tributarias tienen un plazo de 90 días (desde la publicación de la ley) para pagar la totalidad del capital adeudado. Si no cuentan con aquella capacidad de pago, se otorgará un plazo máximo de 2 años para el cumplimiento.
- En cuanto a la atracción de inversión privada, se establece la exoneración del Impuesto a la Renta por 12 años para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados contados desde el primer año que se generen impuestos. Para las inversiones dentro de las zonas urbanas de Quito y Guayaquil se realizará la exoneración del impuesto por 8 años. Es importante destacar que esta exoneración será aplicable a las sociedades nuevas o ya existentes siempre y cuando generen empleo neto.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas para nuevas inversiones productivas con contratos de inversión por concepto de importaciones de bienes de capital y materia prima indispensable para el negocio, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, a favor de personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

---

- Los proyectos de vivienda de interés social es decir viviendas con un precio de venta hasta US\$ 40.000 calificados por el ente rector de hábitat y vivienda, gozarán de los beneficios e incentivos como devolución del IVA sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto, tarifa de 0% de IVA en servicios de construcción. Así mismo, estos beneficios se extenderán también a las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades de construcción de vivienda de interés social, debidamente calificados.

### 2017

- Mediante Registro Oficial N° 150 del 29 de diciembre del 2018, Segundo Suplemento, se publica la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

De esta ley se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Incremento de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28% (con aplicación para el 2018).
- Exoneración del pago del impuesto a la renta, por 3 años, para nuevas microempresas, a partir del año en que generen ingresos operacionales.
- Rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y para exportadores habituales que mantengan o incrementen el empleo.
- Deducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria considerada microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Modificación de las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.
- Devolución del ISD para exportadores habituales para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivos de bienes que se exporten.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- Se deberá informar anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, incluyendo a los propietarios legales y a los beneficiarios efectivos de las compañías constituidas en el Ecuador.

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

---

- El dinero electrónico será operado por las entidades del sistema financiero nacional.

### 32. Contingencias

Recibimos la confirmación del Asesor legal de la Compañía quien nos informó sobre los siguientes litigios a su cargo:

#### Juicio No.9332-208-07732

Demandado: Compañía Constructora Covigon C.A.

Accionantes: Ing. Antonio Jose Northia Saldarriaga e Ingrid Adriana Gómez Molina de Northia.

#### Estado del Proceso

Se declara con lugar el reclamo presentado por los accionantes por cuanto ha existido un retardo injustificado en la prestación de servicio defectuoso conforme al art.75 de la Ley Orgánica de defensa del consumidor se sanciona a la Compañía Covigon C.A. con el pago de quinientos dólares americanos. Se declara con lugar el pago de daños y perjuicios a favor de los accionantes.

Con el fin de establecer y exigir el pago de dicha indemnización de daños y perjuicios, los accionantes proponen en contra de Covigon C.A. el juicio identificado con el No.09285-2015-03946 en el cual ya se dictó sentencia, la misma que fue notificada el día 17 de abril del 2019 y declara parcialmente con lugar la demanda, ordenando aceptar la demanda.

La liquidación de estos rubros el asesor legal considera podrían ser alrededor de US\$25.000. y en virtud de que la sentencia no fue totalmente favorable para nuestro cliente y tal como consta en la parte resolutive de dicha sentencia, se presentará un recurso de apelación.

### 33. Eventos subsecuentes

Mediante Resolución No. Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00000010 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros fecha Enero 2 del 2019, se resuelve inscribir a Constructora COVIGON S.A. como emisor privado del sector no financiero y el contenido del proyecto de oferta pública de emisión de obligaciones por un monto de US\$ 3.500.000, amparada en garantía general bajo las características establecidas en la escritura pública respectiva. Dicha oferta pública tiene una vigencia de 9 meses calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

# CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

## Notas a los Estados Financieros

### Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

---

#### Características de la Emisión:

Monto:	US\$ 3.500.000
Plazo:	3 (tres) años.
Emisión:	Obligaciones al portador con garantía general.
Clase A	Plazo de 48 meses
Clase B	Plazo de 60 meses
Tasa de interés:	8% Nominal anual fija
Amortización de Capital:	Trimestral
Amortización de Interés:	Trimestral
Colocador:	Casa de Valores ADVFIN S.A.
Representante de Obligaciones:	Estudio Jurídico Pandzic y Asociados S.A.
Agente Pagador:	CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Formato de Títulos:	Títulos Ejecutivos
Calificador de Riesgos:	ICRE del Ecuador Calificadora de Riesgos S.A.
Calificación:	AAA-
Garantías:	<p>a) Las obligaciones que se emitan, contarán con la garantía general de la emisora, es decir con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone el artículo 162 de la Ley de Mercado de Valores.</p> <p>b) Límite de endeudamiento.- La Compañía se compromete a mantener durante la vigencia del Contrato de emisión de Obligaciones un nivel de endeudamiento referente a los pasivos afectos a los pagos a efectuarse equivalente hasta el 80% de los Activos de la empresa.</p> <p>c) Según lo establecido en el literal g) del art. 164 de la Ley de Mercado de Valores, la Compañía se compromete a proporcionar la información financiera que fuera reconocida por el Representante de los Obligacionistas.</p>
Resguardos:	<p>La presente Emisión de Obligaciones contará con los siguientes resguardos exigidos en la resolución de Codificaciones del Consejo Nacional de Valores referentes a: 1 a) Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez circulante mayor o igual a uno (1). bi) Los Activos reales sobre los Pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a 1. 2) No repartir dividendos mientras existan valores de obligaciones en mora. 3) Mantener la relación de los Activos Libres de gravamen sobre las obligaciones en circulación según la normativa vigente.</p>

---