



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



CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y 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 para Contadores

Índice de Notas a los Estados Financieros

Nota		Página
1	Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones	11
2	Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad	
	a) Base de preparación	
	b) Base de medición	
	c) Moneda Funcional y de Presentación	
	d) Efectivo y equivalentes de efectivo	12
	e) Instrumentos financieros	
	f) Clasificación de saldos en corriente y no corriente	14
	g) Inversiones permanentes	15
	h) Propiedades y equipos	
	i) Deterioro de activos no financieros	16
	j) Impuesto a las ganancias	17
	k) Beneficios a empleados	19
	l) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes	20
	m) Capital contable, reservas y distribución de dividendos	21
	n) Estado de resultado integral	
	o) Estado de flujo de efectivo	
	p) Ingresos por actividades ordinarias	22
	q) Costo y gastos	
	r) Políticas y procedimiento de administración de capital	
	s) Uso de Estimaciones y Supuestos	23
	t) Negocio en marcha	
	u) Utilidad por acción	
3	Riesgo de Instrumento Financiero	
	a) Objetivos y políticas de administración del riesgo	
	▪ Riesgo de Crédito *	
	▪ Riesgo de Liquidez	
	▪ Riesgo Operacional	
4	Normas nuevas emitidas y revisadas	25
5	Efectivo y equivalentes de efectivo	30
6	Activos Financieros	
7	Inversiones en derechos fiduciarios	31
8	Inventarios	
9	Activos por impuestos corrientes	32
10	Propiedades y equipos	
11	Inversiones no corrientes	33
12	Otros activos no corrientes	34
13	Cuentas y documentos por cobrar no corrientes	35
14	Cuentas y documentos por pagar	
15	Obligaciones con Instituciones no financieras	
16	Obligaciones con Instituciones financieras	36
17	Otras obligaciones corrientes	37

Índice de Notas a los Estados Financieros

Nota		Página
18	Ingresos diferidos	
19	Obligaciones con no Instituciones financieras a largo plazo	
20	Obligaciones con Instituciones financieras a largo plazo	40
21	Ingresos diferidos	41
22	Provisiones por beneficios a empleados	
23	Capital social	
24	Reserva legal	42
25	Reserva facultativa	
26	Reserva de capital	
27	Reserva por valuación, donaciones y otros	
28	Superávit por revalorización	
29	Ingresos	43
30	Costo de venta	
31	Gastos operacionales	
32	Impuesto a la Renta	44
33	Contingencias	
34	Nueva Normatividad Relevante	45
35	Aprobación de los estados financieros	52
36	Eventos posteriores	53



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



INFORME DE AUDITORIA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Diciembre 22 del 2020

A los Señores Accionistas de
CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Guayaquil - Ecuador

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros de **CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados de resultados integrales, de evolución 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, excepto por los efectos de las situaciones descritas en la sección Fundamentos de la Opinión con salvedades, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los asuntos importantes la situación financiera de **CONSTRUCTORA COVIGON C.A.**, al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de la opinión con salvedades

1. A la fecha de este informe, no hemos recibido la respuesta a nuestra solicitud de confirmación de saldos por parte de las Instituciones Financieras Locales: Banco Pichincha C.A.; Banco Bolivariano C.A. y Banco General Rumíñahui S.A. Si bien hemos podido satisfacernos mediante procedimientos alternativos de la razonabilidad de los saldos que la Compañía mantiene registrado al 31 de Diciembre del 2019, no hemos podido concluir sobre la posible existencia de otros activos, pasivos o compromisos que pudiera tener la Compañía con dichas entidades, y, en su caso, de su registro y/o revelación adecuada en las cuentas anuales adjuntas.
2. No hemos recibido respuesta a nuestra solicitud de confirmación de abogados al 31 de Diciembre del 2019, por lo que no hemos podido concluir sobre la posible existencia de litigios, contingencias y demás situaciones que pudiera tener la Compañía.



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



3. Al 31 de Diciembre del 2019 no hemos podido probar a través de procedimientos de auditoría la razonabilidad de los saldos de Costo de Venta por US\$ 3.543.256 el mismo que incluye el saldo final del inventario por US\$ 16'223.207; ambos rubros son determinantes en la definición de los resultados del ejercicio, por lo cual no emitimos opinión sobre dichos saldos a esa fecha.
4. Existen saldos por cobrar a la empresa uruguaya Triplan S.A. por US\$ 1'704.470 que viene de años anteriores y sobre el cual no pudimos satisfacernos mediante procedimientos alternativos de la razonabilidad de dicho saldo que se mantiene al cierre del ejercicio económico 2019.
5. La Compañía no ha realizado el ajuste por la provisión de jubilación patronal ni de indemnización laboral correspondiente al ejercicio 2019, por lo que no pudimos satisfacernos de los pasivos por beneficios a empleados a dicha fecha.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría 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 (Código de Ética de IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en 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.

Énfasis en otros asuntos

Sin que modifique nuestra opinión, informamos lo siguiente:

- a) Al 31 de Diciembre del 2019 la Compañía presenta en sus estados financieros el rubro de costo de ventas por US\$ 3.543.256 por el cual indicamos una salvedad en nuestra opinión; de acuerdo a los comentarios de la Administración expresan que este rubro comprende el proyecto Punta Esmeralda que al 31 de diciembre de 2019 tiene un costo de \$3'233.169, el mismo que se encuentra ejecutando la construcción de 11 casas (9 casas del grupo 25; y 2 del grupo 24) de las cuales están terminadas en un 90% y dos se encuentran por ejecutar; adicionalmente se ejecutó la compensación de suelo para la edificación de 3 bloques multi familiares y se dieron otros costos de urbanización (acceso vehiculares, cajas sanitarias, cajas eléctricas).



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



- b) Al 31 de Diciembre del 2019 la Compañía mantiene cuentas por pagar vencidas con Emerling Corporation por US\$ 1'965.546; Dencicorpsa S.A. por US\$ 650.242 y Galassia S.A. por US\$ 200.000; estas dos últimas se encuentran en proceso de liquidación según la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Párrafo de incertidumbre

Tal como se explica en la nota 36 de Eventos subsecuentes a los estados financieros adjuntos, con fecha 11 de marzo del 2020, se ha declarado a nivel mundial y del país (Ecuador) la Pandemia Covid 19 (Corona Virus), misma que está provocando contagios y con ella problemas difíciles de salud en la población y muerte. Paralelamente ha ocasionado la adopción de medidas gubernamentales que repercuten en el entorno del país y la mayoría de actividades de la sociedad y muy particularmente en la economía de las empresas del país, lo cual ha provocado incertidumbres en la continuidad de la empresa en el desenvolvimiento normal de sus operaciones y en la recuperación de sus activos. Los estados financieros deben ser leídos a la luz de esta situación de incertidumbre.

Responsabilidades de la Administración de la sociedad 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 NIFF, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

Son responsables la administración de la compañía de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.



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 que 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 existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento 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 fin 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 y revelaciones relacionadas efectuadas 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, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.



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



- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

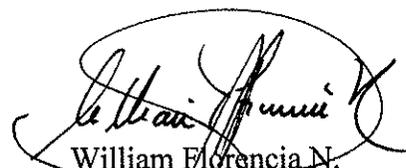
También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar 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 los 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

Nuestras opiniones sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, así como las disposiciones establecidas en la resolución No. CNV-008- 2006 de la Junta de Regulación del Mercado de Valores por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre del 2019, se emiten por separado.

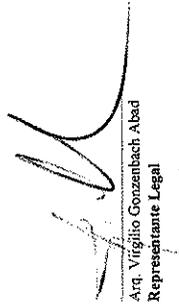

SC. RNAE N° 434

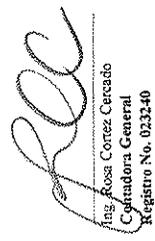

William Florencia N.
Socio
R.N.C.22.712

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	2019	2018	NOTAS	2019	2018
ACTIVO CORRIENTE					
Efectivo y equivalente de efectivo	59.119	82.675	5	1.516.028	867.906
Activos Financieros	3.180.224	2.648.230	6	335.406	411.896
Inversiones en derechos Fiduciarios	630.956	698.139	7	7.560.619	3.469.348
Inventarios	16.223.207	14.683.198	8	124.459	121.053
Gastos pagados por anticipados	140.333	-	9	4.659.668	3.276.382
Activo por Impuestos corrientes	202.809	3.583	9		
Total activo corriente	20.436.648	18.115.825		14.196.180	8.146.585
ACTIVO NO CORRIENTE					
Propiedades y equipo	992.174	1.004.309	10	5.728.301	2.815.788
Inversiones no corrientes	196.307	196.307	11	1.230.000	6.023.161
Otros Activos financieros	6.550.345	6.523.933	12	1.251.006	3.150.437
Otros activos no corrientes	7.829	8.129	12	222.339	213.074
Cuentas y Documentos por cobrar no corrientes	1.704.470	1.704.470	13	2.470	2.470
Total Pasivo	22.630.296	22.630.296		22.630.296	20.351.515
PASIVO A LARGO PLAZO					
Obligaciones con Instituciones no Financieras largo plazo			19		
Obligaciones con Instituciones Financieras a largo plazo			20		
Ingresos Diferidos			21		
Provisiones por beneficios a empleados			22		
Cuentas por pagar diversas			22		
Total Pasivo				22.630.296	20.351.515
PATRIMONIO					
Capital Social	250.000		23	250.000	250.000
Reserva Legal	2.087		24	2.087	2.087
Reserva Facultativa	19.989		25	19.989	19.989
Reserva de capital	11.612		26	11.612	11.612
Reserva por Valuación, donaciones y otras	192.963		27	192.963	192.963
Efecto por aplicación NIIF	87.320		27	87.320	87.320
Superavit por Revalorización	4.688.025		27	4.688.025	4.688.025
Resultados Acumulados	1.949.462		27	1.949.462	1.949.462
Utilidad del Ejercicio	56.019		27	56.019	14.721
Total patrimonio	7.257.477			7.257.477	7.201.458
Total	29.887.773	27.552.973		29.887.773	27.552.973

Ver notas a los estados financieros de la 1 a la 36.


Arq. Virgilio Gonzalez Abad
Representante Legal


Ing. Rosa Cortez Cercado
Certificadora General
Registro No. 0232.40

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Estado de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2019 y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos			
Ventas villas La Vista Tower		3.681.823	1.971.423
Ventas villas Torre Oceánica		692	1.248.225
Ventas villas Punta Esmeralda		824.036	2.438.061
Otros ingresos ordinarios		507.996	85.200
Descuento en ventas		(179.329)	(167.849)
Total ingresos	29	<u>4.835.218</u>	<u>5.575.060</u>
Costo de ventas	30	<u>(3.543.256)</u>	<u>(4.214.968)</u>
Utilidad bruta en ventas		1.291.962	1.360.092
Gastos Administrativos	31	(1.065.808)	(962.177)
Gastos Financieros		(193.434)	(54.657)
Otros gastos e ingresos netos		100.819	(182.816)
Utilidad del Ejercicio		<u>133.539</u>	<u>160.442</u>
Impuesto a la renta	32	<u>(77.520)</u>	<u>(145.721)</u>
Utilidad neta		<u>56.019</u>	<u>14.721</u>

Ver notas a los estados financieros de la 1 a la 36.



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

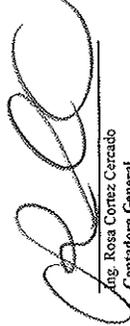
Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

(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	Utilidad del Ejercicio	Total
2019										
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	250,000	2,087	19,989	11,612	192,963	87,320	4,688,025	1,934,741	14,721	7,201,458
Transferencia a Resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	-	14,721	(14,721)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	157,105	157,105
Participación trabajadores	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,566)	(23,566)
Provisión de impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	-	-	(77,520)	(77,520)
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	250,000	2,087	19,989	11,612	192,963	87,320	4,688,025	1,949,462	56,019	7,257,577
2018										
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	250,000	2,087	19,989	11,612	192,963	87,320	418,932	1,932,143	1,236	2,916,282
Transferencia a Resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	-	1,236	(1,236)	-
Ajuste baja de anticipo impuesto renta 2017	-	-	-	-	-	-	-	1,362	-	1,362
Registro de Fideicomiso Primera emisión	-	-	-	-	-	-	4,269,093	-	-	4,269,093
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	188,755	188,755
Participación trabajadores	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,313)	(28,313)
Provisión de impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	-	-	(145,721)	(145,721)
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	250,000	2,087	19,989	11,612	192,963	87,320	4,688,025	1,934,741	14,721	7,201,458


 Arq. Virgilio González Abad
 Representante Legal

Ver notas a los estados financieros de la 1 a la 36.


 Ing. Rosa Cortez Carcedo
 Contadora General
 Registro No. 023240

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2019 y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2019	2018
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	4.338.143	3.410.066
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(6.260.918)	(5.197.650)
Intereses pagados y otros egresos	(193.701)	(411.507)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(2.116.476)	(2.199.091)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Adiciones de Propiedades y Equipos	(67.900)	(40)
Producto de la venta de propiedades y equipos	-	9.313
inversión en derechos fiduciarios	40.771	520.790
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de inversión	(27.129)	530.063
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos de instituciones financieras	2.078.394	2.388.188
Sobregiro Bancario	132.229	-
Pago de préstamos	(76.490)	(828.693)
Préstamos entregados a Compañías Relacionadas	(14.084)	(24.565)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	2.120.049	1.534.930
Disminución neta del efectivo	(23.556)	(134.098)
Efectivo al inicio del período	82.675	216.773
Efectivo al final del período.	59.119	82.675

Ver notas a los estados financieros de la i a la 36.


 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
 Representante Legal


 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 2019 y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad neta	56.019	14.721
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en las actividades por las actividades de operación		
Depreciación	97.058	99.395
Ajuste y baja de propiedades y equipos	(17.023)	(1.369)
Participación a trabajadores	23.566	28.313
Provisión para impuesto a la renta	<u>77.520</u>	<u>145.721</u>
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios por el Capital de Trabajo	237.140	286.781
Aumento en Cuentas por cobrar	19.070	9.197
(Aumento) Disminución en otras cuentas por cobrar	(736.206)	917.372
(Aumento) Disminución en inventarios	(1.540.009)	632.231
(Aumento) Disminución en otros activos	(140.033)	970
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	547.036	(1.953.201)
Aumento (Disminución) en otras cuentas por pagar	-	(18.484)
Disminución en anticipo de clientes	(516.145)	(2.174.191)
Disminución en beneficios a empleados	12.671	100.234
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u><u>(2.116.476)</u></u>	<u><u>(2.199.091)</u></u>

Ver notas a los estados financieros de la 1 a la 36.


 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
 Representante Legal


 Jrg. Rosa Cortez Cercado
 Contadora general
 Registro No. 023240

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 Y 2018

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. Resumen de las principales políticas de contabilidad

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

a) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) desarrolladas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). 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.

b) Base de medición

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

c) 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. El dólar de los Estados Unidos fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000, por lo cual el dólar de los Estados Unidos es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables se realizan en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares de los Estados Unidos de América para permitir la continuación del esquema monetario actual.

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.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

d) Efectivo y equivalente de efectivo

Se registran principalmente los depósitos bancarios en cuentas corrientes; así como las inversiones a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos.

e) Instrumentos financieros

- Reconocimiento, medición inicial y des-reconocimiento

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero y se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción, excepto los activos y pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable. La medición posterior de un activo o pasivo financiero se realiza como se describe posteriormente.

Los activos financieros se des-reconocen cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se des-reconoce cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

- Clasificación y medición posterior de los activos financieros

Para efectos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican como cuentas por cobrar e inversiones al costo amortizado al momento de su reconocimiento inicial (la Compañía no posee instrumentos de cobertura).

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. Para las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar se omite el interés debido a que el efecto no es importante pues son obligaciones pagaderas a plazos menores a los 90 días.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

A la fecha de los estados financieros, la compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 39) como: pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

- Instrumentos financieros por categoría

Un detalle por tipo y antigüedad de los activos y pasivos financieros de la Compañía son todos a corto plazo, como se detalla a continuación:

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

	US\$	
	2019	2018
Activos Financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	59.119	82.675
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por Cobrar	3.180.224	2.648.230
Total activos financieros	3.239.343	2.730.905
Pasivos Financieros:		
Obligaciones financieras	7.896.025	3.881.243
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por Pagar	1.516.028	867.906
Total pasivos financieros	9.412.053	4.749.149

- Mediciones a Valor razonable de los Instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagará al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2 - Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Préstamos y cuentas por cobrar. Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, éstos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro. El descuento se omite en los casos en los que el efecto del descuento no es importante.

El efectivo y equivalentes de efectivo de la Compañía, así como las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

Las cuentas por cobrar significativas individualmente se consideran para deterioro cuando están vencidas o cuando existe evidencia objetiva de que un pago específico caerá en incumplimiento

Todos los activos financieros se revisan por deterioro al menos en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que un activo o grupo de activos financieros están deteriorados. El deterioro de las cuentas por cobrar se presenta como gastos dentro de los resultados del periodo.

Inversiones mantenidas a vencimiento. Las inversiones mantenidas a vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos diferentes a los préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican como mantenidas hasta el vencimiento si la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantenerlas hasta el vencimiento. La Compañía tiene actualmente inversiones temporales mantenidas en instituciones financieras designados dentro de esta categoría.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. En caso de que exista evidencia objetiva de que la inversión está deteriorada, determinado mediante referencia a clasificaciones crediticias externas, el activo financiero se mide al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, Cualquier cambio en el monto en libros de la inversión, incluyendo pérdidas por deterioro, se reconoce en utilidades o pérdidas.

Compensación de instrumentos financieros. Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

f) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

- Se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
- Se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- Se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- Se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo, cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- Se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la compañía;
- Se mantenían fundamentalmente para negociación;
- Debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- La compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

El ciclo normal de la operación de la entidad es de 12 meses.

g) Inversiones Permanentes

Corresponden a inversiones en acciones. Luego del reconocimiento inicial, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas de deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los resultados del período en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

Las inversiones en acciones o participaciones que la Compañía posee en subsidiarias se efectúan con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

h) Propiedades y equipos

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

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

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 periodo, 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 equipo son las siguientes:

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

i) Deterioro de activos no financieros

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como propiedad y equipo, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

La compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, o cuando las pruebas anuales de deterioro del activo se requieren, se hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos para la venta y su valor en uso. El importe recuperable es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independiente de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable.

Para determinar el valor en uso, los flujos futuros de efectivos estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos para la venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estados de resultados integrales consolidado.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos, tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Las pérdidas de deterioro de operaciones continuas, incluyendo deterioro de inventarios se reconocen en el estado de resultados integrales consolidado en la categoría de gastos relacionada con la función del activo deteriorado.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

j) Impuesto a las ganancias

- Impuesto a la renta corriente *

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 25%, en el ejercicio 2019 y 2018, respectivamente de acuerdo con disposiciones legales vigentes. 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%.

La tarifa de impuesto a la renta en el ejercicio 2019 se determinará con base en:

- a) Por mantener en su composición societaria paraísos fiscales, jurisdicción de menor imposición o regiones fiscales preferentes, cuando el beneficiario efectivo sea residente fiscal en el Ecuador;

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

b) Por el incumplimiento del deber de informar sobre la composición societaria. .

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.

Al 31 de Diciembre del 2018 y de acuerdo con el artículo 28 de la **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 se establece:

- 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,
- 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.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

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.

- 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 se pueda compensar las diferencias temporarias.

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.

k) 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.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

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.

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.

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.

l) Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y el tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo, Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

m) 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.

Resultados acumulados. Incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

- Distribución de dividendos

Las distribuciones de dividendos pagaderas a los accionistas se incluyen en "dividendos por pagar" cuando los dividendos han sido aprobados para su distribución en junta general de Accionistas, previo a la fecha de reporte.

n) 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.

o) 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.

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.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

p) Ingresos por actividades ordinarias

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 y/o servicios se reconocen cuando la Compañía transfiere, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados del otorgamiento de los servicios y/o de la propiedad de los bienes; 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.

q) Costo y gastos

Los costos y 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 período más cercano en el que se conocen.

r) Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- Garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha
- Proporcionar un retorno adecuado a los socios

Esto lo realiza a través de fijar precios a sus productos de manera commensurada con el nivel de riesgo. El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un endeudamiento o apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

	<u>US\$</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivo total	22.630.296	20.351.515
Patrimonio total	<u>7.257.477</u>	<u>7.201.458</u>
Ratio de apalancamiento (veces)	3,12	2,83

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

s) **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.

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.

t) **Negocio en Marcha**

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, fundamentado en que la administración tiene la expectativa razonable de que la Compañía podrá cumplir con sus obligaciones y cuenta con los recursos para seguir operando en el futuro previsible.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

u) Utilidad por acción

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

3. Riesgo de Instrumentos financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

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

- 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 financieras 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.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

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.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

4. Normas nuevas emitidas y revisadas

Durante los años 2019 y 2018, el International Accounting Standard Board - IASB y su Comité de Interpretaciones International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC emitieron varias enmiendas e interpretaciones a las NIIF vigentes. Sin embargo, la Gerencia de la Compañía considera que su adopción no tendría impacto en la situación financiera ni en el desempeño financiero ni en los flujos de efectivo de la Compañía en los años 2019 y 2018, debido a que en algunos casos se refieren a operaciones que no realiza y en otros casos, únicamente originan revelaciones adicionales para un mejor entendimiento de los estados financieros, y se resumen a continuación:

- Normas internacionales emitidas

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

2019

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

- a. Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son vigentes a partir del año 2019:

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019

Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019

- b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2020
NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	1 de enero de 2020
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2020
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

2018

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS PARA 2018

Los siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

- Dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos en Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);
- Una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones la NIIF 4);
- Modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;
- Un conjunto de Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,
- Una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

Además, un Documento de Práctica NIIF, Documento de Práctica de las NIIF N° 2 Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa, que fue publicado en septiembre de 2017.

La siguiente tabla proporciona la publicación y fechas de vigencia de los pronunciamientos enumerados anteriormente.

Norma/Interpretación/Modificación/ Documento de Práctica	Cuando se emitió	Fecha de vigencia (aplicación anticipada a menos que se señala otra cosa)
NIIF 9 Instrumentos Financieros	Septiembre de 2015	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con clientes, Fecha de vigencia de la NIIF 15, y Aclaraciones a la NIIF 15	Mayo de 2014 Septiembre de 2015 Abril de 2016	1 de enero de 2018

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Clasificación y Medición de Transacciones con Pagos basados en Acciones (Modificaciones propuestas a la NIIF 2)	Junio de 2016	1 de enero de 2018
Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4)	Septiembre de 2016	1 de enero de 2018 (algunos aspectos pueden aplicarse de forma anticipada si se aplica de forma anticipada la NIIF 9)
Transfers of Investment Property (Modificaciones a la NIC 40)	Diciembre de 2016	1 de enero de 2018
Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016: Modificaciones a la NIIF 1 Modificaciones a la NIC 28	Diciembre de 2016	1 de enero de 2018 1 de enero de 2018
CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	Diciembre de 2016	1 de enero de 2018
Documento de Prácticas de las NIIF N° 2 Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa	Septiembre de 2017	N/A

NORMAS NUEVAS

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 Instrumentos Financieros establece los requerimientos para el reconocimiento y medición de los activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. El Consejo ha pretendido siempre que la NIIF 9 sustituya a la NIC 39 en su totalidad. Sin embargo, en respuesta a las peticiones de las partes interesadas de que la contabilidad de instrumentos financieros deba mejorarse con rapidez, el Consejo dividió su proyecto para sustituir la NIC 39 en tres fases principales. A medida que el Consejo completó cada fase, creó capítulos en la NIIF 9 que sustituyeron los requerimientos correspondientes de la NIC 39.

En julio 2014 terminó ese trabajo cuando el Consejo emitió la versión completa de la NIIF 9, la cual incluye:

- (a) Un modelo para clasificar los activos financieros que se basa en las características de los flujos de efectivo y el modelo de negocio en el que se mantienen;

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

- (b) Un modelo para clasificar pasivos financieros, incluyendo el reconocimiento en otro resultado integral, en lugar de en el resultado del periodo, de las ganancias (o pérdidas) que se deben al deterioro (o mejora) en el riesgo crediticio propio de una entidad sobre los pasivos financieros que haya optado por medir al valor razonable;

Norma/Interpretación/Modificación/Documento de Práctica	Cuándo se emitió	Fecha de vigencia (aplicación anticipada a menos que se señala otra cosa)
Ventas o Aportaciones de Activos (Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28)	Septiembre de 2014	Pospuesta indefinidamente
NIIF 16 Arrendamientos	Enero de 2016	1 de enero de 2019 (puede aplicarse de forma anticipada si se aplica la NIIF 15)
NIIF 17 Contratos de Seguro	Mayo de 2017	1 de enero de 2021
CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Junio de 2017	1 de enero de 2019
Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa (Modificaciones a la NIIF 9)	Octubre de 2017	1 de enero de 2019
Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28)	Octubre de 2017	1 de enero de 2019
Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017 Modificaciones a la NIIF 3 y a la NIIF 11 Modificaciones a la NIC 12 Modificaciones a la NIC 23	Diciembre de 2017	1 de enero de 2019 1 de enero de 2019 1 de enero de 2019

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 Y 2018

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja		19.211	20.261
Bancos	(1)	39.908	62.414
Total		<u>59.119</u>	<u>82.675</u>

(1) Al cierre del año 2019 y 2018, el saldo en bancos corresponde al disponible que se encuentra en los Bancos Locales: Bolivariano C.A.; Pacifico S.A., Pichincha C.A., Guayaquil S.A.; Produbanco S.A. y Rumiñahui S.A., así como también en Bancos del Exterior: Pacific National Bank, Sabadell y EFG; los cuales se utilizan para el giro del negocio. La calidad crediticia de los fondos disponibles por la Compañía en función de las entidades financieras locales relevantes se presentan a continuación:

<u>Calidad</u> <u>Crediticia</u>	<u>Perspectiva</u>	<u>Banco/Institución</u>
AAA/AAA-	Estable	Banco Bolivariano C.A.
AAA/AAA-	Estable	Banco Pichincha C.A.
AAA	Estable	Banco Guayaquil S.A.
AAA	Estable	Banco Pacifico S.A.
AAA/AAA-	Estable	Banco Produbanco S.A.
AAA-	Estable	Banco Rumiñahui S.A.

6. Activos Financieros

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por cobrar no relacionadas		21.576	40.646
Cuentas por cobrar accionistas		8.927	6.390
Otras Cuentas por Cobrar relacionadas	(a)	485.732	474.185
Otras Cuentas por Cobrar no relacionadas	(b)	2.663.989	2.127.009
Total		<u>3.180.224</u>	<u>2.648.230</u>

La Compañía al 31 de Diciembre del 2019 y 2018 no ha registrado provisión alguna para cuentas incobrables por considerar que su cartera es totalmente recuperable

(a) Incluye principalmente valores por cobrar a la Compañía Mateocorp S.A. por compra de terrenos por US\$430.173.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

(b) Incluye principalmente valores entregados como Anticipos a Proyectos tales como Proyecto Olmedo por US\$ 313.483; 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 2021; 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\$ 230.913; entre otros.

7. Inversiones en derechos fiduciarios

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inversión derecho fiduciario torre oceánica	(a)	220.634	175.704
Inversión derecho fiduciario lvtw torre a	(b)	54.699	62.130
Inversión derecho fiduciario lvtw torre b	(b)	50.925	50.926
Inversión derecho fiduciario lvtw torre c	(b)	67.140	67.140
Inversión derecho fiduciario lvtw torre d	(b)	237.558	342.240
		<u>630.956</u>	<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.

8. Inventarios

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inventario de Productos en proceso	(a)	16.223.207	14.683.198
Total		<u>16.223.207</u>	<u>14.683.198</u>

- (a) Corresponde a Obras en curso entre las que mencionamos Torre Oceánica II por US\$ 2.960.172; Punta Esmeralda por US\$ 2.787.378; La Vista Tower D por US\$ 2.150.785; La Vista Tower E por US\$ 1.245.497 y La Vista Tower F por US\$ 1.245.512; entre otros menores.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

9. Activos por impuestos corrientes

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>US\$</u>	<u>2018</u>
Anticipo impuesto a la renta	57.695		-
Retención de Impuesto	14.708		-
Iva pagado	129.069		2.797
Retención de iva	1.337		786
Total	202.809		3.583

10. Propiedades y equipos

Conformado por:

	<u>2019</u>		
	<u>COSTO Y</u>	<u>DEPRECIACIÓN</u>	<u>NETO</u>
	<u>REVALORIZACIÓN</u>	<u>ACUMULADA</u>	
		<u>US\$</u>	
Terrenos	138.791	-	138.791
Edificios Costo y Revalorización	848.252	(198.260)	649.992
Muebles y Enseres	76.913	(64.027)	12.886
Maquinarias y Equipos	739.392	(589.348)	150.044
Equipo de computacion y Software	125.175	(124.910)	265
Vehiculos	301.982	(261.786)	40.196
TOTALES	2.230.505	(1.238.331)	992.174

	<u>2018</u>		
	<u>COSTO Y</u>	<u>DEPRECIACIÓN</u>	<u>NETO</u>
	<u>REVALORIZACIÓN</u>	<u>ACUMULADA</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
TOTALES	2.175.452	(1.171.143)	1.004.309

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

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

COSTO	US\$	
	2019	2018
Saldo inicial	2.175.452	2.624.668
Adiciones	67.900	40
Transferencia a Fideicomiso	-	(425.040)
Ventas	(12.847)	(24.216)
Saldo final	<u>2.230.505</u>	<u>2.175.452</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	1.171.143	1.088.020
Gasto del año	97.058	99.395
Ventas	(12.847)	(14.903)
Ajustes/Reclasificación	(17.023)	(1.369)
Saldo final	<u>1.238.331</u>	<u>1.171.143</u>

11. Inversiones no corrientes

Corresponden a inversiones en acciones en las siguientes Compañías:

Compañías	2019		Valor	
	Valor en libros	% de Participación	Valor nominal	Patrimonial Proporcional
Miracema S.A.	141.973 (1)	99,00%	792	-
Montalcorp S.A.	30.680 (1)	50,00%	400	-
Congesor Construcciones y Gestión C. Ltda.	5.000 (1)	33,33%	10.000	-
Inmobiliaria HAUPTWILL SA	18.654 (1)	2,00%	16	-
Total	<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 2019 y 2018

<u>Compañías</u>	<u>2018</u>			
	<u>Valor en libros</u>	<u>% de Participación</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Valor Patrimonial Proporcional</u>
Miracema S.A.	141.973	99,00%	792	-
Montalcorp S.A.	30.680	50,00%	400	-
Congesor Construcciones y Gestión C. Ltda.	5.000	33,33%	10.000	-
Inmobiliaria HAUPTWILL SA	18.654	2,00%	16	-
Total	196.307			

12. Otros activos no corrientes

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

	<u>US\$</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inversión derecho fiduciario Torre Náutica	81	81
Inversión derecho fiduciario Altos del Río (a)	142.836	117.924
Inversión derecho fiduciario Torre Oceánica II (b)	280.000	280.000
Inversión derecho fiduciario lvtw torre e (c)	548.412	548.412
Inversión derecho fiduciario lvtw torre f (c)	484.122	484.122
Inversión derecho fiduciario San Martino II	44.507	44.507
Inversión derecho fiduciario Chongon (d)	354.755	354.755
Inversión derecho Fideicomiso primera emisión (e)	4.694.132	4.694.132
Fideicomiso Altos del Norte	1.000	-
Fideicomiso Dulce Hogar Milagro	500	-
	6.550.345	6.523.933

- (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 2019 y 2018

13. 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 2019 no se ha recuperado dicho valor, además de que el contrato se encuentra vencido y no ha sido renovado.

14. Cuentas y Documentos por Pagar

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores		178.629	139.382
Proveedores proyectos	(a)	1.094.427	478.791
Contratistas		78.165	106.107
Accionistas		1.771	1.771
Desestimiento clientes		11.913	17.841
Empleados		20.903	26.041
Administración tributaria		37.846	38.037
Otras Cuentas por pagar		92.374	59.936
Total		<u><u>1.516.028</u></u>	<u><u>867.906</u></u>

(a) Incluye principalmente a valores por pagar por US\$ 631.198 por el Proyecto Altos del Norte; Proyecto Torre Oceánica II por US\$ 141.455; Proyecto Punta Esmeralda por US\$ 85.550; La Vista Tower D por US\$ 81.341; Torre Oceánica por US\$79.310; entre otros.

15. Obligaciones con Instituciones no Financieras

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Publitráfico S.A.		-	52.000
Rivera Cardenas Hugo	a)	128.000	228.000
Intereses por pagar		207.406	131.896
Total		<u><u>335.406</u></u>	<u><u>411.896</u></u>

a) Corresponde a préstamos realizados 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.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

16. Obligaciones con Instituciones Financieras

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Bancos Locales</u>		
Banco Produbanco S.A.		
Corresponde a saldo de un préstamo de US\$ 1.460.631 con un solo vencimiento en Octubre 1 del 2019 y a una tasa de interés del 9,84%.	-	1.243.577
Corresponde al saldo de un préstamo de US\$ 441.548 con un solo vencimiento en Marzo 23 del 2020 y a una tasa de interés del 8,95%.	414.743	-
Corresponde a un préstamo de US\$ 300.000 con un solo vencimiento en Marzo 23 del 2020 y a una tasa de interés del 10,21%.	300.000	-
Corresponde a un préstamo de US\$ 285.000 con un solo vencimiento en Marzo 23 del 2020 y a una tasa de interés del 9,06%.	285.000	-
Banco Pacifico S.A.		
Saldo de préstamo de US\$ 385.000 con vencimiento en marzo 18 del 2020 y una tasa de interes del 8,95%	118.520	-
Saldo de préstamo de US\$ 385.000 con vencimiento en agosto 2 del 2020 y una tasa de interes del 8,95%	310.272	-
(2) Préstamos de US\$ 500.000 cada uno con vencimiento en Agosto 6 y 9 del 2020 respectivamente y con una tasa de interés del 8,95%	849.033	-
Préstamo de US\$ 2'2300.289 con vencimiento en Julio 11 del 2020 y una tasa de interes del 8,95%	<u>2.221.527</u>	<u>-</u>
Subtotal	4.499.095	1.243.577
<u>Bancos del Exterior</u>		
Banco EFG		
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	300.000
Banco Sabadell		
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
Corresponde a un préstamo por US\$ 668.000 con vencimiento en agosto del 2020 y una tasa de interés del 4%.	668.000	-
Intereses por pagar	<u>60.602</u>	<u>25.078</u>
Subtotal	2.756.602	2.053.078
Sobregiros bancarios		
Banco Produbanco S.A.	30.792	68.726
Banco Pacifico S.A.	264.850	93.302
Banco Pichincha C.A.	9.280	-
Banco Rumiñahui S.A.	<u>-</u>	<u>10.665</u>
Subtotal	304.922	172.693
Total	<u>7.560.619</u>	<u>3.469.348</u>

Garantías

Estos pasivos se encuentran garantizados por prendas industriales, terrenos y construcciones (Ver detalle de garantías en Nota 20).

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

17. Otras obligaciones corrientes

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>US\$</u>	<u>2018</u>
Obligaciones con el IESS	19.965		18.703
Beneficios a empleados (a)	104.494		102.350
Total	<u>124.459</u>		<u>121.053</u>

(a) Incluye principalmente beneficios de Ley tales como: décimo tercero, décimo cuarto fondos de reserva y vacaciones.

18. Ingresos Diferidos

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>US\$</u>	<u>2018</u>
Anticipos de Clientes corto plazo			
Anticipos adicionales Varios	172.111		89.715
Clientes La Vista Tower	1.196.826		2.189.897
Clientes Torre Oceánica	2.231.399		67.099
Clientes Punta Esmeralda	880.082		840.253
Clientes Torre Náutica	116.635		-
Otros anticipos	62.615		89.418
Total	<u>4.659.668</u>		<u>3.276.382</u>

19. Obligaciones con Instituciones no Financieras a largo plazo

Conformado por:

		<u>2019</u>	<u>US\$</u>	<u>2018</u>
Emerling corporation	(a)	1.965.546		1.965.546
Dencicorp	(b)	650.242		650.242
Galassia S.A.	(c)	200.000		200.000
Primera Emisión de Obligaciones	(d)	2.912.513		-
Total		<u>5.728.301</u>		<u>2.815.788</u>

(a) Corresponde a 7 pagarés por pagar a la Compañía Emerling Corporation, de acuerdo al siguiente detalle:

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Valor US\$	Plazo	Fecha de emisión
195.000	4356 días	27/1/2009
60.000	4354 días	29/1/2019
60.000	4110 días	30/9/2019
280.000	2072 días	30/4/2015
1.282.761	1220 días	29/8/2017
63.785	1079 días	17/1/2018
24.000	926 días	19/6/2018
<u>1.965.546</u>		

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

Valor US\$	Plazo	Fecha de emisión
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>650.242</u>		

- (c) 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 en proceso de liquidación según la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros con fecha Septiembre 5 del 2019.
- (d) 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.

Con fecha Enero 2 del 2019, 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 2019 y 2018

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- Los recursos captados servirán en un 30% para sustituir pasivos con Instituciones Financieras privadas locales y con el 70% restante, para capital de trabajo.
Destino de fondos:	
Garantías:	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. b) Garantía Específica: Contará con la Garantía específica consistente en un Fideicomiso de Garantía denominado "Fideicomiso Primera Emisión Covigón"
Resguardos:	* 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.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

20. Obligaciones con Instituciones Financieras a largo plazo

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>US\$</u>	<u>2018</u>
Banco Pacifico S.A.			
Saldo de préstamo de US\$ 4.233.000 con vencimiento en agosto 16 del 2019 y una tasa de interes del 8,95%	-		2.343.998
Saldo de préstamo de US\$ 385.000 con vencimiento en marzo 18 del 2020 y una tasa de interes del 8,95%	-		385.000
Saldo de préstamo de US\$ 385.000 con vencimiento en agosto 2 del 2020 y una tasa de interes del 8,95%	-		385.000
Saldo de préstamo de US\$ 493.974 con vencimiento en Febrero 16 del 2019 y una tasa de interes del 8,95%.	-		379.256
Saldo de préstamo de US\$ 1.760.347 con vencimiento en Febrero 16 del 2019 y una tasa de interes del 8,95%.	-		1.529.907
 (2) Préstamos de US\$ 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
Préstamo de US\$ 405.000 con vencimiento en enero 29 del 2021 y una tasa de interes del 7,62%	405.000		-
Préstamo de US\$ 179.000 con vencimiento en febrero 5 del 2021 y una tasa de interes del 7,62%	179.000		-
Préstamo de US\$ 179.000 con vencimiento en Mayo 28 del 2021 y una tasa de interes del 8,5%	646.000		-
Préstamo de US\$ 2'2300.289 con vencimiento en Julio 11 del 2020 y una tasa de interes del 8,95%	-		-
Total	<u><u>1.230.000</u></u>		<u><u>6.023.161</u></u>

Estas obligaciones se encuentran garantizados por prendas industriales, terrenos y construcciones A continuación, un detalle de las garantías:

Banco Produbanco S.A.

- ✓ Fideicomiso de flujos por US\$1
- ✓ Garantía Bancaria US\$ 97.000
- ✓ Prenda Industrial de Vehículo por US\$ 102.000
- ✓ Terreno y Construcción US\$ 610.926
- ✓ Terreno y Construcción US\$ 1.326.522

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

21. Ingresos Diferidos

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos de Clientes	(a)	1.106.235	3.005.666
Pasivo diferido		144.771	144.771
Total		<u>1.251.006</u>	<u>3.150.437</u>

(a) Al 31 de Diciembre 2019 y 2018 corresponde a valores entregados por clientes en calidad de anticipo de los siguientes proyectos:

		<u>US\$</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes La Vista Tower		348.626	489.765
Clientes Torre Oceánica		278.489	1.870.139
Clientes Punta Esmeralda		479.120	645.762
Total		<u>1.106.235</u>	<u>3.005.666</u>

22. Provisiones por beneficios a empleados

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilacion Patronal		110.124	110.124
Bonificación por desahucio		112.215	102.950
Total		<u>222.339</u>	<u>213.074</u>

23. Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, 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.

24. 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.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018 la Compañía no ha efectuado apropiación por este concepto.

25. 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.

26. 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.

27. Reserva por Valuación, Donaciones y Otros

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>US\$</u>	<u>2018</u>
Avalúo de terrenos	50.990		50.990
Participación accionaria Cia. Miracema (Nota 11)	141.973		141.973
Total	<u>192.963</u>		<u>192.963</u>

28. Superávit por Revalorización

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

29. Ingresos

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>US\$</u>	<u>2018</u>
Ventas villas La Vista Tower	3.681.823		1.971.423
Ventas villas Torre Oceánica	692		1.248.225
Ventas villas Punta Esmeralda	824.036		2.438.061
Otros ingresos ordinarios	507.996		85.200
Descuento en ventas	(179.329)		(167.849)
Total	<u>4.835.218</u>		<u>5.575.060</u>

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

30. Costo de Venta

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>US\$</u>	<u>2018</u>
Costo de venta Oceánica	-		932.830
Costo de venta La Vista Tower	2.874.627		1.436.299
Costo de venta Punta Esmeralda	568.486		1.845.839
Costo de venta Altos del Norte	100.143		-
	<u>3.543.256</u>		<u>4.214.968</u>

31. Gastos Operacionales

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>US\$</u>	<u>2018</u>
Gastos de Personal	685.338		675.842
Servicios de terceros	137.804		53.539
Gastos Administrativos	74.214		97.235
Gastos Varios	126.026		84.720
Gastos por Mantenimiento	18.860		22.528
Participación a trabajadores	23.566		28.313
TOTAL	<u>1.065.808</u>		<u>962.177</u>

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

32. Impuesto a la Renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal es como sigue:

	<u>US\$</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad del ejercicio	157.105	188.755
Participación de trabajadores	(23.566)	(28.313)
Partidas conciliatorias	<u>133.539</u>	<u>160.442</u>
Más gastos no deducibles	176.539	422.444
Utilidad Gravable	<u>310.078</u>	<u>582.886</u>
25% Impuesto a la renta	<u>77.520</u>	<u>145.721</u>
Anticipo de Impuesto a la renta del ejercicio menor que el Impuesto causado.	(1) <u>135.214</u>	<u>116.903</u>

(1) Se considera como Impuesto a la Renta del ejercicio, el Anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente, por ser mayor al Impuesto a la Renta determinado, de acuerdo a disposiciones legales vigentes.

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018 la Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en dichos ejercicios.

33. 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 Covigón C.A.

Accionantes: Ing. Antonio José 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.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

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.

34. Nueva Normatividad Relevante

2019

Mediante Registro Oficial No. 111 de fecha 31 de diciembre de 2019, se publica la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, de la cual se extraen los aspectos más significativos:

RÉGIMEN DE REMISIONES NO TRIBUTARIAS

1. Remisión del 100% de multas, intereses de mora y gastos administrativos de las obligaciones pendientes de pago o en convenio de pago hasta el 31 de agosto de 2019, derivadas de créditos educativos y becas.
2. Remisión de pago de intereses, de intereses por mora y costas judiciales en operaciones de crédito en obligaciones contraídas con la Corporación Financiera del Ecuador y BANECUADOR hasta el monto de USD 100.000.

REFORMAS TRIBUTARIAS

A) IMPUESTO A LA RENTA

1. Se incluye como ingreso gravado a las "provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible", en cuanto a estas provisiones no se las haya pagado efectivamente a los beneficiarios de tal provisión.
2. Se elimina la exención de impuesto a la renta, a los dividendos que se distribuyan a sociedades y personas naturales extranjeras.
3. Se establece que la capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive cuando se genere por reinversión de utilidades en los términos del artículo 37 de la ley.
4. Se incluye como ingreso exento de impuesto a la renta:

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

- a. A las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad sea la inversión y administración de activos inmuebles.
 - b. A los pagos parciales de rendimientos financieros por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija previstos en el numeral 15.1 del artículo 9 de la LRTI, que sean acreditados en vencimientos o pagos graduales anteriores al plazo mínimo de tenencia.
 - c. A los ingresos derivados directa y exclusivamente en la ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos, de carácter no reembolsable de gobierno a gobierno, percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.
 - d. Servicios de infraestructura hospitalaria e. Servicios educativos f. Servicios culturales y artísticos.
5. Se agrega como deducción un 50% adicional los pagos de seguros de crédito contratados para la exportación.
 6. Solo podrán deducir gastos personales, las personas naturales con ingresos netos inferiores a USD 100.000. Sin embargo, aunque perciban ingresos superiores a los USD 100.000, sí se podrán deducir gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas, así como dichos gastos de su sus padres, cónyuge o pareja o unión de hecho e hijos que no perciban ingresos gravados y que dependan del contribuyente que haga uso de dichos gastos.
 7. Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizado a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos.
 8. Se podrá deducir hasta un 150% de los gastos por organización de eventos deportivos y culturales.
 9. Serán deducibles los recursos y/o donaciones que se destinen a carreras de pregrado y postgrado afines a las Ciencias de la Educación, entregados a instituciones de Educación Superior, hasta el 1% del ingreso gravado.
 10. Se establece un impuesto a la renta único a los ingresos provenientes de actividades agropecuarias, conforme las siguientes tablas:

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Producción y comercialización local			
Ingresos desde	Ingresos hasta	Impuesto fracción básica	% Impuesto sobre fracción excedente
-	20.000,00	-	0,00%
20.000,01	300.000,00	-	1,00%
300.000,01	1.000.000,00	2.800,00	1,40%
1.000.000,01	5.000.000,00	12.600,00	1,60%
5.000.000,01	En adelante	76.600,00	1,80%

Exportación			
Ingresos desde	Ingresos hasta	Impuesto fracción básica	% Impuesto sobre fracción excedente
-	300.000,00	-	1,3%
300.000,01	1.000.000,00	3.900,00	1,6%
1.000.000,01	5.000.000,00	15.100,00	1,8%
5.000.000,01	En adelante	87.100,00	2,0%

Se pueden acoger a esta tarifa, las actividades que se mantengan en su estado natural, es decir que no hayan sido objeto de elaboración, proceso o tratamiento que implique modificación de su naturaleza. La sola refrigeración, enfriamiento o congelamiento para conservarlos, el pilado, desmote, trituración, extracción por medios mecánicos o químicos, el faenamamiento, cortado y empaque no se considerarán procesamiento.

En caso el sujeto pasivo tenga partes relacionadas dedicadas a la producción y/o exportación de estos bienes, calculará el impuesto a pagar, sobre la totalidad de ingresos del sujeto pasivo y sus partes relacionadas.

11. Estarán sujetos a impuesto a la renta los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:
 - a. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, independiente de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
 - b. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
 - c. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;

- d. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
- e. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el literal c; y,
- f. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- g. Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación.

Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta. Lo dispuesto en el presente artículo no obsta la aplicación de las respectivas disposiciones de los convenios tributarios de la materia suscritos por el Ecuador y vigentes, según corresponda.

12. Se elimina la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta.

Se sustituye el cálculo del anticipo del impuesto a la renta por un régimen de pago del anticipo voluntario, equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

B) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)

- 1. Se incluye como bienes tarifa 0% de IVA a las flores, follajes y ramas cortadas en estado fresco, tinturadas y preservadas.
- 2. Se incluyen como bienes tarifa 0% a:

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

- a. Los tractores hasta 300hp, que inclusive se dediquen a los cultivos agrícolas o actividades agropecuarias.
 - b. Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos.
 - c. Papel periódico. d. Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para sector pesquero artesanal.
3. Se incluyen como servicios gravados de IVA a los servicios digitales.
 4. Se incluyen como servicios gravados con IVA 0% a:
 - a. El suministro de dominios de páginas web, hosting, computación en la nube.
 - b. El servicio de carga eléctrica de vehículos 100% eléctricos.
 - c. Los servicios prestados por artesanos calificados continuarán tarifa 0% en cuanto sus ingresos no superen los límites establecidos para llevar contabilidad.

C) IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD)

1. Se amplía la exoneración de ISD a las operaciones de financiamiento con un plazo de 180 días calendario, en los pagos al exterior por concepto de amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador.
2. No se aplicará la exención por pagos al exterior en concepto de dividendos, cuando las sociedades extranjeras a favor de quien se distribuye el dividendo, sean poseídas directa o indirectamente por personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador, que sean accionistas de la sociedad que distribuye el dividendo.
3. Se amplía la exoneración de ISD a los pagos por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, ingresadas al mercado de valores del Ecuador, sin el plazo de permanencia mínimo de 360 días antes previsto.
4. Se amplía la exoneración de ISD a los pagos por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, destinadas al financiamiento de vivienda, sin el plazo de permanencia mínimo de 360 días antes previsto.
5. Se amplía la exoneración de ISD a los pagos por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, destinadas a depósitos a plazo fijo o inversiones, sin el plazo de permanencia mínimo de 360 días antes previsto.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

RÉGIMEN IMPOSITIVO A MICROEMPRESAS

1. Se sujetarán a este régimen: los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores considerados como microempresas, excepto aquellos que realicen actividades de construcción, lotización, urbanización, y aquellos cuya actividad económica sea: de servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia, y rentas pasivas de capital. El impuesto a la renta será del 2% sobre los ingresos brutos del respectivo periodo fiscal.
2. Quienes se acojan a este régimen determinarán una tarifa del 2% sobre los ingresos brutos del periodo fiscal.
3. Presentarán declaraciones de IVA e ICE en forma semestral.

IMPUESTO ÚNICO Y TEMPORAL A LOS INGRESOS DE LAS SOCIEDADES.

1. Las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado gravados iguales o superiores a US \$1'000.000 en el ejercicio fiscal 2018, deberán aportar el impuesto progresivo conforme la siguiente tabla:

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1.000.000,00	5.000.000,00	0,10%
5.000.000,01	10.000.000,00	0,15%
10.000.000,01	En adelante	0,20%

2. En ningún caso la contribución será superior al 25% del impuesto a la renta causado.
3. La contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.
4. La declaración y el pago de la contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal.
5. La contribución podrá estar sujeta a facilidades de pago por un plazo máximo de hasta tres (3) meses.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

III OTROS

A) PAGO EXCEPCIONAL IMPUESTOS RETENIDOS O PERCIBIDOS.

1. Respecto de impuestos retenidos o percibidos de periodos vencidos, se tendrá un plan excepcional de pagos de hasta doce (12) meses, en cuotas mensuales iguales.
2. El sujeto pasivo tendrá hasta el 14 de febrero de 2020 para presentar la solicitud.
3. Una vez aceptado el plan de pagos, se suspenden las acciones de cobro, e interrumpen los plazos de prescripción.

B) DOMICILIO Y ESTABLECIMIENTO DE SOCIEDADES

1. Para efectos del pago impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, se entenderá como domicilio al señalado en la escritura de constitución de la compañía.
2. Se entenderá por establecimiento, los que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes.

2018

Mediante Registro Oficial N° 309 del 21 de agosto del 2018, 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:

- Normas de remisiones y reducciones, para deudas tributarias o fiscales internas con el servicio de Rentas Internas, deudas por obligaciones aduaneras con el Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, deudas por impuesto vehiculares, matriculación vehicular e infracciones de tránsito, deudas por obligaciones patronales con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y deudas con otras instituciones.
 - Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas, como son: exoneración de impuesto a la renta, exoneración del Impuesto a Salida de Divisas para las nuevas inversiones productivas, tratamiento para inversiones en industrias básicas y normas comunes a los incentivos.
 - Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, relativa a exenciones, exoneración de impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, deducciones, tarifa del impuesto a la renta para sociedades, utilidad en la enajenación de acciones, ingresos de no residentes, distribución de dividendos o utilidades, pago del impuesto (anticipo), impuesto al Valor Agregado, entre otros.
- 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.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

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.
- 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° 392 del 20 de diciembre del 2018, Suplemento, se publica el Reglamento a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

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

Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas, como son:

- Exoneración del impuesto a la renta a nuevas inversiones productivas en sectores priorizados y en industrias básicas.
- Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración por reinversión de utilidades.
- Criterios de transparencia y sustancia económica.
- Reformas al Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno, y,
- Reformas al reglamento para la aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas.

35. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2019, se encuentran pendientes de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas a la fecha de emisión del presente informe (Diciembre 22 del 2020). La Gerencia General considera que estos estados financieros, serán aprobados sin modificación.

Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2018, se encuentran aprobados mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha Mayo 31 del 2019.

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

36. Eventos subsecuentes

- Con fecha Abril 23 del 2020, mediante publicación en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en atención a lo dispuesto por el Art. 25 de la Ley de Mercado de Valores, en concordancia con lo señalado en el numeral 11 del artículo 5, capítulo I, Título V, tomo IX libro II de la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, se aprueba reprogramar el pago de los dividendos de la primera emisión de obligaciones, los mismos que vencen el 24 de abril del 2020 y el 24 de julio del 2020, los cuales se pagaran de forma siguiente:
 - El dividendo que vence el 24 de abril 2020: Se pagara el 24 de abril el 50% de los intereses devengados y el 50% restante se pagara el 24 de octubre del 2020. El pago del capital de este dividendo se hará en 4 pagos trimestrales a partir del 24 de octubre del 2020, más el interés del 8% anual sobre el saldo adeudado.
 - El dividendo que vence el 24 de Julio 2020: El pago de la totalidad de los interese se cancelara el 24 de julio de 2020 y el capital se pagaran en 6 cuotas trimestrales desde el 24 de octubre del 2020, más el interés del 8% anual sobre el saldo adeudado.
 - Entre el 31 de Diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros adjuntos se ha producido el siguiente evento posterior: El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró al COVID-19 (Corona virus) como una pandemia y a partir de dicha fecha el Gobierno de Ecuador ha decretado el estado de excepción y de emergencia sanitaria en el territorio nacional, adoptando varias medidas de prevención relacionadas principalmente con cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos, entre otras medidas. El brote de COVID-19 ha traído incertidumbre a las empresas y economías a nivel mundial, esperándose un impacto significativo en la economía global dentro del primer semestre de 2020. El impacto general en las operaciones de la Compañía dependerá en gran medida de qué tan rápido se reanude la actividad económica en el país y a nivel mundial. La administración de la Compañía se encuentra realizando un monitoreo permanente sobre esta situación a fin minimizar los impactos en sus operaciones.
-