

**CONSTRUCTORA COVIGON C. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

**1. Identificación de la entidad y actividad económica**

**Nombre de la entidad**

Constructora COVIGON C.A.

**Domicilio de la entidad**

Av. Juan Tanca Marengo y Av. Agustín Freire, Centro Comercial  
Dicentro Local 25

**Forma legal de la entidad**

Su actividad principal es la ejecución de obras civiles como la construcción de viviendas y de otros bienes inmuebles de propiedad individual y horizontal.

**País de incorporación**

Ecuador

**2. Declaración sobre el cumplimiento de NIIF**

La compañía en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañía en su resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) con un periodo de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2010 y aplicación total a partir del 1 de enero del 2011, en concordancia con lo estipulado en el Artículo primero de la citada resolución.

**3. Resumen de las principales políticas contables significativas**

**a) Preparación de los Estados Financieros**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y con las políticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías para las entidades bajo su control en el Ecuador.

**b) Costos de Contratos no completados**

Están registrados al costo de adquisición de compra de materiales y de servicios, los mismos que son liquidados al momento de haber sido terminada la obra y cancelada.

**c) Propiedades y Equipos**

Están registrados al costo revaluado, se muestra el costo revaluado menos la depreciación acumulada. El valor de los activos fijos 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 pagos por mantenimiento son cargados al gasto.

#### **d) Provisión para impuesto a la renta**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto (24%) aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar

#### **e) Participación de los trabajadores en las utilidades**

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades, es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

### **Expresado en dólares USD**

### **3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO**

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta Caja-Bancos es el siguiente:

<b><u>CAJA</u></b>		<b>\$ 92.527,18</b>
Caja Transitoria	\$ 86.925,46	
Caja Chica Dicentro	\$ 200,00	
Caja Chica Proyectos tramites	\$ 100,00	
Caja Chica	\$ 1.000,00	
Caja Chica Altos del Río	\$ 250,00	
Caja Chica Torre Marina	\$ 1,72	
Caja Chica Gerencia	\$ 2.000,00	
Caja Chica Proyectos	\$ 1.500,00	
Caja Chica Lavista Towers	\$ 250,00	
Caja Chica Torre Oceánica	\$ 100,00	
Caja Chica ISOLA	<u>200</u>	
<b><u>BANCOS</u></b>		<b>\$ 1.316.487,80</b>
Banco del Pacifico Cta. Cte. 4934474	\$ 1.836,61	
Pacific National Bank Cta. Cte. 130493006	\$ 140.695,30	
Lloyds Bank TSB	\$ 5.210,00	
Banco del Pichincha 3449963704	\$ 20.214,38	
Banco Pro América	\$ 464.485,20	

Produbanco Cta. Cte. 02013025781	\$ 390.188,46
Banco del Pacifico Cta. Cte. 736053-3 LVTW	\$ 293.857,85

**TOTAL** **\$ 1.409.014,98**

#### 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo en las Cuentas por Cobrar que mantiene la compañía es el siguiente:

##### Anticipos a Proveedores

		<b>\$ 191.650,15</b>
CONSTRUCTORA BRADE SA	\$100.000,00	
AGUAPEN	\$ 1.545,35	
BAGANT ECUATORIANO SA	\$ 4.060,29	
BARAHONA SALAZAR VICTOR ANGEL	\$ 4.000,00	
BENHIL	\$ 3.556,00	
BURGOS RUIZ LUIS	\$ 7.065,00	
CODIGO CREATIVO SA	\$ 4.029,76	
EMPRESA DE TELEVISION SATELCOM S.A.	\$ 5.924,27	
INSTALASA	\$ 7.984,48	
J. SANDOVAL S.A.	\$ 154,68	
JUNCO ARAUZ GABRIELA	\$ 3.150,00	
LARREA & ORTIZ CIA.	\$ 1.100,00	
LIMPIONERY	\$ 5.689,52	
MADETEC S.A.	\$ 5.640,97	
MANZANO VELA JORGE ENRIQUE	\$ 14.017,30	
MENOSCAL REYES BOLIVAR	\$ 2.000,00	
MEQUIRA	\$ 2.178,00	
MORENO LAYEDRA DANIEL	\$ 2.910,11	
SANDOVAL CHANG TAY FRANCISCO	\$ 3.038,41	
WORLD TRAVELERS AGENCY	\$ 1.360,80	
ZAMBRANO EDWIN FERNANDO	\$ 2.805,00	
Varios	9.440,21	

##### Deudores varios

		<b>\$ 326.445,42</b>
BONILLA VALLEJO LUIS GERARDO	\$ 102.201,74	
GOMEZ MOISES/TORRES GUILLERMO	\$ 33.357,48	
FELIPE PEZO	\$ 8.073,65	
MACIAS RIVAS MIGUEL	\$ 59.723,75	
GUSTAVO PEREIRA	\$ 2.000,00	
PROYECTO OLMEDO	\$ 90.984,51	
PROYECTO MOCOLI	\$ 26.619,26	
Varios	3.485,03	

**TOTAL** **\$ 518.095,57**

## 5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2011, se registran los saldos en Otras cuentas por cobrar:

### **OTRAS CUENTAS POR COBRAR - RELACIONADOS**

MIRACEMA SA	\$ 20.131,79	
INCAR SA	\$ 1.305,06	
YAVAMAL S.A.	\$ 48.594,37	
Inmobiliaria HAUPTWILL S.A.	\$ 7.424,78	
MATERCORP S.A.	\$ 130.374,38	
MONTALCORP SA	\$ 53.782,87	
ANUNTRIAL S.A.	5.621,67	
<b>Suman</b>		<b>\$ 267.234,92</b>

### **OTRAS CUENTAS POR COBRAR - NO RELACIONADOS**

I. Municipalidad del Cantón Salinas	\$ 18.349,63	
I.E.S.S.	\$ 302,68	
Cuerpo de Bomberos de Salinas	\$ 15,62	
Habi-Montañita	\$ 3.379,52	
M&P Consulting Advisors Cia. Ltda.	\$ 8.900,00	
Administración San Martino	\$ 5.556,19	
Administración Altos del Río	\$ 20.067,89	
Municipio de Daule	\$ 5.308,89	
Fideicomiso "L&R"	\$ 476,40	
Fideicomiso Carolina	\$ 362,91	
SUPERVIP S.A.	\$ 87.702,19	
Hugo Gonzenbach	\$ 33.419,72	
Prestamos a Empleados	\$ 4.016,12	
Varios	\$ 13.823,40	
<b>Suman</b>		<b>\$ 201.681,16</b>
<b><u>TOTAL</u></b>		<b><u>\$ 468.916,08</u></b>

## 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo en la cuenta Impuestos Retenidos es el siguiente:

### **Crédito Tributario a Favor de la Empresa (I. Renta)**

#### **IMPUESTOS RETENIDOS**

Retenciones de Impuesto	\$ 2.038,46
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>\$ 2.038,46</u></b>

## 7. INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta Inventarios es el siguiente:

**OBRAS EN PROCESO**

San Martino	\$ 89.187,09
San Martino I	\$ 30.960,46
Parques del Río	\$ 39.173,21
San Martini	\$ 37.934,28
Carolina	\$ 158.444,41
Fideicomiso "L&R"	\$ 2.109.719,78
Altos del Daule	\$ 2.615.823,11
Torre Oceánica	\$ 269.595,32
Chongon	\$ 52.127,48
Lavista Towers	\$ 1.135.778,55
Solymer	\$ 5.382,75
Proyectos Terminados	\$ 99,69
Punta Esmeralda	\$ 70.621,76
Isola	\$ 129.358,29
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 6.744.206,18</b>

**8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta Otros Activos Corrientes es el siguiente:

**INVERSIONES - DERECHOS FIDUCIARIOS**

Fideicomiso ALTOS DEL RIO	\$ 8.912,18
Fideicomiso "L&R"	\$ 5.941,46
Fideicomiso TORRE NAUTICA	\$ 321,60
Inversiones en Fideicomiso TORRE OCEANICA	\$ 218.477,17
Inversiones en Fideicomiso LAVISTA TOWERS	\$ 150.000,00
Inversiones en Fideicomiso CHONGON	\$ 186.860,26
Inversiones en Fideicomiso OCEANICA	\$ 92.573,20
Inversiones en Fideicomiso LVTW	\$ 1.016.003,60
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.679.089,47</b>

**9. INVERSIONES A LARGO PLAZO**

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta de Inversiones a Largo Plazo es el siguiente:

**INVERSIONES VARIAS**

Acciones INCAR SA	\$ 116.264,80
Acciones MONTALCORP SA	\$ 300,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 116.564,80</b>

**10. OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO**

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta Otros Activos a Largo Plazo es el siguiente:

**DEPOSITOS EN GARANTIA**

Empresa Eléctrica Santa Elena	\$ 2.814,76
2da Sala de lo Laboral, niñez	\$ 230,00
Banco Pichincha (Casillero)	\$ 100,00
Depósito Garantía Proveedores	\$ 2.255,28
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 5.400,04</b>

**11.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de Diciembre del 2011, el movimiento que registra esta cuenta es el siguiente:

	<b>Saldos al 31/12/2011</b>	<b>Adiciones y/o Retiros</b>	<b>Saldos al 31/12/2010</b>
Terrenos	\$ 73.790,54	\$ 0,00	\$ 73.790,54
Edificios y Construcciones	\$ 289.676,03	\$ 44.452,04	\$ 245.223,99
Maquinarias y Equipos	\$ 498.067,18	\$ 318.114,92	\$ 179.952,26
Muebles y Enseres	\$ 56.121,32	\$ 23.597,81	\$ 32.523,51
Equipos de Oficina	\$ 41.444,10	\$ 18.528,68	\$ 22.915,42
Equipos de Computación	\$ 68.868,73	\$ 15.066,35	\$ 53.802,38
Vehículos	\$ 316.431,79	\$ 24.215,50	\$ 292.216,29
Total costo de adquisición	\$ 1.344.399,69	\$ 443.975,30	\$ 900.424,39
Menos-Depreciación acumulada	(\$ 359.471,29)	\$ 33.942,61	(\$ 393.413,90)
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>\$ 984.928,40</b>	<b>\$ 477.917,91</b>	<b>\$ 507.010,49</b>
<b>Revalorización De Activos</b>	\$ 558.576,16	\$ 558.576,16	\$ 0,00
Menos-Depreciación Revalorización	(\$ 9.812,95)	(\$ 9.812,95)	\$ 0,00
<b>TOTAL REVALORIZACION DE ACTIVOS</b>	<b>\$ 548.763,21</b>	<b>\$ 548.763,21</b>	<b>\$ 0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.533.691,61</b>	<b>\$ 1.026.681,12</b>	<b>\$ 507.010,49</b>

**12. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo en Cuentas por Pagar es el siguiente:

**PROVEEDORES**

Aceros Comercial	\$ 525,34	
Acosta Lourdes	\$ 117,25	
Borja Calderón Arturo	\$ 111,62	
Caicedo Coronel	\$ 157,90	
Cuentas por Pagar La Vista Towers	\$ 2.084,58	
Constructora Requivial	\$ 14.657,97	
De Icaza Diaz Enrique Carlos	\$ 821,60	
Dolco	\$ 3.217,59	
Fondo de Reserva	\$ 126,26	
García Baquerizo José Miguel	\$ 4.620,00	
Hormigones Hércules	\$ 768,01	
IESS	\$ 31.930,04	
Mogollón Claudett Michel	\$ 19.599,23	
Multas	\$ 11.799,67	
Perlaza Quiñónez Julio	\$ 229,44	
Requena	\$ 1.800,00	
Rivera Bastidas Luis	\$ 102,95	
Rodas López Henry	\$ 406,40	
Rodríguez Ortiz José Luis	\$ 60,00	
Rojas Valdez Piedad	\$ 198,24	
Salinas Katty	\$ 561,03	
UrriolaMarjorie	\$ 13.248,08	
Villamar Jiménez Abel	\$ 130,07	
Zazaprint	\$ 108,76	
VARIOS PROVEEDORES POR PAGAR	<u>\$ 7.523,84</u>	
<b>Suman</b>		\$ 114.905,87
<b>IVA COBRADO</b>		<u>\$ 167,08</u>
<b>TOTAL</b>		<u><u>\$ 115.072,95</u></u>

**13. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre del 2011, las Otras Cuentas y Documentos por Pagar se presentaron de la siguiente manera:

Emerling Corp.	\$ 315.000,00	
Deudores Varios	\$ 777.093,12	
Administración Altos Del Río	\$ 66.532,70	
Administración Torre Marina	\$ 67.012,43	
Administración Carolina (Torre Náutica)	\$ 3.953,34	
CONECEL S.A.	\$ 210,68	
Intereses BANCO DEL PACIFICO	\$ 7.738,70	
Intereses EFG BANK	\$72.512,08	
Préstamo Quirografario	<u>\$758,52</u>	
SUMAN		\$ 1.310.811,57

**DEPOSITOS EN GARANTIA**

OMARSA S.A.	\$ 270,00	
MARRIOT S.A.	2.200,00	
SUMAN		\$ 2.470,00

<b><u>TOTAL</u></b>		<b><u><u>\$ 1.313.281,57</u></u></b>
---------------------	--	--------------------------------------

#### 14. OBLIGACIONES FINANCIERAS - CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2011, las Obligaciones Financieras que mantiene la compañía se resumen de la siguiente manera:

Banco EFG	<b>Nota (1)</b>	\$ 1.020.000,00
Sobregiro Bancario (Produbanco)		\$ 8.641,09
Sobregiro Bancario (Pichincha)		\$ 8.646,87
Sobregiro Bancario (Pacífico)		\$ 59.791,29
Sobregiro Bancario (Bolivariano)		\$ 12.873,32
Sobregiro Bancario (EFG)		\$ 896,60
<b><u>TOTAL</u></b>		<b><u><u>\$ 1.110.849,17</u></u></b>

**Nota (1)** La Obligación por Pagar con Banco EFG Bank corresponde al siguiente préstamo:

- **\$1.020.000,00;** a 12 meses plazo con una tasa de interés fija del 7.25%, el cual se renovó el 12 de enero del 2011, teniendo como fecha de vencimiento 12 de enero del 2012.

#### 15. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de las Obligaciones Tributarias por Pagar es el siguiente:

Impuestos Retenidos en la Fuente	\$ 17.986,48
Retenciones de IVA	\$ 11.806,89
Retenciones en relación de dependencia	\$ 7.531,64
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u><u>\$ 37.325,01</u></u></b>

#### 16. PROVISIONES

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo en la cuenta Obligaciones con el IESS es el siguiente:

Provisión Décimo Cuarto Sueldo	\$ 9.165,91
Provisión Décimo Tercer Sueldo	\$ 4.290,24
Provisión Vacaciones	\$ 45.390,00
Provisión Fondo de Reserva	\$ 6.223,89
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u><u>\$ 65.070,04</u></u></b>

## 17. PROVISION PARA JUBILACION PATRONAL

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo en la cuenta Jubilación Patronal es el siguiente:

Provisión Jubilación Patronal	\$155.198,48
<b>TOTAL</b>	<b>\$155.198,48</b>

## 18. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta Anticipo de Clientes es el siguiente:

Anticipo De Clientes	\$ 6.417.185,07
Anticipos Adicionales (Altos del Río)	\$ 13.070,63
Anticipos Adicionales (Torre Marina)	\$ 38.050,00
Anticipos Adicionales (La Vista Towers)	\$ 420,00
Anticipos Adicionales (Punta Esmeralda)	\$ 7.822,76
Depósitos por Confirmar Clientes	\$ 7.482,57
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 6.484.031,03</b>

## 19. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta Pasivos por Impuestos Diferidos es el siguiente:

Pasivos por Impuestos Diferidos	\$ 168.750,66
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 168.750,66</b>

## 20. OBLIGACIONES FINANCIERAS – NO CORRIENTE

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta Obligaciones Financieras es el siguiente:

Banco del Pacifico	<b>Nota (1)</b>	\$ 848.000,00
Banco del Pichincha	<b>Nota (2)</b>	\$ 675.262,24
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 1.523.262,24</b>

**Nota (1)** La Obligación por Pagar con Banco Del Pacifico corresponde al siguiente préstamo:

- **\$848.000,00;** a 12 meses plazo con una tasa de interés fija del 9.7612%, teniendo como fecha de vencimiento 25 de Noviembre del 2012.

**Nota (2)** La Obligación por Pagar con Banco Pichincha corresponde al siguiente préstamo:

- **\$675.262,24;** a 17 meses plazo con una tasa de interés fija del 8,42%, teniendo con fecha de vencimiento 22 de Mayo del año 2013.

## 21. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2011, el capital pagado consiste en 5000 acciones ordinarias y nominativas de \$ 0,40 cada una, y cuyo accionista mayoritario es la **INMOBILIARIA HAUPTWILLS.A.** con el 99.9%

## 22. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañía exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades hasta igualar por lo menos el 50% del Capital Social de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la compañía, y puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en operaciones al 31 de diciembre del 2011.

Cabe indicar que la compañía no está obligada a realizar el cálculo de la reserva legal para el año 2011, ya que alcanzó el 50% del Capital Social.

## 23. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Los Otros Resultados Integrales surgen por la aplicación del modelo de revaluación establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 16 (**NIC 16**). La empresa tomó la decisión de ajustar al valor razonable los elementos de Propiedades, Planta y Equipo. El impacto de esta revaluación es lo que refleja la cuenta “Superávit por Revaluación”, que es uno de los componentes de Otros Resultados Integrales.

Superávit de revaluación de Propiedad Planta y Equipo	\$ 139.644,04	
<b>Pasivos por Impuestos Diferidos</b>		<b>\$ 139.644,04</b>
Revaluación Edificios	\$ 558.576,16	
<b>Superávit de revaluación de Propiedad Planta y Equipo</b>		<b>\$ 558.576,16</b>

## 24. AJUSTES ADOPCIÓN NIIF POR PRIMERA VEZ

La Superintendencia de Compañías mediante **Resolución No. 08.G.DSC.010** del 20 de noviembre del 2008, establece la obligatoriedad de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a todas las entidades sometidas a su control y vigilancia. De acuerdo a los parámetros establecidos para el efecto, nuestra compañía pertenece al segundo grupo para lo cual debió adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (**NIIF COMPLETAS**).

Vehículos	\$ 24.165,45	
Edificios e Instalaciones	\$ 6.935,90	
<b>Resultados Acumulados Proveniente adopción</b>		<b>\$ 23.326,01</b>
<b>Pasivos por Impuesto Diferidos</b>		<b>\$ 7.775,34</b>
Vehículos	\$ 35.231,80	
Edificios e Instalaciones	\$ 50.093,32	
<b>Resultados Acumulados Proveniente adopción</b>		<b>\$ 63.993,84</b>
<b>Pasivos por Impuesto Diferidos</b>		<b>\$ 21.331,28</b>

**NOTA:** Por el efecto de la adopción en NIIF se crea la siguiente cuenta en el Patrimonio:

**RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION NIIF      \$ 87.319,85**

## 25. IMPUESTO A LA RENTA

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad, después del 15% de Participación de Trabajadores, la tarifa del 24% de Impuesto a la Renta, o una tarifa del 15% de Impuesto a la Renta en el caso de reinversión de utilidades.

Un detalle del 24% del Impuesto a la Renta a Diciembre del 2011 es el siguiente:

<b>Utilidad contable 2011</b>	\$ 210.687,96
( - ) 15% Participación Trabajadores	\$ 31.603,19
<b>Saldo de la utilidad Gravable después del 15% PT</b>	<b>\$ 179.084,77</b>
( + ) Gastos no deducibles	\$ 88.013,69
( - ) Deducción por pago a Trabajadores Con Discapacidad	\$ 20.453,61
<b>Base gravable para el Cálculo del 24%</b>	<b>\$ 246.644,85</b>
<b>24% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>\$ 59.194,76</b>

## **26. COMENTARIOS SOBRE EL USO LEGAL DE SOFTWARE**

La Compañía sí cumple de manera fidedigna con el uso legal de programas que han sido instalados en sus computadoras, de acuerdo con las normas sobre derechos de autor, según Resolución No. 04.Q.IJ.001 publicada en el registro oficial No.289 del 10 de Marzo del 2004. No se presentan novedades al respecto.

## **27. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión del informe del auditor no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos, y que no estuvieran revelados en los mismos.