



CONSULTING & AUDITING FIRM S.A.  
GAFIRM

---

***COVERA S.A.***

***ESTADOS FINANCIEROS***

***31 DE DICIEMBRE DEL 2017***

***CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE***

---

**COVERA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**CONTENIDO**

Opinión del auditor independiente

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
NEC	-	NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD
NIIF	-	NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
NIC	-	NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD
COMPAÑIA	-	COVERA S. A.
IASB	-	CONSEJO DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD
NIAS	-	NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORIA Y ASEGURAMIENTO



## **Informe del Auditor Independiente Sobre la Aplicación de Procedimientos contables y administrativos**

**A los Socios y Junta de Directores de la COMPAÑÍA  
COVERA S.A**

1. Hemos realizado los Procedimientos de Auditoría a la Compañía COVERA S.A., que se incluyen en los párrafos precedentes, según contrato de prestación de servicios especiales suscrito el 30 de Septiembre del 2017 en base a los Estados de Situación Financiera, con corte al 31 de Diciembre del 2017 presentados al Servicio de Rentas Internas y los correspondientes estados de resultados integrales, estado de cambios en el Patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración, y serán utilizados para ser presentados a Instituciones Financieras y Superintendencia de Compañías del Ecuador.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros acorde a la actividad en la que se desarrolla la empresa; así como la de seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la compañía.

### **Responsabilidad del Auditor Independiente:**

3. Nuestro trabajo se llevó a cabo de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento aplicable a trabajos con procedimientos predeterminados, además de entrevistas con la Gerencia y el análisis de la información que nos fue suministrada por la Administración. Los procedimientos fueron realizados con el fin de determinar la razonabilidad de los activos y pasivos significativos y la legitimidad de las transacciones realizadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas por la administración. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la administración.



4. Debido a los procedimientos utilizados con Normas de Auditoría de General Aceptación, en nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente la información financiera de la Compañía COVERA S.A., al 31 de diciembre de 2017, y los resultados de sus operaciones se encuentran de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.
5. Las áreas sobre las cuales se aplicaron los Procedimientos acordados se describen a continuación:
  - A. Calificación y revisión de los activos y pasivos de riesgo
    - \* Fondos Disponibles
    - \* Propiedades, planta y equipos
    - \* Cuentas por Cobrar.
    - \* Inventarios
    - \* Pasivos
    - \* Cuentas de Resultados
6. Nuestro informe es únicamente para el propósito expuesto en el primer párrafo y para su información y no debe usarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a ninguna otra parte.
7. Este informe se refiere solamente a las áreas y formularios especificados y no se extiende a ningún estado financiero tomado en su conjunto.

Guayaquil, Abril 30 del 2018

**Consulting & Auditing Firm S.A. CAFIRM**  
**Ec. Ernesto González Andrade**  
**SC-RNAE- No. 893**

**Representante Legal**  
**Registro Profesional # 2603**

**COVERA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
*(expresado en dólares de los E. U. A.)*

ACTIVOS	NOTAS	..... Diciembre 31 .....	
		2017	2016
<b>CORRIENTES</b>			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	(Nota 4)	69.445,43	79.702,17
Cuentas y Documentos por Cobrar	(Nota 5)	38.967,00	38.967,00
Impuestos Fiscales	(Nota 6)	8.789,53	9.999,97
Inventarios		0,00	0,00
Mercaderías en Tránsito		0,00	0,00
Anticipos pagados		0,00	0,00
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>117.201,96</b>	<b>128.669,14</b>
<b>NO CORRIENTES</b>			
<b>Propiedad, Planta y Equipo</b>	(Nota 7)		
Terrenos		356.722,92	356.722,92
Edificios		832.353,50	832.353,50
Maquinarias		27.581,30	27.581,30
Muebles y Enseres		55,28	55,28
		<b>1.216.713,00</b>	<b>1.216.713,00</b>
<b>Depreciación Acumulada</b>			
Dep. Acum. Edificios		-820.074,61	-807.710,42
Dep. Acum. Maquinarias		-24.823,17	-24.385,58
Dep. Acum. Muebles y Enseres		-55,28	-55,28
		<b>-844.953,06</b>	<b>-832.151,28</b>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>371.759,94</b>	<b>384.561,72</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>488.961,90</b>	<b>513.230,86</b>

Ver notas a los Estados Financieros

**Econ. Carlos Espinosa Velarde**  
**Gerente General**

**CPA. Rebeca Bravo Terán**  
**Gontador General**

**COVERA S. A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
*(expresado en dólares de los E. U. A.)*

PASIVOS	NOTAS	..... Diciembre 31 .....	
		2017	2016
<b>CORRIENTES</b>	(Nota 8)		
Otras cuentas y Documentos por pagar		329,18	372,48
Participacion de Trabajadores		0,00	274,41
Beneficios a Empleados		871,78	373,91
Obligaciones con el SRI		2.506,00	2.170,94
Obligaciones con IESS		0,00	240,19
Otros Pasivos corrientes		7.640,36	11.545,66
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>11.347,32</b>	<b>14.977,59</b>
<b>NO CORRIENTES</b>			
Obligaciones con socios y accionistas		0,00	0,00
Cuentas y Documentos por pagar L/P		0,00	0,00
Obligaciones con Instituciones financieras L/P		0,00	0,00
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>11.347,32</b>	<b>14.977,59</b>
<b>Accionistas</b>	(Nota 9)		
Capital suscrito		9.960,00	9.960,00
Reserva Legal		996,50	996,50
Reserva Facultativa		6.758,75	6.758,75
Reserva de Capital		462.411,93	462.411,93
Reservas acumuladas		0,00	18.742,01
Resultados del ejercicio		-2.512,60	-615,92
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>477.614,58</b>	<b>498.253,27</b>
<b>TOTAL PASIVOS MAS PATRIMONIO</b>		<b>488.961,90</b>	<b>513.230,86</b>

Ver notas a los Estados Financieros

**Econ. Carlos Espinosa Velarde**  
**Gerente General**

**CPA. Rebeca Bravo Terán**  
**Gontador General**

**COVERA S. A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
*(expresado en dólares de los E. U. A.)*

INGRESOS	..... Diciembre 31 .....	
	2017	2016
<b>Ingresos Operacionales</b>		
Servicios 12%	19.270,00	25.210,00
Servicios 0%	17.572,71	16.853,40
Otros Ingresos	0,00	0,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>36.842,71</b>	<b>42.063,40</b>
<b>(-) COSTO DE VENTA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>36.842,71</b>	<b>42.063,40</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>		
Gastos Administrativos (Nota 10)	39.355,31	40.233,97
Gastos Financieros	0,00	0,00
Otros Gastos	0,00	0,00
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>39.355,31</b>	<b>40.233,97</b>
<b>UTILIDAD ANTES - PARTICIPACION TRABAJADORES</b>	<b>-2.512,60</b>	<b>1.829,43</b>
(-) Participación a Trabajadores	0,00	274,41
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>	<b>-2.512,60</b>	<b>1.555,02</b>
(+) Impuesto a la Renta	0,00	-2.170,94
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>	<b>-2.512,60</b>	<b>-615,92</b>

Ver notas a los Estados Financieros

Econ. Carlos Espinosa Velarde  
Gerente General

CPA. Rebeca Bravo Terán  
Gontador General

**COVERA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(expresado en dólares de los E. U. A.)

	..... Diciembre 31 .....	
	2017	2016
<b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIONES:</b>		
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	-2.512,60	-615,92
Partidas que no representan efectivo		
Provisiones, Gastos Depreciaciones y Amortizaciones	12.801,78	12.801,78
Disminución (Aumento) Ctas, y Doc. Por Cobrar	36.842,71	42.063,40
Disminución (Aumento) Inventarios	0,00	0,00
Aumento (Disminución) Ctas, y Doc. Por Pagar	0,00	-29.700,17
Aumento (Disminución) Proveedores	0,00	0,00
Aumento (Disminución) Otros Activos	0,00	3.651,65
Aumento (Disminución) Provisión Beneficios S.	-497,87	-1.683,92
Disminución (Aumento) Otros Pasivos	0,00	-2.938,80
<b>Flujo Neto de Actividades de Operación</b>	36.344,84	11.392,16
<b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIONES:</b>		
Disminución (Aumento) Propiedad, planta y equipos	0,00	0,00
Otras entradas (salidas) de efectivo	102.513,58	124.434,16
<b>Flujo Neto de Actividades de Inversiones</b>	102.513,58	124.434,16
<b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aumento (Disminución) Ganacias en Valor razonable	0,00	0,00
Aumento (Disminución) Ctas, Préstamos Largo Plazo	0,00	0,00
Aumento (Disminución) Ctas, Patrimoniales	0,00	0,00
Obligaciones con Instituciones Financieras locales	0,00	0,00
<b>Flujo Neto de Actividades de Financiamiento</b>	0,00	0,00
<b>FLUJO NETO</b>	<b>149.147,60</b>	<b>148.012,18</b>
Saldo Inicial de efectivo y equivalentes de efectivo	79.702,17	68.310,01
Saldo Final de efectivo y equivalentes de efectivo	<b>69.445,43</b>	<b>79.702,17</b>

**Econ. Carlos Espinosa Velarde**  
**Gerente General**

**CPA. Rebeca Bravo Terán**  
**Gontador General**

**COVERA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
*(expresadas en dólares de los E.U.A.)*

---

**1. – INFORMACION GENERAL.**

**COVERA S.A.**, (en adelante “La Compañía”) está constituida en Ecuador desde el 16 de Julio de 1993, su objetivo principal es la actividad inmobiliaria relacionada con la adquisición y venta de bienes raíces urbanos y rurales, así como la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

El domicilio principal de la compañía se encuentra en la calle seis de Marzo No. 1314 intersección con la calle Pedro Pablo Gómez en Guayaquil – Ecuador.

Para cumplir con su objeto social podrá ejecutar actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas y que tengan relación con el mismo.

**2. – BASES DE PRESENTACION.**

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”), vigentes al 31 de Diciembre de 2017.

**3. – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados de las circunstancias.

A continuación ponemos en su conocimiento un examen de las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Ingresos:** Los ingresos, se registran en los resultados del año en base a la emisión de las facturas de la compañía.

### **Valuación de Propiedad, Planta y Equipos.-**

El Costo de los Activos, Muebles y Enseres y Equipos, se encuentra registrado al costo de adquisición los cuales se revalorizan de acuerdo a las últimas disposiciones legales vigentes. Las depreciaciones se cargan a los resultados del período y se calculan bajo el método de línea recta, las tasas de depreciaciones están basadas en la vida probable de los bienes.

#### **ACTIVOS**

	<b>Índice de Depreciación</b>
Terrenos	
Edificios (Bodegas)	5,00%
Muebles, Enseres y Equipos	0,00%
Equipos de Computación y Software	33,33%
Vehículos	20,00%

#### **4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El saldo de la cuenta Caja al 31 de Diciembre del 2017, incluye lo siguiente:

	<b>..... Diciembre 31 .....</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Caja - Bancos	69.445,43	79.702,17
	<b>69.445,43</b>	<b>79.702,17</b>

#### **5.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

El saldo de las Cuentas por cobrar donde se incluyen los valores a cobrar a empleados al 31 de Diciembre del 2017 es el siguiente:

	<b>..... Diciembre 31 .....</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Cientes	38.967,00	38.967,00
	<b>38.967,00</b>	<b>38.967,00</b>

#### **6.- IMPUESTOS FISCALES**

El saldo de las Cuentas por cobrar donde se incluyen los valores a cobrar a empleados al 31 de Diciembre del 2017 es el siguiente:

	..... Diciembre 31 .....	
	2017	2016
I.V.A. Pagado	1,94	1,44
Crédito Tributario años anteriores	4.467,59	4.467,59
Crédito Tributario año corriente	0,00	2.170,94
Retenciones en la fuente	4.320,00	3.360,00
	<b>8.789,53</b>	<b>9.999,97</b>

## **7.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS**

El Costo de Propiedad Planta y Equipos, se encuentra registrado al costo de adquisición los cuales se revalorizan de acuerdo a las últimas disposiciones legales vigentes. Las depreciaciones se cargan a los resultados del período y se calculan bajo el método de línea recta, las tasas de depreciaciones están basadas en la vida probable de los bienes.

Los movimientos de Propiedades, planta y equipos durante el año 2017 fueron los siguientes:

**COVERA S. A.**  
**DETALLE DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

*(expresado en dólares de los E. U. A.)*

Concepto	Saldo al 31-dic-16	Saldos y reclasificaciones	Retiros y/o Ajustes	Aplicación NEC 17 % s/costo	Saldo al 31-dic-17
Terrenos	356.722,92	0,00	0,00	0,00	<b>356.722,92</b>
Edificios	832.353,50	0,00	0,00	0,00	<b>832.353,50</b>
Muebles y Enseres	55,28	0,00	0,00	0,00	<b>55,28</b>
Instalaciones	27.581,30	0,00	0,00	0,00	<b>27.581,30</b>
Vehículos	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Otras propiedades, planta y equipos	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Otros activos intangibles	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Otros activos No Corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Sub-total</b>	<b>1.216.713,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.216.713,00</b>
<b>(-) Depreciación acumulada</b>	<b>-832.151,28</b>				<b>-844.953,06</b>
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS</b>	<b>384.561,72</b>				<b>371.759,94</b>

## **8.- PASVOS CORRIENTES**

Los Pasivos Corrientes conciliados al 31 de Diciembre del 2017 incluyen lo siguiente:

	<b>..... Diciembre 31 .....</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Otras cuentas y Documentos por pagar	329,18	372,48
Participacion de Trabajadores	0,00	274,41
Beneficios a Empleados	871,78	373,91
Obligaciones con el SRI	2.506,00	2.170,94
Obligaciones con IESS	0,00	240,19
Otros Pasivos corrientes	7.640,36	11.545,66
	<b>11.347,32</b>	<b>14.977,59</b>

## **9.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**Capital Social:** Está representado por 9,960.00 acciones a un valor nominal unitario US \$1,00

**Reserva Legal:** La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5 % de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20 % del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Reserva de Capital:** Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio en caso de existir originadas en la corrección del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

**COVERA S. A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

*(expresado en dólares de los E. U. A.)*

<b>CONCEPTO - DETALLE</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Aportes Futuras Capitaliz.</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Reserva de Capital</b>	<b>Otras Reservas</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Resultados Acum.prov adop. NIIF</b>	<b>Resultados Ejercicio</b>	<b>TOTAL</b>
<i>Saldo al 31 de Diciembre del 2016</i>	9.960,00	0,00	996,50	462.411,93	6.758,75	18.742,01	0,00	-615,92	498.253,27
<i>Apropiación</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-18.742,01	0,00	0,00	-18.742,01
<i>Utilidad Neta</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.896,68	-1.896,68
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2017</b>	<b>9.960,00</b>	<b>0,00</b>	<b>996,50</b>	<b>462.411,93</b>	<b>6.758,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.512,60</b>	<b>477.614,58</b>

## **10.- GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Los GASTOS ADMINISTRATIVOS representan la distribución de Egresos que conciliados al 31 de Diciembre del 2017 incluyen lo siguiente:

	<b>..... Diciembre 31 .....</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sueldos y Salarios	13.283,40	10.302,00
Aportes al IESS	1.585,99	1.252,85
Beneficios Sociales	3.701,18	3.038,97
Mantenimiento y reparaciones	0,00	1.495,16
Suministros	0,00	13,00
IVA cargado al gasto	0,00	68,66
Gastos de agua	4.408,88	5.025,86
Gastos de Luz	409,13	441,42
Impuestos, contribuciones y otros	2.955,23	5.190,63
Depreciaciones	12.801,78	12.801,78
Gastos legales	0,00	534,10
Servicios ocasionales	0,00	69,54
Otros gastos	209,72	0,00
	<b>39.355,31</b>	<b>40.233,97</b>

## **11.- IMPUESTO A LA RENTA**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código de tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de la declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte: y en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

## **12.- INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.**

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S dólares por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

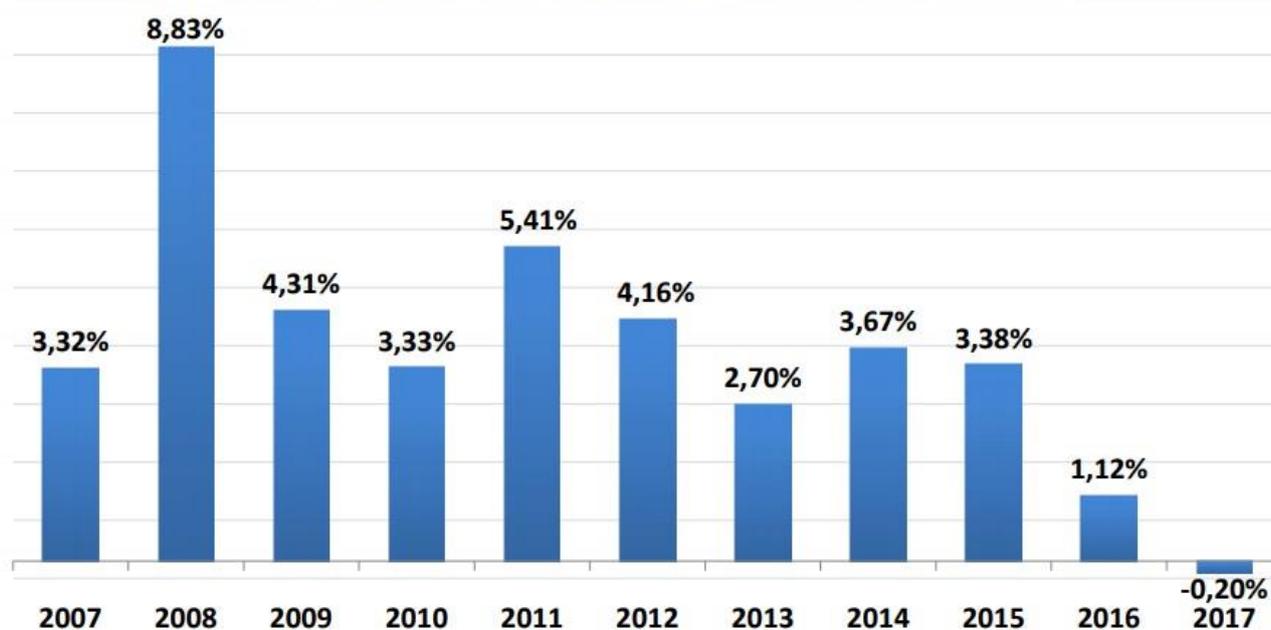
**Año terminado  
Diciembre 31**

**Variación  
Porcentual**

2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20



## INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR



### 13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2017 y la fecha del informe de los Auditores Independientes, no se conoce la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros, o que pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.