PROYEVIT S.A.

AUDITORIA FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

INDICE

	Pág.
Opinión de los Auditores Independientes	2 - 4
Estado de Situación Financiera	5 - 6
Estado de Resultados Integrales	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos del Efectivo	9 - 10
Notas a los Estados Financieros	11 - 33

ABREVIATURAS

USD $: DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.
NIIF´S: NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA
PYMES: PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS

AFC-GP®
AUDIT FINANCIAL CORP

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:
PROYEVIT S.A.

Opinión:

1. Hemos auditado los Estados Financieros de la compañía PROYEVIT S.A. que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019, el Estado de Resultados Integrales, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las Notas a los Estados Financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

2. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de PROYEVIT S.A. al 31 de diciembre del 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES).

Bases para la Opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades 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 (en función a la NIA 200). Somos independientes de la Compañía auditada y hemos cumplido con otras responsabilidades de conformidad con los requerimientos éticos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Negocio en Marcha:

4. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados utilizando las bases contables de negocio en marcha. El uso de estas bases contables es apropiado a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o detener las operaciones, o no tiene otra alternativa realista más que hacerlo. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros, hemos concluido que el uso de las bases contables de negocio en marcha por parte de la administración, en la preparación de los estados financieros es apropiado.

5. La administración no ha identificado una incertidumbre material que pueda dar lugar a una duda significativa sobre la capacidad de la Compañía de continuar como un negocio en

PROYEVIT INMOBILIARIA

marcha, y por consiguiente no se revela en los estados financieros. Con base en nuestra auditoría, tampoco hemos identificado dicha incertidumbre material. Sin embargo, ni la administración ni el auditor pueden garantizar la capacidad de la Compañía de seguir como negocio en marcha.

Responsabilidad de la Dirección y de los Responsables del Gobierno de la entidad con respecto a los Estados Financieros:

6. La Administración de la Compañía, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a desvío de fondos o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias. En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento excepto si tienen intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones o bien exista otra alternativa realista.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros:

7. Nuestra responsabilidad como auditores es el obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros están libres de incorrección material debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión sobre los estados financieros adjuntos.

8. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA, detectará siempre una desviación material cuando ésta exista. Las desviaciones pueden surgir de un fraude o error y son consideradas materiales cuando, individualmente o en su conjunto, se espera que de forma razonable influencien en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre las bases de éstos estados financieros.

9. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional a lo largo de la planeación y realización de la auditoría. También:

   - Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñando y aplicando procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obteniendo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar desviaciones materiales que resulten de un fraude es mayor de las que resulten de un error, ya que el fraude puede involucrar conspiración, falsificación, omisión intencional,

tergiversación, o la anulación de un control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones correspondientes realizadas por la administración.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y eventos subyacentes de forma que alcancen una presentación razonable.

- Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra revisión.

Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

10. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de PROYEVIT S.A., correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2019, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

11. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de PROYEVIT S.A., correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2019, requerida por la Unidad de Análisis Financiero y Económico - UAFE, se emitirá por separado.

Quito, Mayo 13 del 2020

Ing. Luis Guevara Suárez
AUDIT FINANCIAL CORP AFC-GP CIA. LTDA.
RNAE No. 1237

PROYEVIT INMOBILIARIA

PROYEVIT S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVOS		**Diciembre 31,**	
	Nota	**2019**	**2018**
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	509.885	259.507
Inversiones a Corto Plazo		-	600.000
Cuentas por Cobrar Comerciales	7	910	878
Inventario	8	1.500.618	1.383.924
Otras Cuentas por Cobrar	9	2.881	129.388
Total Activos Corrientes		**2.014.293**	**2.373.696**
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos por Impuestos Diferidos		-	-
Propiedad, Planta y Equipo	10	9.261	10.509
Total Activos No Corrientes		**9.261**	**10.509**
Total Activos		**2.023.555**	**2.384.205**

Lic. Marco Aldean Rojas
Gerente General

Ing. Ana Jaramillo
Contadora General

PROYEVIT S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE
(Expresados en dólares estadounidenses)

PASIVO Y PATRIMONIO		**Diciembre 31,**	
	Nota	**2019**	**2018**
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE:			
Proveedores	11	434.758	217.032
Pasivos por Impuestos Corrientes	12	168.506	110.738
Cuentas por Pagar Empleados	13	122.557	155.922
Anticipos Clientes	14	812.724	1.215.025
Total Pasivos Corrientes		**1.538.545**	**1.698.717**
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones con Instituciones Financieras		-	-
Beneficios Sociales Post Empleo	15	6.123	4.667
Total Pasivos No Corrientes		**6.123**	**4.667**
Total Pasivos		**1.544.668**	**1.703.384**
PATRIMONIO:	16		
Capital Social		1.309	1.309
Reserva Legal		660	660
Reserva Estatutaria		-	52.703
Resultados Acumulados		(24.864)	(24.864)
Otros Resultados Integrales		6.702	6.093
Resultado del Ejercicio		495.079	644.919
Total Patrimonio		**478.886**	**680.820**
Total Pasivo y Patrimonio		**2.023.555**	**2.384.205**

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Lic. Marco Aldean Rojas
Gerente General

Ing. Ana Jaramillo
Contadora General

PROYEVIT S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE
(Expresados en dólares estadounidenses)

		Diciembre 31,	
INGRESOS	**Nota**	**2019**	**2018**
Ingresos	17	1.494.771	1.775.425
(-) Costo de ventas	18	(522.681)	(523.917)
(=) Utilidad Bruta en Ventas		**972.091**	**1.251.508**
GASTOS DE OPERACIÓN			
Gastos Administrativos	19	(200.943)	(201.946)
Gastos de Ventas		(7.382)	(59.662)
Total gastos de operación		**(208.324)**	**(261.607)**
Utilidad en Operación		**763.766**	**989.901**
Otros Ingresos (Gastos) No Operacionales			
Gastos Financieros		(344)	(3.383)
Otros Ingresos	17	19.135	28.029
Otros Egresos		(478)	(1.358)
Total Otros Ingresos (Gastos) No Operacioneles		**18.313**	**23.288**
Resultado antes de impuestos y participación		**782.079**	**1.013.189**
Participación Trabajadores	20	117.312	151.978
Impuesto a la renta / Impuesto Mínimo	20	169.688	216.291
Resultado del Período		**495.079**	**644.919**

Lic. Marco Aldean Rojas
Gerente General

Ing. Ana Jaramillo
Contadora General

PROYEVIT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital	Reservas	Reserva Estatutaria	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Resultado Integral	Total
Saldo al 01 de enero del 2018	1.309	660	52.703	3.375	644.919	303	703.268
Movimiento de patrimonio	-	-	-	644.919	(644.919)		-
Pago de Dividendos	-	-	-	(644.919)	-		(644.919)
Ajustes				(28.239)			(28.239)
Resultado 2018	-	-	-	-	644.919	5.790	650.709
Saldo al 31 de diciembre del 2018	**1.309**	**660**	**52.703**	**(24.864)**	**644.919**	**6.093**	**680.820**

	Capital	Reservas	Reserva Estatutaria	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Resultado Integral	Total
Saldo al 01 de enero del 2019	1.309	660	52.703	(24.864)	644.919	6.093	680.820
Movimiento de patrimonio	-	-	-	644.919	(644.919)		-
Pago de Dividendos	-	-	(52.703)	(644.919)	-		(697.622)
Resultado 2019	-	-	-	-	495.079	609	495.688
Saldo al 31 de diciembre del 2019	**1.309**	**660**	**-**	**(24.864)**	**495.079**	**6.702**	**478.886**

Lic. Marco Aldean Rojas
Gerente General

Ing. Ana Jaramillo
Contadora General

PROYEVIT INMOBILIARIA
DPTO. DE CONTABILIDAD

PROYEVIT S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Diciembre 31,	
	2019	**2018**
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**348.936**	**976.566**
Efectivo Recibido de Clientes	1.494.739	1.780.058
Efectivo Pagado a Proveedores y Empleados	(935.848)	(675.265)
Participación Trabajadores	(151.978)	(78.738)
Impuesto a la Renta	(77.376)	(74.135)
Otros Ingresos Recibidos (Gastos) Neto	19.399	24.646
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**599.064**	**(603.959)**
Adquisiciones de Propiedad, Planta y Equipo	(936)	(3.959)
Inversiones en Instituciones Financieras	600.000	(600.000)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**(697.622)**	**(421.292)**
Obligaciones Financieras Pagadas	-	(74.581)
Pago Dividendos	(697.622)	(346.711)
EFECTIVO NETO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**250.378**	**(48.686)**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO	259.507	308.192
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL	**509.885**	**259.507**

PROYEVIT S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación.../)
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresados en dólares estadounidenses)

Conciliación entre la Utilidad Neta y el Flujo de Operación

Utilidad neta	495.079	644.919
Partidas que no requieren uso de efectivo:		
Depreciación y Amortización	2.184	2.452
Otros Ajustes	609	540
Utilidad Conciliada	**497.872**	**647.911**
Variaciones en las Cuentas Operativas		
(Aumento) Disminución en el Inventario	(116.695)	112.043
Aumento (Disminución) en Impuestos por Pagar	57.768	35.762
(Aumento) Disminución Clientes y Otras Cuentas por Cobrar	126.475	(124.755)
Aumento (Disminución) Proveedores y Otras Cuentas por Pagar	(417.075)	483.084
Aumento (Disminución) Beneficios Definidos y Otros	(31.909)	74.919
Aumento (Disminución) Provisiones	232.500	(252.398)
EFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**348.936**	**976.566**

Lic. Marco Aldean Rojas
Gerente General

Ing. Ana Jaramillo
Contadora General

NOTA 1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

PROYEVIT S.A. es una sociedad anónima, identificada con número de RUC 2390000149001 fue constituida el 13 de octubre del 2008, mediante escritura pública en la ciudad de Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de noviembre del mismo año. Su objeto social es la realización de estudios, diseños, planificación, construcción y fiscalización de obras civiles y arquitectónicas, urbanizaciones, edificios, viviendas, caminos, carreteras, canales de riego, obras de impacto ambiental, forestación, reforestación.

Durante el año 2019 la principal actividad de la Compañía es la urbanización y venta de lotes de terreno en el Proyecto Plaza Asturias

El capital suscrito es de USD$ 1.309 divididos en 1.309 acciones de USD $1 cada una, está compuesto de la siguiente manera:

Accionistas	% Participación	N° Acciones	Valor Total
Aldean Rios Marco David	7,64%	100	100
Aldean Rojas Marco Alberto	0,69%	9	9
Almachi Guacapiña Zoila Amada	5,35%	70	70
Beltran Caceres Luis	3,82%	50	50
Beltran Paucar Cristian Paul	3,82%	50	50
Cordero Lopez Digna Esperanza	7,64%	100	100
Coronel Rodriguez Gladys Amada	7,64%	100	100
Gomez Romero Lucia Marisol	1,53%	20	20
Gomez Romero Ruth Elizabeth	1,53%	20	20
Gomez Romero Wilson Ruben	1,53%	20	20
Gomez Vizcaino Luis Ruben	3,06%	40	40
Gualan Espinoza Jorge Ever	7,64%	100	100
Iza Morocho Maria Mercedes	3,82%	50	50
Lopez Carlos Humberto	7,64%	100	100
Mejia Romo Eldi Germania	8,02%	105	105
Morocho Iza Flor Maribel	2,52%	33	33
Morocho Iza Juan Carlos	5,12%	67	67
Oña Chico Carlos David	3,82%	50	50
Oña Chico Jonathan Andres	3,82%	50	50
Paucar Mejia Daniel Fernando	6,95%	91	91
Paucar Mejia Daniela Marie	0,15%	2	2
Paucar Mejia Raul Rodrigo	0,08%	1	1
Paucar Mejia Ronny Patricio	0,08%	1	1
Sanchez Almachi Giovanni Marcelo	2,29%	30	30
Sosapanta Iza Bertha Marina	0,53%	7	7
Sosapanta Iza Maria Beatriz	0,53%	7	7
Sosapanta Iza Maria Carmela	0,53%	7	7
Sosapanta Iza Maria Yolanda	0,53%	7	7
Sosapanta Iza Martha Ines	0,53%	7	7
Sosapanta Iza Rosa Mercedes	0,53%	7	7
Sosapanta Tapia Edgar Joel	0,31%	4	4
Sosapanta Tapia Karen Alejandra	0,31%	4	4
	100,00%	**1.309**	**1.309**

NOTA 1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA... Continuación/

Su oficina está ubicada en la Provincia Santo Domingo de los Tsáchilas, Cantón Santo Domingo, en las calles Ibarra 1001 y 29 de Mayo.

En la actualidad sus administradores son los que se detallan a continuación:

Nombre	Nacionalidad	Cargo	Fecha de Nombramiento	Período en Años
Beltrán Cáceres Luis	Ecuador	Presidente	5/4/2019	4
Aldean Rojas Marco Alberto	Ecuador	Gerente General	27/12/2016	4

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros se presenta a continuación:

1. Bases de presentación.

Los estados financieros de **PROYEVIT S.A.** han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s para PYMES) emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre del 2019, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF´s para PYMES han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

3. Clasificación de saldo en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

4. Efectivo y equivalente de efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES... Continuación/

5. Activos financieros.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 son clasificados como activos financieros, para préstamos y cuentas por cobrar, la Compañía valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Préstamos y partidas por cobrar.

Son valorizadas al costo amortizado, corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en el balance.

El valor en libros del activo se reduce por medio de la cuenta de estimación y el monto de la pérdida se reconoce con cargo los resultados netos del período.

6. Inventarios.

La Compañía valoriza sus inventarios de suministros y materiales al precio de costo.

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados del proceso constructivo de Urbanización, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), los transportes, el almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

La Compañía utilizará la misma fórmula del costo para todos los inventarios que tengan una naturaleza y uso similares. En el caso de que la Empresa mantenga inventarios con una naturaleza o uso diferente, puede estar justificada la utilización de otra fórmula de costo.

7. Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario por Impuesto a la Renta y por Impuesto a la Plusvalía, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES... Continuación/

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

8. Propiedad, planta y equipos.

Se denomina Propiedad, planta y equipos todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como Propiedad, planta y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un periodo.
- Que sea probable que la Compañía obtenga futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la compañía mantenga el control de los mismos.

El costo original de la Propiedad, planta y equipos representa el valor total de adquisición del activo con todas las erogaciones en que se incurrió para dejarlo en condiciones de utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación.

La depreciación de la Propiedad, planta y equipos se calcula por el método de línea recta. Ningún otro método debe ser utilizado excepto por autorización expresa generada por el cambio de estimación contable o error fundamental generado por modificación o cambio del valor residual y/o vida útil.

Al final de cada periodo anual se revisa el valor residual y la vida útil de cada clase de Propiedad, planta y equipos.

Los activos nuevos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

El costo de los elementos de Propiedad, planta y equipos comprende:

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES... Continuación/

a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.

b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

El método de valoración de las propiedades, planta y equipos serán establecidos por el modelo del costo.

Anualmente se revisará el importe en libros de su Propiedad, planta y equipos, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe proceder a reconocerlo, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo con lo establecido en la NIC 36 "Deterioro del valor de los Activos".

Las pérdidas y ganancias que surjan en ventas o retiros de bienes de Propiedad, planta y equipos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

La vida útil de uso para la Propiedad, planta y equipos se ha estimado como sigue:

Clase de activo	Años de vida útil	Valor Residual
Equipos de Computación	3	-
Equipos de Oficina	10	-
Muebles y Enseres	10	-

A criterio de la Administración de la Compañía **PROYEVIT S.A.**, las propiedades, planta y equipo, no existe evidencia que la Compañía tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento o restauración de su ubicación actual.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES... Continuación/

9. Deterioro del valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo.

Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES... Continuación/

10. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable o su costo amortizado, además, que un porcentaje importante de las compras realizadas son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio. Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

11. Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

12. Beneficios a los empleados.

Los planes de beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado definidas por el perito actuario.

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

Los costos de los servicios, costo financiero, ganancias o pérdidas actuariales del período se presentan en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros adjunta y son registradas en el gasto del período en el cual se generan.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES... Continuación/

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

13. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuesto a la renta causado se calcula en un 25% sobre las utilidades.

De acuerdo a las nuevas reformas realizadas por la Administración Tributaria a finales del año 2017, a partir del ejercicio fiscal 2018 la tarifa de impuesto a la renta es del 25% y podrá incrementarse al 28% si sus accionistas se encuentran ubicados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuesto a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos. En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

14. Capital social.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

15. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

La Compañía reconoce principalmente ingresos de actividades ordinarias a los generados por la venta de lotes de terreno cuyo valor justo puede medirse de forma fiable y ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los inmuebles.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES... Continuación/

16. Costos de venta de Lotes.

El costo de venta incluye todos aquellos rubros relacionados con el proceso constructivo de Urbanización que son directamente atribuibles al inventario.

17. Gastos de Administración y Ventas.

Los gastos de Administración y Ventas se reconocen en el periodo por la base de acumulación (método del devengo) es decir cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores.

Corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de equipos y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

En gasto interés es registrado bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas por la Compañía.

NOTA 3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la misma, fijar límites y controles de riesgo adecuados, así como para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

NOTA 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados 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.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

1. Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para su Propiedad, planta y equipos, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

2. Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales e intangibles.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Valor actuarial de Indemnizaciones por años de servicio.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

(Espacio en Blanco)

NOTA 5. DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMENTO DE LAS NIIF.

PROYEVIT S.A., en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en su resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s para PYMES), con un período de transición que comprende desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2011 y aplicación total a partir del 01 de enero de 2012, en concordancia con lo estipulado en el artículo primero de la citada resolución.

El juego completo de estados financieros de **PROYEVIT S.A.**, corresponden al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019 fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s) para PYMES.

NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El resumen de Efectivo y sus Equivalentes, es el siguiente:

		Diciembre 31,	
		2019	**2018**
Caja Chica		400	400
Bancos	(i)	509.485	259.107
Total		**509.885**	**259.507**

(i) La compañía mantiene saldos disponibles en Instituciones Financieras Locales, a continuación, el detalle:

	Diciembre 31,	
	2019	**2018**
Banco Guayaquil	152.179	148.339
Banco Pichincha	210.142	66.019
Banco Pacífico	147.163	44.748
	509.485	**259.107**

(Espacio en Blanco)

NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

El resumen de Cuentas por Cobrar Comerciales, es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2019	**2018**
Impuestos Prediales por Cobrar	**(i)**	910	878
Cuentas por Cobrar Comerciales		-	-
		910	**878**

(i) Corresponden a los valores pagados por concepto Impuestos Prediales de los lotes de terreno que se cobrará a los clientes al momento de su venta.

NOTA 8. INVENTARIOS

El resumen de Inventarios, es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2019	**2018**
Inventario de Materiales de Construcción		44.379	28.087
Inventario de Lotes en proceso de Urbanizacion	**(i)**	1.456.239	1.355.837
		1.500.618	**1.383.924**

(i) Corresponde a la asignación de los costos de urbanización, lotización de terreno, movimiento de tierra, etc., para cada una de las Etapas del Proyecto.

Cabe mencionar que al cierre del ejercicio 2019 fueron provisionados costos finales de la Etapa 1, 2 y 3 que están por culminar, y de las Etapas 4, 5 y 6 se encuentran en proceso de construcción y se estima concluir en el año 2020; costos que posteriormente serán distribuidos a cada uno de los lotes de acuerdo a sus mts2.

Adicional durante el 2019 la Compañía inició la Construcción de tres casas para la venta cuyos costos al cierre del ejercicio ascienden a USD $40.362.

(Espacio en Blanco)

NOTA 8. INVENTARIOS Continuación.../

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Costo Etapa 1	62.466	89.844
Costo Etapa 2	72.350	176.093
Costo Etapa 3	262.438	508.101
Costo Etapa 4	557.957	529.320
Costo Etapa 5	421.820	185.629
Costos Generales del Proyecto	(125.695)	(275.869)
Costo Etapa 6	164.541	142.719
Costos Construcción Casas	40.362	-
Total Proyecto Plaza Asturias	**1.456.239**	**1.355.837**

Los Costos Generáles del Proyecto corresponden a todas las inversiones realizadas para el proyecto y reasignado a cada una de las etapas.

NOTA 9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Anticipo Proveedores	-	711
Anticipos Accionistas	-	122.350
Otras Cuentas por Cobrar	2.881	6.327
Total	**2.881**	**129.388**

(Espacio en Blanco)

NOTA 10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El resumen de Propiedad, Planta y Equipo, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2019	**2018**
Costo:		
Muebles y Enseres	4.131	3.721
Equipos de Oficina	353	353
Equipos de Computación	3.730	3.204
Maquinaria y Equipo	9.314	9.314
Subtotal Costo	**17.528**	**16.592**
Depreciación Acumulada		
Muebles y Enseres	2.087	1.697
Equipos de Oficina	222	187
Equipos de Computación	2.593	1.765
Maquinaria y Equipo	3.366	2.434
Subtotal Depreciación Acumulada	**8.267**	**6.083**
Neto Propiedad, Planta y Equipo	**9.261**	**10.509**

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo, es el siguiente:

(Espacio en Blanco)

NOTA 10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Continuación.../

ACTIVO FIJO	EQUIPO DE COMPUTACION Y SOFTWARE	MUEBLES Y ENSERES	EQUIPO DE OFICINA	MAQUINARIA Y EQUIPO	TOTAL
Saldo inicial	3.204	3.721	353	9.314	16.592
(+) Adiciones	526	410			936
(-) Bajas / Ventas					-
Saldo final	**3.730**	**4.131**	**353**	**9.314**	**17.528**
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	**33%**	**10%**	**10%**	**10%**	
Saldo inicial	1.765	1.697	187	2.434	6.083
Depreciación del Período	828	389	35	931	2.184
Bajas					-
Saldo final	**2.593**	**2.087**	**222**	**3.366**	**8.267**
Total Propedades y Equipo	**1.138**	**2.044**	**131**	**5.948**	**9.261**

NOTA 11. PROVEEDORES

El detalle de la cuenta Proveedores se presenta a continuación:

		Diciembre 31,	
		2019	**2018**
Proveedores		1.999	16.773
Provisión de Cuentas Por Pagar	**(i)**	432.000	199.500
Otras Provisiones		759	759
		434.758	**217.032**

(i) Corresponde a los valores provisionados para pagos de obras que se realizarán en las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5, cuyo pago se realizará en el 2020.

(Espacio en Blanco)

NOTA 12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El resumen de Pasivos por Impuestos Corrientes, es el siguiente:

		Diciembre 31,	
		2019	2018
Impuesto a la Renta Años Anteriores	(i)	28.379	-
Impuesto a la Renta Ejercicio Corriente	(ii)	134.267	105.755
Retenciones IVA		1.673	2.303
Retenciones Impuesto a la Renta		4.186	2.680
Total		**168.506**	**110.738**

(i) Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía mantiene un convenio de pago con el Servicio de Rentas Internas por el impuesto a la renta del ejercicio 2018.

(ii) Ver Nota 20 (Conciliación Tributaria)

NOTA 13. CUENTAS POR PAGAR EMPLEADOS

El resumen de las Cuentas por Pagar Empleados, es el siguiente:

		Diciembre 31,	
		2019	2018
Décimo Tercer Sueldo		2.214	400
Décimo Cuarto Sueldo		1.630	1.642
Fondos de Reserva		-	529
Aporte Personal		613	600
Aporte Patronal		788	772
15% Participación Trabajadores	(i)	117.312	151.978
Total		**122.557**	**155.922**

(i) Ver Nota 20 (Conciliación Tributaria)

NOTA 14. ANTICIPO CLIENTES

El resumen de Anticipo Clientes, es el siguiente:

		Diciembre 31,	
		2019	2018
Anticipo Clientes	(i)	812.724	1.215.025

(i) Estos anticipos se devengarán cuando se culmine el proyecto de la etapa a la que correspondan los lotes y se proceda a realizar la escritura de venta de cada lote y su facturación. Un detalle de los anticipos es como sigue:

NOTA 14. ANTICIPO CLIENTES... Continuación/

	Diciembre 31,	
	2019	2018
ALMEIDA SALAS DAVID	-	25.000
SOSAPANTA IZA ROSA MERCEDES	41.316	-
ALDEAN ROJAS MARCO ALBERTO	15.780	-
MEJIA JACOME JACQUELINE DEL ROSAR	30.780	28.262
DUCHE BOLAÑOS ADELA ESPERANZA	-	25.925
CONZA IÑIGUEZ ANGEL JACINTO	-	26.189
BORJA TOAZA DANIEL GONZALO	-	24.282
CEDEÑO MOREIRA HECTOR FABIAN	-	24.385
MACIAS VELEZ JOSE LUIS	24.000	23.860
JARA QUISAGUANO JESSICA FABIOLA	17.480	15.355
CABRERA JUAN CARLOS Y BENITEZ YAD	-	30.000
LUIS BELTRAN	-	19.918
CORDERO DIGNA	-	19.800
GOMEZ LUIS RUBEN	-	24.800
GUALAN JORGE EVER.	40.417	46.092
IZA MOROCHO MARIA MERCEDES	46.029	-
JARA QUISAGUANO GEORGINA SOLANDA	-	28.094
ANDRADE REYES BYRON GEOVANNY	18.383	13.260
DANIEL FERNANDO PAUCAR MEJIA	-	40.000
SEBASTIAN YUMBLA	-	10.000
RODRIGO PAUCAR	-	21.807
MARIA GABRIELA GENDE PORTILLA	2.000	2.000
TORRES LOOR MARJORIE ALEJANDRA	-	20.362
PAUL VILLAFUERTE	42.500	25.200
RAMIREZ ALVAREZ CELESTE ADRIANA	20.813	15.175
ANGULOS MUÑOZ RAINER PORFILIO	20.907	12.518
LOPEZ NELSON JACINTO	-	66.449
VERA COVEÑA HIPATIA BEATRIZ	22.654	15.620
MENDOZA VERA MARIA FERNANDA	21.482	14.448
GALLO BENITEZ MARIA F. Y OTRO	-	18.500
VIANA ZORRILLA TERESA Y OTRO	22.335	15.165
LEGARME LOAIZA TANIA VIOLETA	-	21.720
BELTRAN PAUCAR CRISTIAN PAUL	5.000	50.000
GUEVARA PRADO FRANKLIN SEGUNDO	22.134	15.930
CANDO MONCADA MIGUEL ESTEBAN	-	25.831
TAPIA BOLAÑOS PAULINA CUMANDA	47.557	41.527
ORTEGA SILVA JIMENA PAOLA	-	72.546
LARA GALARZA EDWIN	27.000	17.400
JUAN CARLOS Y JOSÉ ANDRÉS ARAUJO	-	120.000
ORTEGA JAIRO A. Y JESSICA LOPEZ	24.271	15.871
MENA SILVA TATIANA LISET	22.842	16.646
MENDOZA VALENZUELA GABRIELA	-	11.000
JARAMILLO PINTADO JOHANNA	-	9.400
VARGAS GAIBOR MARCO ANTONIO	-	30.000
VIERA MENDOZA MARIA VERONICA	-	20.000
PAUCAR IZA MIRIAN SOLEDAD	-	94.688
ALDEAN RIOS MARCO DAVID	46.029	-
SABANDO AVEIGA CESAR MAURICIO	150.700	-
MORALES LEON GALO PATRICIO Y CONY	10.000	-
OÑA ANDRES Y OTROS	20.000	-
ALFONSO AGUIAR YENIER	9.000	-
CORDERO ESPERANZA	41.316	-
Total	**812.724**	**1.215.025**

NOTA 15. BENEFICIOS SOCIALES POST EMPLEO

El resumen de la Provisión Beneficios Empleados, es el siguiente:

		Diciembre 31,	
		2019	2018
Provisión Jubilación Patronal	(i)	2.729	2.488
Provisión Desahucio	(i)	3.394	2.179
		6.123	**4.667**

(i) El movimiento de Provisión de Jubilación Patronal y Provisión de Bonificación por Desahucio, es como sigue:

	Jubilación Patronal	Desahucio
Saldo Inicial	2.488	2.179
Provisión del año	971	2.191
Pagos realizados en el año	-	(1.097)
Resultados ORI	(730)	121
Saldo Final	**2.729**	**3.394**

La provisión para Jubilación Patronal y el Desahucio se realizó para todos los empleados de la institución de acuerdo con el cálculo actuarial elaborado por la Compañía Actuaria Consultores Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2019, en el que se consideró una tasa de descuento del 8,21%.

NOTA 16. PATRIMONIO

16.1 Capital

El Capital Autorizado es de US$ 2.618 y el Capital Social Suscrito y Pagado de **PROYEVIT S.A.**, es de US $1.309 dividido en 1.309 Acciones ordinarias y nominativas de un dólar como valor nominal cada una.

16.2 Reservas

a) Reserva Legal

La Ley de Compañías en el 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, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

NOTA 17. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2019, los ingresos ordinarios de la Compañía constituyen las ventas de lotes que ya han sido escriturados y facturados como se muestra a continuación:

	Diciembre 31,	
	2019	**2018**
Ingresos Operacionales:		
Ventas Lotes Etapa 1	42.082	100.980
Ventas Lotes Etapa 2	283.901	419.448
Ventas Lotes Etapa 3	862.067	1.204.408
Ventas Lotes Etapa 4	250.229	50.590
Ventas Lotes Etapa 5	56.492	-
Total	**1.494.771**	**1.775.425**
Ingresos no Operacionales:		
Ingresos varios	19.135	28.029
Total	**19.135**	**28.029**
Total Ingresos	**1.513.906**	**1.803.454**

Conforme lo establece la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a realizar actividades inmobiliarias y de construcción (entre otras), se encuentran obligados a presentar una serie de requisitos determinados por la Unidad de Análisis Financiero y Económico - UAFE, los cuales han sido presentados oportunamente por parte de la compañía.

NOTA 18. COSTO DE VENTA

Un resumen del Costo de Venta, se presenta a continuación:

	Diciembre 31,	
	2019	**2018**
Costo de Ventas Etapa 1	17.524	41.193
Costo de Ventas Etapa 2	89.787	106.018
Costo de Ventas Etapa 3	244.554	350.575
Costo de Ventas Etapa 4	149.354	26.132
Costo de Ventas Etapa 5	21.462	-
Total	**522.681**	**523.917**

NOTA 18. COSTO DE VENTA Continuación.../

Al 31 de diciembre 2019, el costo de ventas de **PROYEVIT** corresponde a los costos incurridos en el proceso de urbanización de los lotes vendidos de las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5.

NOTA 19. GASTOS ADMINISTRATIVOS

El resumen de los Gastos, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2019	**2018**
Obligaciones con el personal	103.359	132.235
Depreciación Activos Fijos	2.184	2.452
Obligaciones Organismos de Control	16.852	3.889
Gastos Administrativos Varios	78.547	63.370
Total	**200.943**	**201.946**

NOTA 20. CONCILIACION TRIBUTARIA

Utilidad / (Pérdida) Contable	782.079
(-) Participación trabajadores	117.312
(+) Gastos no Deducibles	13.985
Base imponible para el Impuesto Renta	**678.753**
25% Impuesto Causado	169.688
Anticipo determinado	-
Impuesto Causado Mayor al Anticipo Determinado	**169.688**
Determinación del Gasto Impuesto a la Renta del Año	
Impuesto a la Renta Corriente	169.688
Impuesto a la Renta Diferido	-
Impuesto a la Renta por Pagar	**169.688**
(-) Crédito Tributario de Impuesto a la Renta	(35.421)
Impuesto a Pagar	**134.267**

NOTA 21. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la misma, fijar límites y controles de riesgo adecuados, así como para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades.

La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la empresa.

A continuación se detallan los principales riesgos a los cuales está expuesta la Compañía:

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados principalmente con la entrega de efectivo.

El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

La Compañía realiza estimaciones de flujo de caja mensuales a fin de asegurar el nivel de liquidez que le permita atender sus obligaciones con terceros; en el año 2019, el índice de liquidez fue de 1,31; lo cual indica que la Compañía actualmente cuenta con la capacidad para responder a sus obligaciones de corto plazo mediante el uso de sus recursos corrientes.

Los resultados son los siguientes:

NOTA 21. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO Continuación.../

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Índice de Liquidez	1,31	1,40

Los vencimientos de sus activos y pasivos financieros fueron detallados en cada nota a los estados financieros adjuntos.

Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar su capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Pasivos Totales / Patrimonio	3,23	2,50
Pasivos Totales / Activos Totales	0,76	0,71

Las relaciones de pasivos con el patrimonio y con activos, indican que la Compañía mantiene un alto nivel de pasivos, puesto que, al 31 de diciembre de 2019 el 76% de los activos se encuentran financiados con fondos de terceros (anticipo de clientes).

NOTA 22. EVENTOS SUBSECUENTES

A fin de controlar la pandemia mundial del Coronavirus, a partir del 10 de marzo del 2020, el Gobierno Nacional emitió algunos Decretos Ejecutivos para controlar y disminuir la movilidad humana en el territorio ecuatoriano y evitar el contagio masivo del virus; dichas medidas incluyeron la declaratoria del estado de excepción por calamidad pública, toques de queda, suspensión de clases en todos los niveles, la limitación del derecho a la libertad de tránsito en el Ecuador, suspensión del trabajo presencial, restricción de vuelos nacionales e internacionales, de circulación del transporte interprovincial y de automóviles privados, cierre de restaurantes, cadenas rápidas de alimentos, cancelación de eventos públicos y privados masivos, etc.

Estos factores han generado una contracción importante en el desarrollo normal de las actividades comerciales, productivas, económicas del país y de la Compañía, ocasionando que sus actividades sean cerradas o limitadas, cuyos efectos, al momento, no ha sido posible cuantificar; sin embargo, es posible que tenga repercusión en los estados financieros futuros de la compañía.

NOTA 23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración, y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

Lic. Marco Aldean Rojas
Gerente General

Ing. Ana Jaramillo
Contadora General