PROMOCIÓN INDUSTRIAL S.A. PROCINDUSA

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Con el informe de los auditores independientes)

PROMOCIÓN INDUSTRIAL S.A. PROCINDUSA

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

ÍNDICE DEL CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultado Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólares Estadounidenses
Compañía	-	Promoción Industrial S.A. PROCINDUSA
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoria
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado.

VALAREZO & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Auditores y Consultores
cpaai MEMBER mgiworldwide

VALAREZO & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Parque Empresarial Colón
Edif. Corp. 3, primer piso ofic. 102
Teléfonos: 593 4 390 3047 - 4 390 3048
P.O.Box. 09-03-30051
Email: info@valarezoasociados.com
www.valarezoasociados.com
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Promoción Industrial S.A. PROCINDUSA

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Promoción Industrial S.A. PROCINDUSA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Promoción Industrial S.A. PROCINDUSA 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 Norma Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamento de la opinión

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 Promoción Industrial S.A. PROCINDUSA, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Asunto que requiere énfasis

Informe a la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE

Los ingresos obtenidos por la Compañía corresponden a actividades de intermediación inmobiliaria (arrendamiento de bienes inmuebles), como lo expresa el objeto social en el Registro Único de Contribuyente (RUC) por tanto, debe cumplir con la normativa para este sector sobre prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos de la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE.

VALAREZO & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Auditores y Consultores
cpaai MEMBER mgiworldwide

VALAREZO & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Parque Empresarial Colón
Edif. Corp. 3, primer piso ofic. 102
Teléfonos: 593 4 390 3047 - 4 390 3048
P.O.Box. 09-03-30051
Email: info@valarezoasociados.com
www.valarezoasociados.com
Guayaquil - Ecuador

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la Compañía con respecto a los estados financieros

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

En la preparación de los estados financieros la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía 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 (hipótesis de negocio en marcha) excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria 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 Normas Internacionales de Auditoría (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.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros se encuentra en el Anexo 1 de este informe. El Anexo 1 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

VALAREZO & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Auditores y Consultores
cpaai MEMBER mgiworldwide

VALAREZO & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Parque Empresarial Colón
Edif. Corp. 3, primer piso ofic. 102
Teléfonos: 593 4 390 3047 - 4 390 3048
P.O.Box. 09-03-30051
Email: info@valarezoasociados.com
www.valarezoasociados.com
Guayaquil - Ecuador

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El Informe de Cumplimiento Tributario de Promoción Industrial S.A. PROCINDUSA al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

Febrero, 14 del 2020
Guayaquil, Ecuador

Valarezo & Asociados

No. de registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores y Seguros: 578

Douglas W. Valarezo
Socio
Registro Profesional
No. 31.196

VALAREZO & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Auditores y Consultores
cpaai MEMBER mgiworldwide

VALAREZO & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Parque Empresarial Colón
Edif. Corp. 3, primer piso ofic. 102
Teléfonos: 593-4 390 3047 - 4 390 3048
P.O.Box. 09-03-30051
Email: info@valarezoasociados.com
www.valarezoasociados.com
Guayaquil - Ecuador

Anexo 1

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Promoción Industrial S.A. PROCINDUSA.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

VALAREZO & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Auditores y Consultores
cpaai MEMBER mgiworldwide

VALAREZO & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Parque Empresarial Colón
Edif. Corp. 3, primer piso ofic. 102
Teléfonos: 593 4 390 3047 - 4 390 3048
P.O.Box. 09-03-30051
Email: info@valarezoasociados.com
www.valarezoasociados.com
Guayaquil - Ecuador

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la entidad o actividades empresariales dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, 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 entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicamos a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión 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.

PROMOCIÓN INDUSTRIAL S.A. PROCINDUSA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Notas	2019	2018
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	177,047	262,349
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	5	400,000	-
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	6	383,405	358,910
Activos por impuestos corrientes	7	1,296	-
Otros activos corrientes		6,705	7,010
Total activo corriente		968,453	628,269
Activo no Corriente			
Propiedades de inversión	8	3,130,618	2,521,470
Cuentas por cobrar a largo plazo	9	105,409	105,409
Otras inversiones en acciones	10	107,434	212,723
Otros activos no corrientes	11	124,796	124,796
Total activo no corriente		3,468,257	2,964,398
Total activo		4,436,710	3,592,667
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	12	1,933,890	418,368
Pasivos por impuestos corrientes	7	116,330	95,513
Anticipos a clientes		79,625	-
Total pasivo corriente		2,129,845	513,881
Patrimonio	14		
Capital social		2,000	2,000
Aportes para futuras capitalizaciones		-	630,000
Reservas		121,954	121,954
Resultados acumulados		1,505,600	1,737,743
Resultados del ejercicio		677,311	587,089
Total patrimonio		2,306,865	3,078,786
Total pasivo y patrimonio		4,436,710	3,592,667

Las notas adjuntas 1 a la 18 son parte integrante de estos estados financieros.

Ing. Richard A. Peet Large
Representante Legal

C.P.A. Marjury Laines Arboleda
Contador General

PROMOCIÓN INDUSTRIAL S.A. PROCINDUSA
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	2019	2018
Ingresos por arrendamientos	15	954,867	933,187
Otros ingresos		18,353	12,470
Gastos			
Administrativos	16	(100,638)	(184,033)
Financieros		(10)	(372)
Utilidad antes de impuesto a la renta		872,572	761,252
Menos gasto por impuesto a la renta:			
Corriente	7	(195,261)	(173,163)
Utilidad del ejercicio y total del resultado integral		677,311	588,089

Las notas adjuntas 1 a 18 son parte integrante de estos estados financieros.

Ing. Richard A. Peet Large
Representante Legal

C.P.A. Marjury Laines Arboleda
Contador General

PROMOCIÓN INDUSTRIAL S.A. PROCINDUSA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)

				Reservas		Resultados Acumulados			
	Nota	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva facultativa	Utilidades acumuladas	Adopción por primera vez a las NIIF	Resultados del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2017	14	2,000	-	1,000	119,954	214,210	1,505,600	317,933	2,160,697
Más (menos) transacciones durante el año:									
Traspaso del resultado		-	-	-	-	317,933	-	(317,933)	-
Aportes de accionistas		-	630,000	-	-	-	-	-	630,000
Pago de dividendos		-	-	-	-	(300,000)	-	-	(300,000)
Utilidad del ejercicio		-	-	-	-	-	-	588,089	588,089
Apropiación de reserva legal		-	-	1,000	-	-	-	(1,000)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2018	14	2,000	630,000	2,000	119,954	232,143	1,505,600	587,089	3,078,786
Más (menos) transacciones durante el año:									
Traspaso del resultado		-	-	-	-	587,089	-	(587,089)	-
Pago de dividendos		-	-	-	-	(819,232)	-	-	(819,232)
Devolución de aportes a accionistas		-	(630,000)	-	-	-	-	-	(630,000)
Utilidad del ejercicio		-	-	-	-	-	-	677,311	677,311
Saldos al 31 de diciembre del 2019	14	2,000	-	2,000	119,954	-	1,505,600	677,311	2,306,865

Las notas adjuntas 1 a la 18 son parte integrante de estos estados financieros.

Ing. Richard A. Peet Large
Representante Legal

C.P.A. Marjury Laines Arboleda
Contador General

PROMOCIÓN INDUSTRIAL S.A. PROCINDUSA
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Clases de cobros por actividades de operación:			
Cobros procedentes de prestaciones de servicios		1,012,648	878,698
Cobros de intereses		13,339	-
Clases de pagos por actividades de operación:			
Pagos de proveedores de bienes y servicios		(20,842)	(266,183)
Pagos de impuestos		(130,661)	(77,904)
Flujos neto de efectivo procedentes de actividades de operación		874,484	534,611
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	8	(45,000)	(1,170,428)
Adquisición de inversión temporal	5	(400,000)	-
Cobros por venta de acciones	10	94,568	-
Adquisición de inversión en acciones	10	-	(105,289)
Flujos neto de efectivo utilizados en actividades de Inversión		(350,432)	(1,275,717)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIMIAMIENTO:			
Préstamo de compañía relacionada	12	-	350,000
Aportes para futuras capitalizaciones	14	-	630,000
Pago de préstamo a relacionadas	12	(350,000)	-
Pago de dividendos	14	(225,749)	(300,000)
Prestamos otorgado a compañías relacionadas	6	(33,605)	(23,733)
Flujos neto de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		(609,354)	656,267
Disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo		(85,302)	(84,839)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año		262,349	347,188
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	4	177,047	262,349

Las notas adjuntas 1 a la 18 son parte integrante de estos estados financieros.

Ing. Richard A. Peet Large
Representante Legal

C.P.A. Marjury Laines Arboleda
Contador General

PROMOCIÓN INDUSTRIAL S.A. PROCINDUSA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL:

La Compañía Promoción Industrial S.A. PROCINDUSA, es una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil se constituyó el 14 de julio de 1987 inscrita en el registro mercantil el 25 de septiembre de mismo año. Su actividad principal es el alquiler y explotación de bienes inmuebles, realizando esta actividad en la actualidad con el arrendamiento de locales comerciales. La Compañía es propietaria de los inmuebles que se mencionan a continuación:

Denominación	Ubicación
Matriz Guayaquil Sweet & Coffee	Km 1 Av. Carlos Julio Arosemena Solar 43
Comercial Urdesa Sweet & Coffee	Av. Víctor Emilio Estrada
Comercial Urdesa Central Conecel	Av. Víctor Emilio Estrada
Centro Comercial Oasis	KM 1.6 Autopista Narcisa de Jesús
Edificio Plaza del Sol	AV. Juan Tanca Marengo y Av. Joaquín Orrantia

Al 31 de diciembre del 2019, sus Accionistas, todos de nacionalidad ecuatoriana son:

Accionistas	Cantidad de acciones	Valor nominal por acción US$	Capital social US$	Porcentaje
Tenedacorpsa S.A.	1,900	1,00	1,900	95%
Peet Large Richard Anthony	100	1,00	100	5%
	2,000		2,000	100%

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

(a) Declaración de cumplimiento. -
Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

A continuación, se describe las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estados financieros. Tal como lo requiere la NIC 8, estas políticas han sido definidas en función de la Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2019 aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

(b) Bases de preparación. –
Los estados financieros de Promoción Industrial S.A. PROCINDUSA comprenden los estados de situación financiera, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y los de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

(c) Moneda funcional y de presentación. –
Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que constituye la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Efectivo y equivalentes al efectivo. –
El Efectivo y equivalentes al efectivo está representado por saldo de efectivo disponible en un banco local. Estas partidas se presentan a su valor nominal y no están sujetas a un riesgo de cambios de valor.

(e) Instrumento financiero. –
Una entidad reconocerá un activo financiero o un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

(i) Activos financieros. –

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Costo amortizado
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Valor razonable con cambios en el resultado

La clasificación del activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Administración de la Compañía determinará la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujos de efectivo.

Medición. –
Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados, se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en los resultados del ejercicio.

– Instrumentos de deuda. -

La medición posterior de los instrumentos financieros de deuda depende del modelo de negocio de la Compañía a administrar el activo y las características

de flujos de efectivo del activo. Existen tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

Costo Amortizado. – Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Valor razonable con cambios en otro resultado integral. - Un activo financiero correspondiente a un instrumento de deuda se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (siempre que no esté clasificado al valor razonable con cambios en resultados) si tales activos financieros se mantienen ya sea bajo el modelo de negocio de recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales y/o por la venta del referido activo financiero; y, si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Valor razonable con cambios en resultados. – Un activo financiero deberá medirse a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados.

– Instrumentos de patrimonio. -

Los instrumentos de patrimonio son aquellos que cumplen con la definición de patrimonio desde la perspectiva del emisor; es decir instrumento que no poseen una obligación contractual para pagar. En el reconocimiento inicial de un instrumento de patrimonio que no se mantiene para negociar, la Compañía puede elegir de manera irrevocable presentar, los cambios posteriores en el valor razonable de la inversión, en otros resultados integrales. Esta elección debe ser realizada sobre una base individual de inversión por inversión.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden:

Cuentas por cobrar clientes. – Son los montos que adeudan los clientes por el arriendo de inmuebles en el curso normal del negocio, la cuenta de clientes cuenta con un periodo de crédito de 15 días.

Cuentas por cobrar compañías relacionadas. – Corresponde a los montos adeudados por arriendo de inmuebles en el curso normal del negocio, y por préstamos. El periodo de crédito por los arriendos de inmuebles es de 15 días, y

para el caso de los préstamos si se espera cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Ambas cuentas se registran a valor nominal pues no registran intereses.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. - Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se reconocen inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos activos se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Deterioro de activos financieros. –
La Compañía reconocerá una provisión para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantengan a valor razonable con cambios en resultados. Las perdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales conforme los acuerdos con clientes y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

(i) Pasivos financieros. –

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías:

- Costo amortizado; o
- Valor razonable con cambios en el resultado

La categoría se determina al momento de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden:

Cuentas por pagar proveedores. – Son obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el giro normal del negocio.

Cuentas por pagar relacionadas. – Son obligaciones de pago por préstamos recibidos para capital de trabajo y dividendos por pagar a accionistas.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, ambas cuentas se miden al costo amortizado.

(f) Propiedades de inversión. -

(i) Medición en el momento del reconocimiento. - Las Propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

(ii) Medición posterior al reconocimiento: modelos del costo. - Luego del reconocimiento inicial, las Propiedades de inversión son medidas al costo o a su valor razonable. La Compañía aplica el método del costo.

(iii) Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de las Propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presenta la Propiedad de inversión y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)	Porcentaje
Edificio	25	4%

(iv) Retiro o venta de Propiedad de inversión. – Las Propiedades de inversión se darán de baja al momento de su disposición o cuando las Propiedades de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la Propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la Propiedad de inversión.

(g) Impuestos. -
El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente. - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada periodo.

Impuestos diferidos. - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

(i) Reconocimiento de ingresos. -
Los ingresos por acuerdos con clientes se reconocen cuando el control del servicio se transfiere al cliente por una cantidad que refleja la contraprestación a lo que la Compañía espera tener derecho a cambio de estos servicios de alquiler, de acuerdo a la NIIF 15 aplicable desde 1 de enero del 2018.

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.

(j) Gastos. -
Los gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectué el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

(k) Compensación de saldos y transacciones. -
Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que contractualmente o por norma legal contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

(l) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas vigentes. -
Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2018 entraron en vigencia las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera vigentes a la fecha de la emisión del informe financiero de la compañía Promoción Industrial S.A. PROCINDUSA

- Modificación a la NIIF 3 – "Combinación de negocios". Estas modificaciones aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de un negocio que antes era una operación conjunta, debe aplicar los requerimientos de las combinaciones de negocios realizadas por etapas, valorando nuevamente al valor razonable las participaciones mantenidas previamente en los activos y pasivos de la operación conjunta. Al hacerlo, el adquirente vuelve a valorar la totalidad de su participación previa en la operación conjunta.

- Modificación a la NIIF 9 – "Características de cancelación anticipada con compensación negativa". Un instrumento de deuda puede valorarse a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado global, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean "solo pagos de principal y de intereses sobre la cantidad pendiente de pago" y el instrumento se mantenga dentro del modelo de negocio apropiado para esa clasificación. Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que un activo financiero pasa el criterio

SPPI independientemente del evento o circunstancia que cause la rescisión anticipada del contrato e independientemente de qué parte pague o reciba una compensación razonable por la rescisión anticipada del contrato.

- Modificación a la NIIF 11 – "Acuerdo conjunto", Estas modificaciones aclaran que, cuando una entidad participa, pero no tiene control, en una operación conjunta y obtiene el control conjunto de esa operación conjunta, que es un negocio de acuerdo con la NIIF 3, no valorará nuevamente al valor razonable las participaciones mantenidas previamente en los activos y pasivos de la operación conjunta.

- Modificación a la NIC 12 – "Impuesto a las ganancias", Las modificaciones aclaran que las consecuencias fiscales de los dividendos dependen más de las transacciones o sucesos pasados que generaron ese beneficio distribuible que de la distribución a los propietarios. Por tanto, una entidad reconoce las consecuencias fiscales de un dividendo en resultados, en otro resultado global o en patrimonio neto dependiendo de cómo registró la entidad esas transacciones o sucesos pasados.

- NIIF 16 – "Arrendamiento". Es un estándar nuevo reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos operativos - Incentivos y SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, la valoración, la presentación y la información a revelar de los arrendamientos.

- Modificación a la NIC 19 – "Beneficios a empleados – Modificación, reducción o liquidación de un plan". Requiere que cuando ocurre una enmienda o recorte del plan el costo del servicio corriente y el interés neto por lo restante del período anual son calculados usando supuestos actualizados.

- Modificación a la NIC 23 – "Costo por préstamos". Las modificaciones aclaran que una entidad considera parte de sus costos por intereses generales cualquier costo por intereses originalmente incurrido para desarrollar un activo cualificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo para su uso o venta, se han completado.

- Modificación a la NIC 28 – "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos". Enmendada para aclarar que los intereses de largo plazo de una entidad, intereses en una asociada o negocio conjunto que hacen parte de su inversión neta en la asociada o negocio conjunto están sujetos a los requerimientos de deterioro contenidos en el NIIF 9.

- CINIIF 23 – "La incertidumbre frente a los tratamientos el impuesto sobre las ganancias", La interpretación aborda la contabilización del impuesto sobre las ganancias cuando los tratamientos tributarios implican una incertidumbre que afecta a la aplicación de la NIC 12. No se aplica esta interpretación a impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye el tratamiento de los intereses y sanciones relacionados que se pudieran derivar.

La Compañía evaluó que estas normas no afectaron su operaciones por ende no las implentaron.

(m) Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas pero que aún no están vigentes. –

A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía.

Normas	Fecha de entrada en vigencia
NIC 1 Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1 de enero del 2020
NIC 8 Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1 de enero del 2020
NIIF 3 Aclaración sobre definición de negocio	1 de enero del 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero del 2021

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

La Compañía no ha considerado utilizar en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece qué a la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, analizar el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

	2019	2018
Banco del Pacífico S.A.	177,047	262,349

Corresponde a depósitos en cuenta corriente en un banco local, el cual no genera intereses y no tiene restricción para su uso. A la fecha de este informe dicho banco tiene una calificación de AAA-.

NOTA 5. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO:

Al 31 de diciembre del 2019 el saldo de activos financieros mantenidos hasta su vencimiento corresponde a un certificado de depósito invertido en el Banco Guayaquil S.A. por US$400,000 con vencimiento en octubre del 2020 el cual devenga una tasa de interés de 7.60%.

NOTA 6. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar consistían en:

		2019	2018
Clientes		-	4,580
Compañías y partes relacionadas	(1)	383,405	354,330
		383,405	358,910

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos con Compañías y partes relacionadas son los siguientes:

		2019	2018
Dulcafe S.A.	(a)	156,067	175,162
Sr. Richard Peet Large	(b)	150,000	150,000
Healthydrinks S.A.	(c)	57,338	23,733
Tenedacorpsa S.A.	(d)	20,000	-
Oletnat S.A.		-	5,435
		383,405	354,330

(a) Corresponde a saldos pendientes de cobro por el servicio de arrendamiento operativo.

(b) Corresponde a crédito otorgado en el año 2015, no estipula tiempo de cobro, ni se estableció una tasa de interés.

(c) Corresponde a créditos otorgados mediante acuerdos entre Accionistas de forma escrita. En el año 2019 se otorgaron nuevos créditos por US$33,605 mientras que en el año 2018 fueron US$23,733; los acuerdos estipulan un plazo de cobro de un año calendario, y el no cobro de intereses.

(d) Corresponde a saldo por cobrar por la venta de las acciones de Healthydrinks S.A.

NOTA 7. IMPUESTOS:

Activos y pasivos por impuesto del año corriente. - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen es como sigue:

Activos:	Saldos al 31-dic-18	Crédito tributario	Compensa-ciones	Saldos al 31-dic-19
Crédito tributario IVA	-	86,897	86,897	-
Crédito tributario de impuesto a la renta	-	85,173	83,877	1,296
	-	172,070	170,774	1,296

Pasivos:	Saldos al 31-dic-18	Pago y/o Ajustes	Retenciones e impuestos		Saldos al 31-dic-19
Impuesto a la renta	91,817	175,694	195,261	(1)	111,384
Impuesto al valor agregado IVA	-	388	2,218		1,830
Retención en la fuente de impuesto a la renta	3,696	124,719	124,139		3,116
	95,513	300,801	321,618		116,330

(1) En el 2019 la Compañía registró el impuesto a la renta de US$195,261 menos el crédito tributario de impuesto a la renta del año por US$83,877, dando como resultado un impuesto a pagar de US$111,384; en el año 2018 se registró el impuesto a la renta de US$173,163 menos el crédito tributario de impuesto a la renta del año por US$81,346 dando como resultado un impuesto a pagar de US$91,817.

Impuesto a la renta reconocida en los resultados. - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

		2019	2018
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta		872,572	761,252
Más - Partidas de conciliación:			
Gastos no deducibles		25,214	25,850
Ingresos exentos		(10,235)	
Utilidad gravable		887,551	787,102
Tasa de impuesto	(1)	22%	22%
Impuesto a la renta causado		195,261	173,163

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta para el año 2019 y 2018 se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta. Cabe mencionar que la Compañía en el año 2018 fue considerada una pequeña empresa por el Servicio de Rentas Internas por lo cual se acogió a la rebaja de la tarifa impositiva de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. De acuerdo al artículo innumerado posterior al artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interna. La Compañía se acogió a este beneficio.

Para el ejercicio económico 2019, si el impuesto causado en el ejercicio corriente es inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tiene derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración, según lo determinado el artículo 79 del Reglamento para la Aplicación de la Ley del Régimen Tributario Interno.

Las declaraciones de impuestos de los años 2017 al 2019 son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias.

NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las Propiedades de inversión consistían en:

	Saldos al 31/12/2017	Reclasificación de propiedades y equipos		Adiciones	Saldos al 31/12/2018	Adiciones	Saldos al 31/12/2019
Terrenos	-	499,837		173,402	673,239	117,825	791,064
Edificios (Locales comerciales)	-	1,008,564		1,042,026	2,050,590	569,175	2,619,765
	-	1,508,401	(1)	1,215,428	2,723,829	(2) 687,000	3,410,829
Menos - Depreciación acumulada	-	(151,284)		(51,075)	(202,359)	(77,852)	(280,211)
	-	1,357,117		1,164,353	2,521,470	(609,148)	3,130,618

(1) Corresponde a la Adquisición en el año 2018 de las siguientes propiedades:

	Terreno	Edificio	Total
Plaza del sol	9,223	35,777	45,000
Urdesa	164,179	785,821	950,000
Centro comercial Oasis	-	220,428	220,428
	173,402	1,042,026	1,215,428

La adquisición de Plaza del sol fue cancelado en el año 2019, las otras propiedades detalladas fueron canceladas en el año 2018.

(2) Corresponde a adquisiciones en el año 2019:

	Terreno	Edificio	Total
Edificio matriz Quito	117,825	123,175	241,000
Puerto Santa Ana	-	446,000	446,000
	117,825	569,175	687,000

Las propiedades adquiridas en el año 2019 no han sido canceladas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada; sin embargo, de acuerdo a lo registrado por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posibles, la Compañía se basó en los avalúos de los catastros municipales para determinar el valor razonable de las propiedades las cuales se detallan a continuación:

	Costo libros	Predios Urbanos
Plaza del Sol	45,000	50,893
Edificio Urdesa	950,000	224,299
Edificio Oasis	220,428	134,771
Edificio Matriz	1,508,401	1,537,294
	2,723,829	1,947,256

NOTA 9. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las Cuentas por cobrar a largo plazo consistían en:

		2019	2018
Compañías relacionadas	(1)	105,409	105,409

(1) Corresponden a dos préstamos efectuados a Oletnat S.A., cuyas condiciones detallamos a continuación:

Fecha inicial	Fecha de vencimiento	Plazo en Años	% Interés	Monto
29/09/2017	03/09/2022	5	5.6%	46,180
21/08/2017	26/07/2022	5	5.6%	59,229
				105,409

NOTA 10. OTRAS INVERSIONES EN ACCIONES:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las Otras inversiones en acciones consistían en:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital	Valor nominal		2019	2018	Actividad principal
Oletnat S.A.	12.89%	1,00		107,434	107,434	Purificación, filtración, ozonificación, surtidores de agua.
Healthydrinks S.A.	10.00%	1,00	(1)	-	105,289	Estudio, desarrollo y promoción de proyectos de cualquier tipo.
				107,434	212,723	

(1) Correspondía a una inversión realizada en el 2018 por US$85,289 y un aporte para capital de US$20,000 en el mismo año, el cual no fue capitalizado, la Compañía vendió las 85.289 acciones a su relacionada Tenedacorpsa S.A. por US$94,568. Los US$20,000 fueron reclasificados a una cuenta por cobrar (Véase Nota 9 numeral 2).

NOTA 11. OTROS ACT IVOS NO CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los Otros activos no corrientes consistían en:

		2019	2018
Fusión Company S.A. FUSICOMSA	(1)	82,951	82,951
South Ecuameridian S.A.	(2)	41,845	41,845
		124,796	124,796

(1) Corresponde a la entrega de efectivo mediante una promesa de compra venta de acciones, la cual, a la fecha no ha sido capitalizada por la compañía que recibió el efectivo.

(2) Proviene de una reclasificación de las inversiones en acciones que se mantiene con la compañía Oletnat S.A.

NOTA 12. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar consistían en:

		2019	2018
Compañías y partes relacionadas	(1)	1,908,653	395,000
Proveedores		25,237	23,368
		1,933,890	418,368

(1) El movimiento con partes relacionadas es el siguiente:

		Dulcafe S.A.	Tenedacorpsa S.A.	Ing. Peet Large Richard	Total
Saldo al 01-01-2019		45,000	350,000	-	395,000
Dividendos por pagar	(a)	-	763,298	54,104	817,402
Compra de Propiedades (Nota 8)	(b)	687,000	-	-	687,000
Devolución de aporte de accionista		-	630,000	-	630,000
Pago de dividendos		-	(190,000)	(35,749)	(225,749)
Pago por adquisición de propiedad	(b)	(45,000)	-	-	(45,000)
Pago de prestamos	(c)	-	(350,000)	-	(350,000)
Ajustes por cesión de cuentas	(d)	1,187,735	(1,187,735)	-	-
Saldo al 31-12-2019		1,874,735	15,563	18,355	1,908,653

(a) Los dividendos distribuidos fueron de US$819,232 menos retenciones en la fuente por US$1,830 quedo un saldo pendiente de pago de US$817,402.

(b) El saldo de US$45,000 correspondía a la deuda por la adquisición de la Propiedad de inversión en el año 2018 ubicada en Plaza del Sol. Esta obligación fue cancelada en efectivo en el presente año. Además, incluye la adquisición de dos propiedades por US$687,000 durante el año 2018. (Véase Nota 8).

(c) Corresponde a un préstamo efectuado el 29 de junio del 2018 para compra de un inmueble, el cual se otorgó mediante acuerdo escrito de Accionistas el mismo que fue cancelado en efectivo en el presente año.

(d) La compañía Dulcafe S.A. asumió el pasivo que mantenía Promoción Industrial S.A. Procindusa con Tenedacorpsa S.A. por US$630,000 por la devolución de aporte de accionista, y US$557,735 por dividendos por cobrar.

NOTA 13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

		2019	2018
Activos financieros:			
Costo amortizado:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(Nota 4)	177,047	262,349
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	(Nota 5)	400,000	-
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	(Nota 6)	383,405	358,910
Cuentas por cobrar a largo plazo	(Nota 9)	105,409	105,409
Otras inversiones en acciones	(Nota 10)	107,434	212,723
		1,173,295	939,391
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	(Nota 12)	1,933,890	418,368

NOTA 14. PATRIMONIO:

Capital social. - El capital social autorizado consiste en 2,000 acciones de US$1,00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Aporte para futuras capitalizaciones. – Con fecha 22 de marzo del 2018 la Compañía recibió US$630,000 del Accionista Tenedacorpsa S.A., a la fecha está pendiente el acta de junta de Accionistas.

Durante el año 2019 fue devuelto a los accionistas.

Reserva legal- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en los casos de liquidación de la Compañía, pero se puede utilizar para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse en su totalidad.

Reserva Facultativa- Esta reserva es potestad de los Accionistas. De acuerdo a la Ley de Compañías, los remanentes de las utilidades liquidas y realizadas que se obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, que no se hubiese repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberán ser capitalizados. Las reservas facultativas no podrán exceder del 50% del capital social, salvo resolución unánime en contrario de la Junta General.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF- Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

Dividendos distribuidos. – Mediante junta general de Accionistas celebrada el 17 de abril del 2019 se determina distribuir dividendos por US$819,232 el mismo que fue cancelado con efectivo a los Accionista en el mismo año.

Mediante junta general de Accionistas celebrada el 04 de marzo del 2018 se determina distribuir dividendos por US$300,000 el mismo que fue cancelado con efectivo a los Accionista en el mismo año.

NOTA 15. INGRESOS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los Ingresos por arriendo de la Compañía consistían en:

		2019	2018
Arriendos de locales	(1)	954,867	933,187

(1) Corresponden a ingresos por arriendos de locales los cuales detallamos a continuación:

		Monto de arriendo anual	
Locales	Arrendatario	2019	2018
Oficina Matriz Guayaquil	Dulcafe S.A.	360,000	360,000
Oficina Matriz Quito	Dulcafe S.A.	240,000	240,000
Urdesa local 2	Dulcafe S.A.	124,500	90,000
Puerto Santana	Dulcafe S.A.	96,000	96,000
Plaza del Sol	Dulcafe S.A.	75,600	72,000
Urdesa local 1	Concel	58,767	42,687
Lacal Oasis	Dulcafe S.A.	-	32,500
		954,867	933,187

NOTA 16. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los Gastos administrativos consistían en:

	2019	2018
Depreciación	77,852	51,074
Impuestos y contribuciones	17,267	20,603
Honorarios profesionales	5,376	110,093
Suministros, materiales y otros	143	2,263
	100,638	184,033

NOTA 17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de informe a los estados financieros (febrero, 14 del 2020), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

NOTA 18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración en enero, 15 del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación.