

**SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO
S.A. - SINPA**

Estados financieros
Años terminados en Diciembre 31, 2018 y 2017
Con Informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5 y 6
Quito - Ecuador
Código Postal: 170526

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Victor Manuel Rendón 401 y General
Córdova, Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 090306

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas de
Sociedad Inmobiliaria del Pacífico S.A. - SINPA

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Sociedad Inmobiliaria del Pacífico S.A. - SINPA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujo de efectivo por el año terminado en esa 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 antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Sociedad Inmobiliaria del Pacífico S.A. - SINPA al 31 de diciembre de 2018, así como el resultado de sus operaciones y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF para Pymes.

Énfasis

Sin calificar nuestra opinión, como se menciona en la nota 1, los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que Sociedad Inmobiliaria del Pacífico S.A. - SINPA continuará como un negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene concentradas la totalidad de sus ingresos en sus dos Compañías Relacionadas. Las pérdidas netas por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron de US\$3,767 y US\$9,191 respectivamente. Estos factores, establecen dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre.

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen de forma detallada en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), por sus siglas en inglés, junto con los requisitos éticos que son relevantes para la auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo a estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otra información

No existe otra información que sean reportados conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros de la Compañía, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.



Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF para Pymes, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la Administración decida liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Gerencia General de la Compañía es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, estos pueden influir en las decisiones económicas a ser tomados por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al Informe de los Auditores independientes adjunto.

Otros asuntos

Los estados financieros de Sociedad Inmobiliaria del Pacífico S.A. - SINPA, correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2017 fueron auditados por otro auditor quien emitió una opinión sin salvedades con fecha 24 de abril de 2018.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.

BDO ECUADOR

Julio 15, 2019
RNAE No. 193
Quito, Ecuador


Paul Lastuisa - Socio

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría basada en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
- Evaluamos las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas que hayan sido efectuadas por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración de la Compañía del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros de la Compañía, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos, en una forma que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos a los encargados de la Administración de la Compañía en relación, entre otras cosas, al alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia y les hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que pudieran afectar nuestra independencia y, si es aplicable, las medidas tomadas para evitar la pérdida de independencia.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período auditado y por lo tanto son los asuntos claves de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

CONTENIDO:

PÁGINA

• Estados de Situación Financiera	4
• Estados de Resultados Integrales	5
• Estados de Cambios en el Patrimonio	6
• Estados de Flujos de Efectivo	7
• Conciliación de la Pérdida del Ejercicio	8
• Resumen de las Principales Políticas Contables	9
• Notas a los Estados Financieros	17

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo	(5)	71,555	53,641
Cuentas por cobrar clientes relacionados	(7)	2,540	8,018
Otras cuentas por cobrar		560	-
Activos por impuestos corrientes	(8.1)	-	527
Total activos corrientes		74,655	62,186
Activos no corrientes			
Propiedades	(6)	1,970,768	1,022,758
Total activos no corrientes		1,970,768	1,022,758
Total activos		2,045,423	1,084,944
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores relacionados		46	715
Pasivos por impuestos corrientes	(8.1)	789	288
Total pasivos corrientes		835	1,003
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos diferidos	(9)	84,663	88,549
Total pasivo no corriente		84,663	88,549
Total pasivos		85,498	89,552
Patrimonio:			
Capital social	(10.1)	1,320	1,320
Reservas	(10.2)	105,263	105,263
Otros resultados integrales	(10.3)	968,300	-
Resultados acumulados	(10.4)	885,042	888,809
Total patrimonio neto		1,959,925	995,392
Total patrimonio neto y pasivos		2,045,423	1,084,944



Sra. Claudia Krebs
Apoderada



Ing. Carolina Guzman
Contadora General

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA
ESTADOS DE RESULTADOS DEL PERÍODO Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Ingresos por actividades ordinarias			
Ingresos por arriendo de bienes inmuebles	(11)	32,400	28,800
Gastos de administración	(12)	(36,679)	(30,769)
Gastos financieros		(15)	(31)
Otros ingresos (gastos) neto		3,849	(7,183)
Pérdida antes de impuesto a las ganancias		(445)	(9,183)
Gasto por impuesto a las ganancias corriente	(8.2)	(3,322)	(1,931)
Efecto de impuestos diferidos		-	1,923
Pérdida del ejercicio		(3,767)	(9,191)
Otro resultado integral del ejercicio, después de impuestos:			
<u>Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo:</u>			
Avalúo de propiedades		968,300	-
Otro resultado integral del ejercicio, neto de impuestos		968,300	-
Resultado integral total del año		964,533	(9,191)


 Sra. Claudia Krebs
 Apoderada


 Ing. Carolina Guzman
 Contadora General

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresados en dólares)

	Reservas		ORI	Resultados acumulados			Subtotal	Total
	Capital social	Reserva legal		Superávit por Reavalúo de propiedades	Utilidades acumuladas	Resultados acumulados adopción NIIF		
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1,320	105,263	-	43,578	858,446	(4,024)	898,000	1,004,583
Transferencia a utilidades acumuladas	-	-	-	(4,024)	-	4,024	-	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(9,191)	(9,191)	(9,191)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1,320	105,263	-	39,554	858,446	(9,191)	888,809	995,392
Transferencia a utilidades acumuladas	-	-	-	(9,191)	-	9,191	-	-
Resultado Integral total del año	-	-	968,300	-	-	(3,767)	(3,767)	964,533
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1,320	105,263	968,300	30,363	858,446	(3,767)	885,042	1,959,925



Sra. Claudia Krebs
Apoderada



Ing. Carolina Guzman
Contadora General

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresados en dólares)

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	37,878	56,829
Efectivo pagado a proveedores	(17,433)	(16,918)
Impuesto a las ganancias pagado	(2,479)	-
Intereses pagados, netos	(15)	(30)
Otros (egresos), netos	(37)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	17,914	39,881
Aumento neto de efectivo	17,914	39,881
Efectivo al inicio del año	53,641	13,760
Efectivo al final del año	71,555	53,641



Sra. Claudia Krebs
Apoderada



Ing. Carolina Guzman
Contadora General

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA
CONCILIACIONES DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO
CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Pérdida del ejercicio	(3,767)	(9,191)
Ajustes para conciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	20,290	15,680
Efecto de impuestos diferidos	(3,886)	(1,923)
Provisión Impuesto a la renta	789	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en cuentas por cobrar clientes relacionados	4,918	28,029
Disminución en activos por impuestos corrientes	527	6,643
Disminución en pasivos por impuestos corrientes	(957)	643
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	17,914	39,881



Sra. Claudia Krebs
Apoderada



Ing. Carolina Guzman
Contadora General

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA
- **RUC de la entidad.**
1790762440001.
- **Domicilio de la entidad.**
Quimiag OE2-106 y Gonzól.
- **Forma legal de la entidad.**
Sociedad Anónima.
- **País de incorporación.**
Ecuador.
- **Descripción.**

Sociedad Inmobiliaria del Pacífico S.A. - SINPA, es una sociedad anónima, constituida el 23 de mayo de 1986 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 15 de julio de 1986.

La operación de la Compañía se relaciona exclusivamente con su objeto social de la Compañía que constituye principalmente a la administración, compra y venta de inmuebles, compra y venta de acciones y participaciones y a la ejecución de agencias de importaciones, exportaciones y distribuciones.

- **Representante legal.**
Krebs Arbocco Gianfranco.
- **Composición accionaria.**

Las acciones de la Compañía Sociedad Inmobiliaria del Pacífico S.A. - SINPA, están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	Acciones	%
Claudia María Krebs Arbocco	440	33.33%
Diana Silvana Krebs Arbocco	440	33.33%
Gianfranco Krebs Arbocco	440	33.33%
	1.320	100.00%

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- **Personal de la Compañía.**

La Compañía no dispone de personal bajo relación de dependencia.

- **Evaluación de negocio en marcha.**

La Administración de la Sociedad Inmobiliaria del Pacífico S.A. - SINPA no tiene planes de liquidar las operaciones de la Compañía, a pesar de que mantiene concentrado la totalidad de sus Ingresos con sus Relacionadas lo cual no permite cubrir sus obligaciones.

- **Situación económica del país.**

Durante el año 2018, la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención del financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2018, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

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

2.1. Bases de preparación.

Los presentes estados financieros de la Sociedad Inmobiliaria del Pacífico S.A. - SINPA, han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2018.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en 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.

2.3. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

2.4. Efectivo.

La Compañía considera como efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los "Pasivos corrientes".

2.5. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

2.6. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2.7. Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente al crédito tributario: 12% de IVA en compras e IVA retenido, retenciones de Impuesto a la Renta del año corriente y de ejercicios anteriores, anticipo de impuesto a la renta, las cuales se miden a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

2.8. Propiedades.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- las propiedades, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; 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 Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- las propiedades se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- las propiedades empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Edificios	10	(*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

2.9. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2.10. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e Impuesto a la Renta, así como los anticipos de Impuesto a la Renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e Impuesto a la Renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corrientes.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2018 y 2017 asciende a 25% y 22% respectivamente. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporal.

2.11. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.12. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra las acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las pérdidas netas acumuladas y del ejercicio.

2.13. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

Arrendamiento de bienes inmuebles.- en este grupo contable se registra el arrendamiento de los bienes inmuebles a sus compañías relacionadas.

2.14. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

2.15. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

2.16. Reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2017 han sido reclasificadas para efectos comparativos en la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

3.1. Riesgos propios y específicos.

Riesgo de crédito.- es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales.

La Compañía no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Tiene políticas establecidas para asegurar que la venta se haga a clientes adecuados. El crédito directo de la Compañía principalmente lo concede en plazos de 30 días.

Riesgo de tipo de cambio.- la Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido sus transacciones son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

Riesgos de mercado.- el riesgo de mercado es el riesgo que los cambios de precios de mercado, como las tasas de interés, precios de la mercadería, etc., afecten los ingresos de la Compañía o el valor de sus activos financieros.

3.2. Riesgo financiero.

Riesgo de liquidez.- el riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras cuando estas sean requeridas.

La gerencia general tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como su gestión de liquidez.

Por otra parte, la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación.

Riesgo de inflación.- el riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero.

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:

- Año 2018 0.27%
- Año 2017 -0.20%

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

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) requiere que la Administración realice regularmente juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados; sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Bancos locales	71,555	53,641
(1)	71,555	53,641

(1) Comprende depósitos a la vista en el Banco Pichincha C.A., con clasificación de riesgo AAA-.

6. PROPIEDADES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Costo:	2,093,720	1,125,420
Depreciación acumulada	(122,952)	(102,662)
	1,970,768	1,022,758

Los movimientos de propiedades, fueron como sigue:

Año terminado al 31 de diciembre de 2018.

	Diciembre 31, 2017	Adiciones	Avalúo	Depreciación	Diciembre 31, 2018
Terrenos	557,104	-	795,445	-	1,352,549
Edificios	568,316	-	172,855	-	741,171
	1,125,420	-	968,300	-	2,093,720
Depreciación acumulada	(102,662)	-	-	(20,290)	(122,952)
	1,022,758	-	968,300	(20,290)	1,970,768

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Año terminado al 31 de diciembre de 2017.

	Diciembre 31, 2016	Adiciones	Bajas y ajustes	Depreciación	Diciembre 31, 2017
Terrenos	557,104	-	-	-	557,104
Edificios	568,316	-	-	-	568,316
Depreciación acumulada	1,125,420 (86,981)	- -	- -	- (15,681)	1,125,420 (102,662)
	1,038,439	-	-	(15,681)	1,022,758

7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2018 y 2017 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Saldos al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Cuentas por cobrar clientes relacionados:</u>				
Fabrical	Relacionada	Ventas	494	6,202
Inducalsa Industria Nacional de Calzado S.A.	Relacionada	Ventas	2,046	1,816
			2,540	8,018

Transacciones:

	Relación	Transacción	Años terminados en, Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Ventas:</u>				
Industria Nacional del Calzado S.A.	Cliente	Comercial	6,720	24,586
Fabrical	Cliente	Comercial	25,680	6,770
Calzatodo Cía. Ltda.	Cliente	Comercial	-	1,140
			32,400	32,496

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de los saldos por cobrar y pagar, fue como sigue:

8.1. Activos y pasivos por impuestos corrientes.

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>			
Crédito tributario impuesto a la renta	(8.2.)	-	527
		-	527
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>			
Impuesto al Valor Agregado por pagar		-	288
Retenciones en la fuente de IVA e IR por pagar	(8.2.)	789	-
		789	288

8.2. Conciliación del impuesto a las ganancias.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		(445)	(9,183)
(Más) Gastos no deducibles	(1)	15,546	17,960
Utilidad gravable		15,101	8,777
Impuesto a la renta causado		22%	22%
Impuesto a las ganancias causado		3,322	1,931
Anticipo del impuesto a las ganancias		-	-
Impuesto a las ganancias del período		3,322	1,931
Crédito tributario a favor de la empresa		(2,533)	(2,458)
Saldo por (pagar) (8.1)		789	(527)

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8.3. Aspectos tributarios.

Tarifa del impuesto a las ganancias.

Provisión para los años 2018 y 2017.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 ha sido calculada aplicando la tarifa del 22% y 22% respectivamente.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta superior o igual al 50%, su tarifa de impuesto a la renta será del 28% sobre la base imponible (incrementa 3 puntos porcentuales a la tarifa general).

Adicionalmente, se aplicará una tarifa del 28% a la totalidad de la base imponible de las sociedades que incumplan con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta la declaración del Impuesto a la Renta (Anexo APS febrero de cada año).

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11.270,00 para el 2018).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

Anticipo para los años 2018 y 2017.

El anticipo del impuesto a la renta para los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Para el cálculo del anticipo a partir del año 2018, se permite que las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad no consideren los costos y gastos por: sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales al seguro social.

Adicionalmente, se excluirá los rubros correspondientes a activos, costos/gastos y patrimonio, los valores incurridos por generación de nuevo empleo y adquisición de activos productivos.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2015 al 2018.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2018, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados.
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos.

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

-
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos.
 - Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas.
 - Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración.
 - Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

Otros asuntos.

El 29 de diciembre de 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se estableció las siguientes reformas tributarias aplicables para el año 2018:

- Las entidades del sector financiero popular y solidario de segmentos distintos a los dos últimos que participen en procesos de fusión, podrán beneficiarse de la exoneración del pago de Impuesto a la renta durante 5 años.

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

-
- Las nuevas microempresas tendrán la exoneración del Impuesto a la Renta por 3 años, contados desde el primer ejercicio fiscal que obtengan ingresos operacionales, siempre y cuando generen empleo e incorporen un valor agregado nacional a su producción.
 - Únicamente serán deducibles los pagos realizados por desahucio y pensiones jubilares que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores como deducibles o no, eliminando la posibilidad de deducir el gasto por jubilación asociada a trabajadores que hayan permanecido más de 10 años con el mismo empleador. No obstante, de lo indicado se permite el reconocimiento de impuestos diferidos sobre las obligaciones corrientes reconocidas a partir del 2018.
 - Los sujetos pasivos que adquieran bienes y servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, incluidos los artesanos, que sean considerados como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta el 10% del total de dichos bienes o servicios, según la relación entre los gastos por compras a este tipo de contribuyentes, respecto al total de costos y gastos.
 - No tendrán el carácter de reservado las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración.
 - Las normas de determinación presuntiva podrán ser aplicables en liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones para aplicación de diferencias.
 - Para la deducción de gastos y acceso al crédito tributario de IVA, todo pago realizado por operaciones superiores a US\$1,000, debe ser efectuado a través de cualquier institución del Sistema Financiero mediante giros, transferencias, tarjetas de crédito o débito, cheques u otro medio de pago electrónico.
 - Los sujetos pasivos que no declaren la información de su patrimonio en el exterior, ocultando de manera directa o indirecta ante el SRI, serán sancionados con una multa correspondiente al 1% del total de sus activos o el 1% de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior, por cada mes o fracción, sin que ésta supere el 5% del valor de sus activos o ingresos, según corresponda.
 - Los medios de pagos electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero Nacional. Las personas que posean RUC deberán contar con un canal de cobro electrónico de manera obligatoria.
 - Se elimina el impuesto a las tierras rurales, y por lo tanto no se genera crédito tributario para efectos de impuesto a la renta.

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Están obligados al pago del Impuesto a los activos del exterior los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- Para los créditos provenientes de paraísos fiscales celebrados durante el período comprendido entre enero a agosto de 2018, los intereses no pueden ser utilizados como gastos deducibles para el pago del impuesto a la renta.

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

a. Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas:

1. Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:

- 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que éstas se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
- 8 años contados desde el primer año en el que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión, para aquellas que se realicen dentro de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto. Si las nuevas inversiones productivas se ejecutan en sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, la exoneración será de 15 años.

2. Exoneración del ISD en los siguientes casos:

Para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados por:

- Importaciones de bienes de capital y materia prima necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta los montos y plazos establecidos en el contrato.

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, durante el plazo indicado en el contrato, siempre que la inversión provenga del extranjero y se demuestre el ingreso de divisas al país.

Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del ISD los pagos al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

3. Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones en industrias básicas:

- Exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión.
- El plazo se ampliará por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos.
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto.

b. Principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

1. Exención del impuesto a la renta, sobre las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotas habientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.
2. Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta:
 - Sector agrícola.
 - Oleoquímica.
 - Cinematografía y audiovisuales y eventos internacionales.
 - Exportación de servicios.
 - Desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, y servicios en línea.

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

-
- Eficiencia energética.
 - Industrias de materiales y tecnología de construcción sustentables.
 - Sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
3. Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%.
 4. Se establece la exoneración del impuesto a la renta por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociativos, de micro, pequeñas y medianas empresas.
 5. Para los exportadores habituales y el sector turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.
 6. Se establece la deducción de costos y gastos por publicidad o patrocinio deportivo que sean realizados dentro del programa plan estratégico para el desarrollo deportivo.
 7. La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.
 8. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad.
 9. Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
 10. Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.
 11. Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a la compra de:
 - Vehículos eléctricos para uso particular, transporte público y de carga.
 - Baterías, cargadores, cargadores para electrolineras para vehículos híbridos y eléctricos.
 - Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales.
 - Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero.
 12. Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social.

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

-
13. Tarifa 0% de IVA en renta de tierras para uso agrícola.
 14. Devolución de IVA para exportadores de servicios.
 15. Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.
 16. Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.
 17. Devolución del IVA pagado en actividades de producción audiovisuales, televisivas y cinematográficas.
 18. Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el IVA, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso.
- c. Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en Ecuador:
1. Se excluye como hecho generado del ISD a las compensaciones.
 2. Se incluye en las exoneraciones del ISD los pagos por concepto de:
 - Transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos.
 - Amortización de capital e intereses de créditos otorgados por intermediarios financieros u otro tipo de instituciones debidamente calificadas.
 - Pagos por mantenimiento de barcos de astillero.
 3. Se establece la devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital y también para las comisiones de servicios de turismo receptivo.
- d. Disposiciones:
1. Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años.
 2. En base a las condiciones de las finanzas públicas y la balanza de pagos, se podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas.
 3. En el caso de órdenes de pago no canceladas en 30 días a proveedores de bienes y servicios de las instituciones descritas en los numerales 1 y 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, tales proveedores podrán pagar sin intereses sus obligaciones tributarias hasta el mes siguiente de efectuada la transferencia.
 4. Los incentivos para la atracción de inversiones privadas tendrán una vigencia de 24 meses, plazo dentro del cual se deberá iniciar la nueva inversión productiva.

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

9. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Un resumen de los saldos de impuestos diferidos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Pasivos por impuestos diferidos:</u>		
Propiedades	84,663	88,549
	<u>84,663</u>	<u>88,549</u>

Un resumen de las diferencias entre las bases tributarias y financieras, que originaron los impuestos diferidos, fue como sigue:

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporal
<u>Diciembre 31, 2018:</u>				
Propiedades	21,279	359,931	-	(338,652)
<u>Diciembre 31, 2017:</u>				
Propiedades	21,279	375,477	-	354,198

10. PATRIMONIO.

10.1. Capital social.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está constituido por 1,320 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

10.2. Reservas.- Esta cuenta está conformada por:

Legal. La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta 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.

10.3. Otros resultados integrales.

Superávit por Revaluación de propiedades.

Corresponde al avalúo de las propiedades realizado por el perito evaluador el 28 de febrero y el 1 de marzo de 2018

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

10.4. Resultados acumulados.

Utilidades acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

Resultados acumulados primera adopción NIIF.

los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

11. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Arrendamiento de bienes inmuebles	32,400	28,800
(1)	32,400	28,800

12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Depreciación	20,289	15,681
Impuestos y patentes	13,492	13,776
Servicios básicos	667	539
Honorarios	2,200	750
Suministros	31	23
	36,679	30,769

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. - SINPA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

13. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2018 de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

14. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

15. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (julio 15, 2019), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 15 de junio de 2019 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.
