

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

---

**Estados financieros**  
Año terminado en Diciembre 31, 2019  
Con Informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 500 3333  
www.bdo.ec

N24F Baquerizo Moreno y  
E10 José Luis Tamayo  
Edificio Torres del Castillo, Torre II, Piso 15  
Quito - Ecuador  
Código Postal: 170523

Tel: +593 4 256 5394

Víctor 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 2019 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 2019, 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 2019, 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 2019 y 2018 fueron de US\$33,119 y US\$3,767 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.

## 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 2019, se emite por separado.

*BDO ECUADOR.*

Julio 27, 2020  
RNAE No. 193  
Quito, Ecuador



Paúl Lasluisa - 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. Nuestra auditoría incluye:

- 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 Compañía.
- 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 PACÍFICO S.A. - SINPA**

## **Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

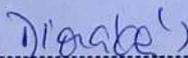
### **CONTENIDO:**

### **PÁGINA:**

• Estado de Situación Financiera	4
• Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales	5
• Estado de Cambios en el Patrimonio	6
• Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo	7
• Conciliación del Resultado Integral Total del Año	8
• Resumen de las Principales Políticas Contables	9
• Notas a los Estados Financieros	17

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

	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<b>Activos:</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	(7)	52,687	71,555
Cuentas por cobrar clientes relacionados	(8)	15,904	2,540
Otras cuentas por cobrar		-	560
Activos por impuestos corrientes	(10,1)	1,416	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>70,007</b>	<b>74,655</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades	(9)	1,973,477	1,970,768
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1,973,477</b>	<b>1,970,768</b>
<b>Total activos</b>		<b>2,043,484</b>	<b>2,045,423</b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar proveedores relacionados		4,136	46
Otras cuentas por pagar no relacionadas		1,150	-
Pasivos por impuestos corrientes	(10,1)	594	789
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>5,880</b>	<b>835</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivos por impuestos diferidos	(11)	110,798	84,663
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>110,798</b>	<b>84,663</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>116,678</b>	<b>85,498</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	(12,1)	1,320	1,320
Reserva legal	(12,2)	105,263	105,263
Otros resultados integrales	(12,3)	968,300	968,300
Resultados acumulados	(12,4)	851,923	885,042
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>1,926,806</b>	<b>1,959,925</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>		<b>2,043,484</b>	<b>2,045,423</b>



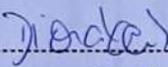
Diana Krebs  
Apoderado Especial



Ing. Carolina Guzmán  
Contador General

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

	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<b>Ingresos por actividades ordinarias</b>			
Ingresos por arriendo de bienes inmuebles	(13)	44,400	32,400
<b>Gastos de administración</b>	(14)	(47,845)	(36,679)
<b>Gastos financieros</b>		(17)	(15)
<b>Otros ingresos/egresos netos</b>		112	3,849
<b>Pérdida antes de impuesto a las ganancias</b>		(3,350)	(445)
Gasto por impuesto a las ganancias corriente	(11,2)	(3,634)	(3,322)
Efecto de impuestos diferidos		(26,135)	-
<b>Pérdida del ejercicio</b>		(33,119)	(3,767)
<b>Otro resultado integral del ejercicio, después de impuestos:</b>			
<u>Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo:</u>			
Avaluó de propiedades		-	968,300
<b>Otro resultado integral del ejercicio, neto de impuestos</b>		-	968,300
<b>Resultado integral total del año</b>		(33,119)	964,533

  
 -----  
 Diana Krebs  
 Apoderado Especial

  
 -----  
 Ing. Carolina Guzmán  
 Contador General

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

Resultados acumulados

Notas	Capital social	Reserva legal	Otros resultados integrales	Utilidades acumuladas	Provenientes de la adopción de las NIIF	Pérdidas neta del ejercicio	Subtotal	Total patrimonio neto
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	1,320	105,263	-	39,554	858,446	(9,191)	888,809	995,392
Transferencia a ganancias acumuladas	-	-	-	(9,191)	-	9,191	-	-
Resultado integral total del año	-	-	968,300	-	-	(3,767)	(3,767)	964,533
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	1,320	105,263	968,300	30,363	858,446	(3,767)	885,042	1,959,925
Transferencia a ganancias acumuladas	-	-	-	(3,767)	-	3,767	-	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	(33,119)	(33,119)	(33,119)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	1,320	105,263	968,300	26,596	858,446	(33,119)	851,923	1,926,806

*Diana Krebs*

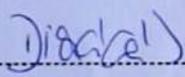
Diana Krebs  
 Apoderado Especial

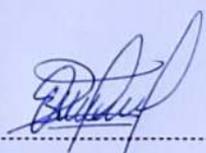
*Carolina Guzmán*

Ing. Carolina Guzmán  
 Contador General

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

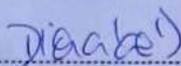
	<u>Diciembre</u> <u>31, 2019</u>	<u>Diciembre</u> <u>31, 2018</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	31,708	37,878
Efectivo pagado a proveedores	(21,218)	(17,433)
Impuesto a las ganancias pagado	(3,829)	(2,479)
Intereses pagados, netos	(17)	(15)
Otros egresos, netos	-	(37)
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>6,644</b>	<b>17,914</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Efectivo pagado por la compra de propiedades	(25,512)	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(25,512)</b>	<b>-</b>
	<hr/>	<hr/>
Disminución (Aumento) neto de efectivo	(18,868)	17,914
Efectivo al inicio del año	71,555	53,641
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>52,687</b>	<b>71,555</b>
	<hr/>	<hr/>

  
 -----  
 Diana Krebs  
 Apoderado Especial

  
 -----  
 Ing. Carolina Guzmán  
 Contador General

**SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. SINPA**  
**CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO**  
**CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
**(Expresadas en dólares)**

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<b>Resultado Integral total del año</b>	(33,119)	(3,767)
<b>Ajustes para conciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b>		
Depreciación de propiedades	22,803	20,290
Efecto de impuestos diferidos	26,135	(3,886)
Provisión para impuesto a las ganancias	3,634	789
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
(Aumento) Disminución en cuentas y por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	(12,804)	4,918
(Aumento) Disminución en activos por impuestos corrientes	(1,416)	527
Aumento en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	5,240	-
Disminución en pasivos por impuestos corrientes	(3,829)	(957)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	6,644	17,914



Diana Krebs  
Apoderado Especial



Ing. Carolina Guzmán  
Contador General

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

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

Sociedad Inmobiliaria del Pacífico S.A. - SINPA, en adelante “La Compañía”, fue constituida el 23 de mayo de 1986 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 15 de julio de 1986.

Su objetivo principal 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.

El control de la Compañía es ejercido por el Sr. Krebs Arbocco Gianfranco.

- **Composición accionaria.**

Las acciones de la Compañía Calzatodo Cía. Ltda., están distribuidas de la siguiente manera:

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

- **Personal de la Compañía.**

La Compañía no dispone de personal bajo relación de dependencia.

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

- **Evaluación del 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 permite cubrir sus obligaciones.

- **Situación económica del país.**

Durante el ejercicio 2019 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 de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas.

## 2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

## 3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo con lo establecido a la Sección 3 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF Pymes), cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

---

#### 4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF Pymes) vigentes al 31 de diciembre de 2019, y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros.

##### 4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF Pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF Pymes) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, 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.

##### 4.2. 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.

##### 4.3. 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.

##### 4.4. 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".

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### 4.5. 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).

### 4.6. 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 de deterioro del valor (si los hubiere).

### 4.7. Activos por impuestos corrientes.

Corresponde 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.

### 4.8. 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 que 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.

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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.

#### 4.9. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no 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 afectiva.

#### 4.10. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a las ganancias, 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 las ganancias.

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 corriente.- 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 2019 y 2018 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- 
- 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 temporaria.

### 4.11. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando se aplique, una parte de 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 sumido una obligación a 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.

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 significativas 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.

### 4.12. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. 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

Otros resultados integrales.- en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros medidos a su valor razonable; propiedades.

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

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 4.13. 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 puede 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.

### 4.14. 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.

### 4.15. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Al 31 de diciembre de 2019, los estados financieros no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

## 5. POLITICA 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 Sociedad Inmobiliaria Del Pacífico S.A. - SINPA., así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

### 5.1. 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.

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

El crédito directo de la Compañía principalmente lo concede en plazos de 30 días.

### **Riesgo de mercado.**

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no mantiene obligaciones u operaciones de crédito.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

## **5.2. Riesgo financiero.**

### Riesgo de liquidez.

Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar la Compañía en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

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

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR 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, 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 PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 7. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Bancos locales	(1)	52,687	71,555
	(2)	52,687	71,555

- (1) Comprende depósitos a la vista en el Banco Pichincha C.A., con clasificación de riesgo AAA-.
- (2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen importes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

### 8. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar a relacionados fue como sigue:

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Cuentas por cobrar clientes relacionados:</u>				
Fabrical	Relacionada	Ventas	2,080	494
Inducalsa Industria Nacional de Calzado S.A.	Relacionada	Ventas	13,824	2,046
			15,904	2,540

Las transacciones más significativas con partes relacionadas fueron como sigue:

	Relación	Transacción	Años terminados en,	
			Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Ventas:</u>				
Fabrical	Cliente	Comercial	9,360	25,680
Inducalsa Industria Nacional de Calzado S.A.	Cliente	Comercial	28,640	6,720
			38,000	32,400

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 9. PROPIEDADES.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Costo	2,119,233	2,093,720
Depreciación acumulada	(145,756)	(122,952)
	<u>1,973,477</u>	<u>1,970,768</u>

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Total
<u>Al 31 de diciembre de 2019:</u>			
Saldo inicial	1,352,549	618,219	1,970,768
Adquisiciones	-	25,512	25,512
Depreciación	-	(22,803)	(22,803)
Saldo final	<u>1,352,549</u>	<u>620,928</u>	<u>1,973,477</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2018:</u>			
Saldo inicial	557,104	465,654	1,022,758
Avalúos	795,445	172,855	968,300
Depreciación	-	(20,290)	(20,290)
Saldo final	<u>1,352,549</u>	<u>618,219</u>	<u>1,970,768</u>

### 10. IMPUESTOS CORRIENTES.

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

#### 10.1. Activos y pasivos del año corriente.

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito Tributario a favor Sujeto Pasivo (IVA)	1,416	-
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la Renta Corriente (Nota 10.2)	594	789

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 10.2. 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, 2019	Diciembre 31, 2018
Pérdida antes de impuesto a las ganancias	(3,350)	(445)
(Más) Gastos no deducibles	19,870	15,546
Utilidad gravable	16,520	15,101
Tarifa del impuesto a las ganancias del período	22%	22%
Impuesto a las ganancias causado	3,634	3,322
Anticipo del impuesto a las ganancias	-	-
Impuesto a las ganancias del período	3,634	3,322
Crédito tributario a favor de la empresa	(3,040)	(2,533)
Saldo por pagar 10.1)	594	789

#### Tarifa del impuesto a las ganancias.

#### Provisión para los años 2019 y 2018.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, ha sido calculada aplicando la tasa del impuesto a la renta del 22% en cada año.

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, cuyo beneficiario efectivo de tales acciones sea una persona natural residente en Ecuador, con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% su tarifa de impuesto a la renta se incrementará en 3 puntos porcentuales. Si la participación es menor al 50% del total de acciones, los 3 puntos porcentuales se incrementarán sobre la porción de accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales cuyo beneficiario efectivo se una persona natural residente en Ecuador.

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

Adicionalmente se incrementará 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta sobre la porción que se haya incumplido con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta las fechas establecidas en la normativa tributaria (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 (11.310,00 para 2019).

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 2019 y 2018.

El anticipo del impuesto a la renta para el año terminado el 31 de diciembre del 2018, 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).

### Reinversión de utilidades.

Las sociedades exportadoras habituales, productoras de bienes que incorporen al menos el 50% de valor agregado nacional a sus procesos (manufactureras) y las operadoras de turismo receptivo que reinvierta sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa efectiva del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### Pago mínimo de impuesto a las ganancias.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, hasta el ejercicio fiscal 2018, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

A partir del ejercicio fiscal 2016 y hasta el ejercicio fiscal 2018, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Para el año 2019, si el anticipo determinado y pagado es superior al impuesto a la renta causado, el exceso es sujeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas. Esto en virtud de que el anticipo de impuesto a la renta dejó de ser el mínimo valor a pagar por concepto de impuesto a la renta.

### Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2016 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 del 2019 y 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 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 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 Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

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.
- 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 2019, 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.

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### Pago de impuesto a la renta por la enajenación de acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital.

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El artículo innumerado incluido a continuación del artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno se menciona que las sociedades que hayan enajenado acciones, participaciones o derechos representativos de capital presenten una declaración con esta información en el mes subsiguiente a haberlas efectuado, caso contrario se determinará una multa del 5% del total del valor transferido.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

A partir del 21 de agosto de 2018, fecha en la que se publicó Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal se incorpora la tabla progresiva para el pago único de impuesto a la renta en la utilidad generada por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, la cual establece un pago que va desde el 0% hasta el 10% sobre la utilidad.

### Otros asuntos.

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:

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 1. Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas.

a) 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.

b) 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.
- 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

c) 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.

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 2. Principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno.

- a) Exención del impuesto a la renta, sobre las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotahabientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.
- b) 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.
  - Eficiencia energética.
  - Industrias de materiales y tecnología de construcción sustentables.
  - Sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- c) 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%.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- 
- h) 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.
  - i) Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
  - j) Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.
  - k) 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 electrolinerías para vehículos híbridos y eléctricos.
    - Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales
    - Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero.
  - l) Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social
  - m) Tarifa 0% de IVA en renta de tierras para uso agrícola.
  - n) Devolución de IVA para exportadores de servicios.
  - o) 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.
  - p) Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.
  - q) Devolución del IVA pagado en actividades de producción audiovisuales, televisivas y cinematográficas.
  - r) 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.

### 3. Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en Ecuador.

- a) Se excluye como hecho generado del ISD a las compensaciones.
- b) 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.

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- c) 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.

#### 4. Disposiciones.

- a) Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.

Con fecha 31 de diciembre de 2019, se publica la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias principales:

#### Impuesto a la renta.

- a) Están exentos de impuesto a la renta únicamente los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

Se considera como ingreso gravado el 40% del dividendo efectivamente distribuido. La sociedad que los reparte deberá actuar como agente de retención sobre el ingreso gravado, de la siguiente manera:

- Retención de hasta el 25%, si se reparte a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador.
- Retención del 25% si se reparte en favor de personas naturales o jurídicas, no residentes en Ecuador.
- Retención del 35% si se reparte en favor de accionistas constituidos o ubicados en paraísos fiscales, o cuando no se haya cumplido el deber de informar sobre los propietarios de los títulos representativos de capital (accionistas, socios, beneficiarios).

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- b) Para quienes produzcan o comercialicen productos agropecuarios que se mantengan en estado natural (sectores agrícolas, avícola, pecuario, apícola, cunícola y carnes) podrán acogerse al impuesto a la renta único, mediante el cual, el impuesto es calculado con base en una tabla de ingresos progresivos aplicando una tarifa desde el 0% hasta el 2% sobre los ingresos, más un impuesto sobre la fracción básica.
- c) Para las actividades del sector bananero se establece el impuesto a la renta único, que implica el pago de una tarifa de hasta el 2% sobre los ingresos brutos obtenidos por producción y venta local de banano; y del 3% sobre los ingresos generados por exportación de banano.
- d) Se elimina la obligación de determinar y pagar el anticipo de impuesto a la renta, el cual podrá ser pagado de manera voluntaria, aplicando una fórmula equivalente al 50% del impuesto causado menos retenciones.
- e) Se elimina la deducción de gastos personales para personas naturales que tengan ingresos superiores a 100.000, excepto cuando se trate de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.
- f) Para los por bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, los intereses sobre créditos externos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre y cuando el monto total de estos préstamos no sea mayor al 300% con respecto al patrimonio. Para otras sociedades y personas naturales, los intereses sobre créditos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre que el interés no sea mayor al 20% de la utilidad antes de participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones. El exceso de las relaciones indicadas será no deducible.
- g) Serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal respaldados en estudios actuariales. Para la jubilación la deducción aplicará sobre empleados con tiempo de servicio mayor a 10 años con el mismo empleador, y los aportes en efectivo de estas provisiones sean administradas por empresas especializadas.
- h) Se establece una deducción adicional del 50% sobre los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales.
- i) Se podrá deducir un 50% adicional sobre los seguros contratados para seguros de crédito para la exportación.
- j) Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas, y proyectos deportivos previamente calificados.
- k) Serán deducibles las donaciones a entidades educativas para carreras de pregrado y posgrado afines a ciencias de la educación, hasta el 1% de ingresos gravados.
- l) Se incluye como sectores prioritarios a servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos, servicios culturales y artísticos.

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### Impuesto al valor agregado.

- a) Se grava con tarifa 0% a las flores, follajes, ramas cortadas, cultivo agrícola o actividad agropecuaria, tractores de llantas de hasta 300 hp, glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos, papel periódico, y para el sector pesquero industrial en la compra de embarcaciones, maquinaria y materiales.
- b) Se incluye como hecho generador del IVA (tarifa 12%) la importación de servicios digitales.
- c) Se incluye como servicios gravados con el 0% de IVA el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube, y recarga eléctrica de vehículos.
- d) Se excluye como agentes de retención de IVA a los exportadores y a los operadores de turismo que facturan turismo receptivo. Se incluye como agentes de retención a las emisoras de tarjetas de crédito por pagos de servicios digitales.

### Impuesto a los consumos especiales.

- a) Se incrementa del 25% al 30% los márgenes mínimos de comercialización para el cálculo del ICE.
- b) Se establecen reformas en cuanto a la determinación de la base imponible y tarifas para el pago del ICE, especialmente en cuanto a fundas plásticas, telefonía móvil, cervezas.

### Impuesto a la salida de divisas.

- a) Respecto a la exoneración del ISD en pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses a instituciones financieras internacionales o entidades no financieras calificadas destinadas a financiamiento de vivienda, microcrédito, derechos representativos de capital, se reduce de 360 a 180 días el plazo mínimo.
- b) En la exoneración del pago de ISD en dividendos distribuidos por sociedades de Ecuador, luego del pago de impuesto a la renta a favor de otras sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el Ecuador, se incluye los pagos a beneficiarios ubicados o constituidos en paraísos fiscales.
- c) Los pagos al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones provenientes del exterior (ingresadas al mercado de valores) o de aquellas destinadas para vivienda, no estarán condicionadas al plazo mínimo 360 días en el país.

### Otras reformas.

- a) Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- b) Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a 1.000.000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018. Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.
- c) Los exportadores podrán acceder a un mecanismo de devolución simplificada de tributos al comercio exterior, excepto el IVA.

### 11. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los saldos de impuestos diferidos fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Pasivos por impuestos diferidos:</u>		
Propiedades	110,798	84,663

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, 2019:</u>				
Propiedades	4,477	508,105	-	503,628
<u>Diciembre 31, 2018:</u>				
Propiedades	21,279	359,931	-	338,652

### 12. PATRIMONIO.

**12.1. Capital Social.**- Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social es de 1.320 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

**12.2. 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 este 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.

**12.3. Otros resultados integrales.**- Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde al avalúo de sus propiedades neto de impuestos diferidos.

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 12.4. Resultados acumulados.

#### Utilidades acumuladas.-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 devuelven en el caso de liquidación de la Compañía.

### 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Arrendamiento de bienes inmuebles	44,400	32,400

### 14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Depreciación	22,803	20,289
Impuestos y patentes	16,009	13,492
Servicios básicos	558	667
Honorarios	6,870	2,200
Suministros	1,605	31
	47,845	36,679

---

#### 15. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios significativos como demandado y/o demandante que necesiten ser revelados.

#### 16. SANCIONES.

**De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.**

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**De otras autoridades administrativas.**

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

#### 17. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 27, 2020), 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 excepto por lo mencionado a continuación.

##### Emergencia Sanitaria - COVID-19:

De acuerdo a lo mencionado en el Acuerdo Ministerial 126 emitido en el Registro Oficial Suplemento 160 de 12 de marzo de 2020, el Gobierno Ecuatoriano declaró el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud por 60 días pudiéndose extender en caso de ser necesario. Adicionalmente, posteriormente al estado de emergencia existen ciertas medidas dentro de las cuales se encuentra la restricción de movilidad, esta restricción genera que las operaciones de las Compañías en el Ecuador se vean afectadas considerablemente a partir de esa fecha.

A la fecha de emisión de este informe, la Compañía se encuentra en proceso de reestructuración de sus operaciones administrativas, financieras y comerciales que le permitan estimar la existencia o no de posibles efectos en sus estados financieros del año 2020.

# SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACÍFICO S.A. - SINPA

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### 18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía 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.

---