IMPAC S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de Diciembre de 2012
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

1. ENTIDAD DE REPORTE

La compañía se constituyó en la ciudad de Quito, capital de la República del Ecuador mediante escritura pública otorgada por el Notario Dr. Ulpiano Gaibor Mora, el 4 de marzo de 1974, e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de marzo de 1974, la razón social fue IMPAC Cía. Ltda. Con fecha 14 de Octubre de 1977, se procede al cambio de razón social a IMPAC S.A. la misma que se mantiene hasta la presente fecha.

La actividad principal de la compañía de acuerdo al objeto de la escritura de constitución es la compra, venta, arriendo, organización, manejo, explotación, construcción a través de terceros, negociación, desarrollo, etc. de proyectos y negocios mobiliarios e inmobiliarios y de desarrollo en general, sea mediante sistemas fiduciarios, de construcción al costo o cualquier otro mecanismo de financiamiento y/o fomento. Podrá además prestar sus servicios de promoción, fomento, organización, realización y desarrollo de las campañas publicitarias para captación de público.

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1. Bases de Presentación.-

a) Del Cumplimiento

Los Estados financieros que se acompañan han sido estructurados en base a las Normas de Información Financiera NIIF para PYMES, de conformidad con lo dispuesto por la Resolución Nº SC.G.ICI.CPAIFRS.G.11.010, Registro Oficial Nº 566 de 28 de octubre de 2011 y posteriores resoluciones vinculadas con la presente Resolución, emitida por la Superintendencia de Compañías.

Para la empresa IMPAC S.A., éstos son los primeros estados financieros preparados de conformidad con la normativa contable vigente NIIF para PYMES.

Se ha considerado lo que dispone la Sección Nº 3 de NIIF para PYMES "Presentación de Estados Financieros"

Los estados financieros antes citados fueron autorizados para su emisión por la gerencia el 12 de marzo de 2013 y de acuerdo al estatuto de la compañía y Ley de Compañías serán sometidos a conocimiento y aprobación en la Junta General de Accionistas.

b) De la Medición

Los estados financieros de la empresa han sido preparados en base al principio del costo histórico. Las políticas de contabilidad que siguen la compañía están de acuerdo con la normativa contable vigente para el ejercicio 2012, esto es aplicación de las NIIF para PYMES por primera vez.

c) Estimaciones

Estas normas requieren que la gerencia efectúe y utilice ciertas estimaciones y supuestos, con la finalidad de determinar la valuación de algunas partidas, que constan en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Ref. Sección 21 "Provisiones y Contingencias"

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

La empresa en la presentación del estado de flujos de efectivo, determina como efectivo y equivalentes de efectivo, al saldo que mantiene al 31 de diciembre de 2012 en caja y bancos. La empresa no mantiene inversiones temporales.

2.3 Estimación para Cuentas Incobrables

Sección 21 de las NIIF para PYMES, trata sobre las provisiones y contingencias. IMPAC S.A., no requiere realizar estimaciones de no cobrabilidad por la prestación de sus servicios, en vista que por estadística de toda la vida de la compañía no ha tenido riesgos en la cobranza.

2.4 Propiedad, Planta y Equipo

Al 31 de diciembre de 2012, la propiedad, planta y equipo se registran al costo de adquisición, sin embargo durante el año de transición (2011) y con registros contables al 01 de enero de 2012, se incorporaron a la contabilidad los efectos por la aplicación primera vez NIIF para PYMES.

Las depreciaciones, han sido determinadas en base a la vida útil de los activos, de conformidad como lo dispone la Sección 17 de NIIF para PYMES "Propiedades, planta y equipo". Las vidas útiles varían de acuerdo a la naturaleza de los activos, así tenemos.

Detalle	Años
Edificios	20 años
Muebles y enseres	10 años
Vehículos	Hasta 17 años

2.5 Provisión Beneficios Sociales

La Sección 28 "Beneficios a los empleados" trata sobre la obligación que tiene la empresa de provisionar para el futuro los beneficios de sus empleados y trabajadores, fundamentalmente "Jubilación Patronal" y "Desahucio".

IMPAC S.A., no tiene bajo su responsabilidad trabajadores ni empleados, por lo que no aplica esta NIC, y el riesgo es "CERO".

2.6. Impuesto a la Renta

La Sección 4 de las NIIF para PYMES "Estado de situación financiera", establece que es un pasivo el impuesto a la renta corriente, así como también los pasivos por impuestos diferidos, que se presentarán como pasivos no corrientes.

En el presente ejercicio financiero, IMPAC S.A., aplicando la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, artículo 37, provisiona el 23% de impuesto a la renta.

El anticipo a la renta calculado en la declaración de impuesto a la renta por 2011 y que corresponde al ejercicio fiscal 2012, es menor que el impuesto causado según conciliación tributaria por 2012, por tanto el impuesto a la renta corriente es el determinado según conciliación tributaria.

Además y por la adopción de las NIIF para PYMES por primera vez, el impuesto a la renta corriente se incrementa por el pasivo por impuesto diferido, en aplicación de la Sección 29 "Impuesto a las Ganancias".

2.7 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES

IMPAC S.A., aplica por primera vez las NIIF para PYMES a partir del 01 de enero de 2012, dando cumplimiento con las disposiciones resolutivas de la Superintendencia de Compañías, Marco Conceptual y con las disposiciones de las NIIF para PYMES, que sean aplicables de acuerdo al giro del negocio, entre las que podemos citar: Presentación de estados financieros, propiedad, planta y equipo, Flujo de Efectivo, Ingresos, Clientes, etc.

Por la reforma constante en el Decreto Ejecutivo 1180, registro oficial Nº 727 de de 19 de junio de 2012 que permite la deducibilidad del gasto depreciación de los activos revaluados, la empresa en el presente ejercicio procede a reversar la

parte de los pasivos por impuestos diferidos, excluyendo la parte que corresponde al ejercicio 2012 que si los declara y paga, registrando contablemente esa diferencia en el patrimonio como "Otros Resultados Integrales".

IMPAC S.A., aplica en la adopción por primera vez las NIIF para PYMES y en ese marco contable continúa contabilizando las inversiones en otras compañías asociadas de conformidad con la Sección 14 de NIIF para PYMES "Inversiones en Asociadas", bajo el Método de la Participación, por ello es que las inversiones en asociadas se actualizan cada 31 de diciembre al Valor Patrimonial Proporcional (VPP).

2.8 Riesgos

a) Riesgo de Crédito

El riesgo es cero, por cuanto la empresa no otorga crédito por los servicios de arrendamiento de bienes inmuebles.

b. Riesgo de Liquidez

La empresa no evidencia riesgos de liquidez, por cuanto al 31 de diciembre de 2012, determina un capital de trabajo neto de US$ 355,212.94 cuyo índice financiero es 4.78

c. Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado para la empresa IMPAC S.A., es "nulo", por cuanto y debido a la actividad que tiene "arrendamiento de bienes inmuebles" los locales de su propiedad siempre estarán ocupados debido a la excelente ubicación que tienen en las ciudades donde están construidos.

2.9 Eventos subsecuentes

La compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 12 de marzo de 2013, fecha en que los estados financieros que se acompañan estuvieron disponibles para ser emitidos. No se reporta ningún evento importante con posterioridad al 31 de diciembre de 2012, fecha de los estados financieros.

ANÁLISIS DE CUENTAS

3. Caja - Bancos y equivalentes de efectivo

Se compone de:

Detalle	2012	2011
Pichincha	23.352,82	195.814,01
Produbanco	267.960,66	1.502,20
Saldo al 31 de diciembre	**291.313,48**	**197.316,21**

Los bancos con los que opera la empresa son: Pichincha y Produbanco.

4. Pagos anticipados y crédito tributario

Está formado por:

Detalle	2012	2011
Crédito tributario retenciones fuente renta	42.840,00	28.056,00
Crédito tributario retenciones fuente IVA	45.648,12	36.333,08
Pagos anticipados	20,000.00	0.00
Saldo al 31 de diciembre	**108.488,12**	**64.389,08**

El crédito tributario por impuesto a la renta será compensado en la declaración de impuesto a la renta por el ejercicio 2012 hasta el 18 de abril de 2013.

El crédito tributario del IVA será compensado con la declaración del IVA del mes de diciembre de 2012, hasta el 18 de enero de 2013.

5. Activos disponibles para la venta

Detalle	2012	2011
Inmuebles Río Coca	16,127.85	16,127.85
Inmueble Casa Blanca	27,852.21	27,852.21
Saldo al 31 de diciembre	**43,980.06**	**43,980.06**

Como efecto de la aplicación NIIF para PYMES a partir del ejercicio financiero 2012, la empresa reclasificó estas dos propiedades, y se encuentran al momento disponibles para la venta, toda vez que no estaban generando recursos económicos por no estar arrendadas.

6. Propiedad, Planta y Equipo

(Ver anexo N° 1 PPE)

7. Inversiones Permanentes

(Ver Anexo N° 2 IP-2012)

En IMPAC S.A., las acciones se valúan tomando como base la certificación del Valor Patrimonial Proporcional emitida por las empresas emisoras de las acciones y su contabilización aplica el Método de la Participación, constante en Sección 14 de las NIIF para PYMES. Financieramente los incrementos se contabilizan como ingresos y las disminuciones como pérdidas. Tributariamente los ingresos se consideran como ingresos exentos y las pérdidas como gastos no deducibles, de acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

IMPAC S. A.

Anexo N° 1 PPE

Movimiento de Propiedad, Planta y Equipo

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Detalle	Terreno	Edificios	Muebles y Enseres	Vehículos	Adecuación locales	Total	Depreciación acumulada	Total neto
Saldo al 31 de Diciembre de 2011	**711,377.33**	**1,002,072.42**	**138,273.48**	**32,073.49**	**127,099.76**	**2,010,896.48**	**237,914.07**	**1,772,982.41**
(+) Adiciones	-	-	42,095.31	-	102,334.61	144,429.92		
(-) Bajas/Ventas	-	-0.01	-	-	-	-0.01		
Saldo al 31 de Diciembre de 2012	**711,377.33**	**1,002,072.41**	**180,368.79**	**32,073.49**	**229,434.37**	**2,155,326.39**	**308,615.11**	**1,846,711.28**

Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
Gerente General

Ing. Flor Araujo Arboleda
Contadora
Registro Nacional N° 11833

ANEXON° 2 IP-2012

IMPAC S.A.

INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US$)

Detalle	INMOSEPAC S.A. ACCIONES	RAGONSA ACCIONES	TOTAL
Saldo al 31 diciembre 2011	**22,017.26**	**532,621.80**	**554,639.06**
Incremento/(Decremento) inversiones por aplicación método de la participación según Sección 14 NIIF para PYMES	1,362.08	-35,309.88	-33,947.80
Saldo al 31 diciembre 2012	**23,379.34**	**497,311.92**	**520,691.26**

Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
Gerente General

CPA Ing. Flor Araujo Arboleda
Contadora General
Registro Nacional No 11833

8. Impuestos por Pagar

Se refiere a:

Detalle	2012	2011
Impuesto renta empresa	78.245,16	40.736,27
Imp. Renta Corriente NIFF	6.333,39	0,00
IVA por pagar	5.491,95	1.014,00
Retenciones fuente renta	3234,41	835,52
Impuestos diferidos	21,880.97	107,094.73
Saldo al 31 de diciembre	**115,185.88**	**149,680.52**

Estas obligaciones tributarias serán canceladas de acuerdo a los plazos que se establecen en el Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, tanto las que tienen vencimiento mensual como anual.

En lo que respecta a los impuestos diferidos, son los resultantes de aplicar las NIIF para PYMES por primera vez, sin embargo y por la reforma ya citada en el numeral 2.6 al 31 de diciembre de diciembre de 2012, exceptuando la parte corriente de 2012 de los bienes inmuebles que fueron revaluados considerando los avalúos prediales municipales, por autorización de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° SC-ICI.CPAIFRS.G.11.015, Registro Oficial N° 625 de 24 de enero de 2012. Los inmuebles que registraban avalúos inferiores, se mantienen al costo y la empresa tomó como política replantear su vida útil y de ello es el impuesto diferido que queda para ser pagado al fisco en el futuro.

9. Capital Social

La Compañía fue constituida con un capital de S. / 1´000.000, bajo la denominación de IMPAC Cía. Ltda., mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario del Cantón Quito, doctor Ulpiano Gaibor Mora el 4 de marzo de 1974 y fue inscrita en el Registro Mercantil en marzo 19 de 1974.

Mediante diversos aumentos de capital, la compañía al año 2002 totalizó un capital de US $ 536.565, mediante Escritura Pública celebrada el 23 de octubre de

2003 ante el Notario vigésimo octavo del Cantón Quito, Dr. Jaime Andrés Acosta Holguín, e inscrita en el Registro Mercantil en diciembre 19 de 2003. El total del capital social al 31 de diciembre de 2004 es de 1.272.500.

En el ejercicio 2006 se produce un nuevo aumento de capital por USD 684,837.00 mediante Escritura Pública, la misma que fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito.

Con fecha 19 de junio de 2007, el Registrador Mercantil del cantón Quito, inscribe bajo el n° 2577, Tomo 138 la Resolución n° 07.Q.I.J.002621, de la Superintendencia de Compañías en la que se aprueba la FUSIÓN POR ABSORCIÓN entre las compañías IMPAC S.A. (Absorbente) y COMERCIAL K&E S.A. (Absorbida).

Con fecha 08 de octubre de 2007, la Registradora Mercantil del cantón Guayaquil, inscribe bajo el n° 20,559, la Escritura de DISOLUCIÓN ANTICIPADA Y CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN de la compañía COMERCIAL K&E S.A. bajo la figura de FUSIÓN POR ABSORCIÓN.
Durante el ejercicio financiero 2008, previo los procedimientos legales, se disminuye el capital en USD 500,000.00, quedando al 31 de diciembre de 2008 el capital social en USD 1, 457,377.00.
Ref. Escritura Pública, Notaría Décimo Cuarta catón Quito, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, N° 2794, Tomo 139 de fecha 13 de agosto de 2008.

Detalle	2012	2011
Capital social	1.457.337,00	1.457.337,00
Saldo al 31 de diciembre	**1.457.337,00**	**1.457.337,00**

10. Reserva Legal

La reserva legal se ha constituido de conformidad con el Art. 297 de la Ley de Compañías. Las compañías anónimas, de las utilidades líquidas que obtengan de cada ejercicio asignarán un porcentaje no menor al 10% a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social.

Detalle	2012	2011
Reserva legal	83.401,70	83.401,70
Saldo al 31 de diciembre	**83.401,70**	**83.401,70**

El 10% que corresponde a la reserva legal por el ejercicio 2012, se transferirá en el ejercicio 2013 de la utilidad ejercicio 2012.

Reserva Facultativa

Detalle	2012	2011
Reserva facultativa	178.589,48	173.915,27
Saldo final	**178.589,48**	**173.915,27**

Por decisión de la Junta General de Accionistas, se decretó y pagó un dividendo de US$ 101,167.50 y el saldo de US$ 4,674.21 a reserva facultativa.

11. Reservas: De capital, superávit por revalorización de acciones, resultados acumulados por aplicación 1ª vez NIIF para PYMES y otros resultados integrales

Se compone de:

Detalle	2012	2011
Superávit revaluación acciones en INMOSEPAC S.A.	9.155,16	9.155,16
Resultados acumulados aplicación NIIF primera vez	672.712,60	672,72.60
Otros resultados integrales: Impuesto sobre las ganancias relativo a otro resultado integral	78.880,37	-
Saldo al 31 de diciembre	**760.748,13**	**681,867.76**

Son los resultados contables finales, luego de haber aplicado el proceso de las NIIF, con los respectivos ajustes correspondientes durante el ejercicio fiscal 2012.

Estos valores se encuentran debidamente sustentados en las tarjetas prediales municipales. Como disponen las normas internacionales de información financiera NIIF para PYMES y las normas internacionales de contabilidad NIC.

12. Utilidad del ejercicio

Es el resultado final al 31 de diciembre, por las actividades del giro del negocio.

Detalle	2012	2011
Utilidad del ejercicio	220.658,20	105.841,71
Saldo al 31 de diciembre	**220.658,20**	**105.841,71**

La utilidad del ejercicio 2012 se contabiliza con el efecto producido por la aplicación de NIIF para PYMES en la compañía, con la finalidad de ser comparable con la utilidad 2011 año de transición de NIIF para PYMES.

13. Ingresos

Los ingresos percibidos

Detalle	2012	2011
Ingreso por arriendos	535.500,00	350.700,00
Ingresos no operacionales	1.362,08	761,24
Saldo al 31 de diciembre	**536.862,08**	**351.461,24**

Los ingresos percibidos en estos años fueron arriendos y se realizan en el ámbito nacional, de los inmuebles ubicados en las ciudades de Quito y Manta e ingresos no operacionales entre los que consta la ganancia por las Inversiones en INMOSEPAC S.A.

14. Costos y gastos operacionales

Son costos de ventas y gastos operacionales que la empresa IMPAC S.A., ha incurrido durante el ejercicio 2012.

El resumen es:

Detalle	2012	2011
Gastos de administración	70.940,64	164.969,02
Gastos financieros	-	112,68
Gastos Generales	105.063,55	-
Otros egresos no operacionales	61.954,53	28.041,37
Impuesto a la renta	78.245,16	40,736.27
Saldo al 31 de diciembre	**316.203,88**	**233,859.34**

Estos costos y gastos están debidamente respaldados por sus respectivos comprobantes de venta, retenciones en la fuente de IVA y renta, comprobantes de egreso, etc. Y cumplen con la normativa NIIF ara PYMES y NIC

15. Otro resultado integral

Son valores que corresponden por la adopción de NIIF para Pymes a partir del 01 de enero de2012, siendo el año 2011.

El resumen es:

Detalle	2012	2011
Ganancias por revaluación de propiedades, planta y equipo	0.00	672,712.60
Impuesto sobre las ganancias relativo a otro resultado integral	78,880.37	0.00
Saldo al 31 de diciembre	**78,880.37**	**672.712.60**

Nota: Las conciliaciones de NEC a NIIF exigidos por la Superintendencia de Compañías en los formularios de su emisión, han sido elaboradas para su presentación a la institución de control.