

**IMPAC S.A.**  
**Notas a los estados financieros 2013**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**IMPAC S.A.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de Diciembre de 2013**  
**(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 N° SC.G.ICL.CPAIFRS.G.11.010, Registro Oficial N° 566 de 28 de octubre de 2011 y posteriores resoluciones vinculadas con la presente Resolución, emitida por la Superintendencia de Compañías.

Se ha considerado lo que dispone la Sección N° 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 2013. Los precios de los cánones de arrendamiento se encuentran a precios de mercado y se consideran como "valores razonables"

*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 2013 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, además debemos considerar que tiene un único cliente, la empresa PA-CO COMERCIAL E INDUSTRIAL S.A., que a pesar que entre las dos empresas no existe relacionalidad por el paquete accionario, si mantienen accionistas comunes, sin embargo los plazos de cobrabilidad se respetan en las fechas indicadas .

**2.4 Propiedad, Planta y Equipo**

Al 31 de diciembre de 2013, 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, los valores históricos y ajustados de acuerdo a la normativa NIIF por adopción primera vez, se mantienen.

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 de Régimen Tributario Interno, artículo 37, provisiona el 22% de impuesto a la renta.

El anticipo a la renta determinado en la declaración de impuesto a la renta por 2012 y que corresponde al ejercicio fiscal 2013, es menor que el impuesto causado según conciliación tributaria por 2013, 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”.

En el presente ejercicio se reconoce como impuesto diferido por pagar el valor de US\$ 1,215.60.

## **2.7 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES**

IMPAC S.A., aplicó 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.

IMPAC S.A., en aplicación de las NIIF para PYMES en el año de adopción, contabilizó las inversiones en acciones en otras compañías 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). Este método de forma consistente lo sigue aplicando en el presente ejercicio.

**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\$ 487,923.52 cuyo índice financiero de solvencia es 8.7

**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 Proceso de evaluación y cumplimiento de las normas de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.**

IMPAC S.A. en cumplimiento con lo que dispone el artículo 5 de la Ley Reformatoria de la Ley para reprimir el Lavado de Activos, Registro Oficial N° 352 de 30 de diciembre de 2010, que reforma con el artículo innumerado del artículo 3 de la citada Ley, presentó con fecha 03 de diciembre de 2013 al señor Byron Valarezo Olmedo, Director de la Unidad de Análisis Financiero (UAF) una solicitud de exoneración de este cumplimiento por el siguiente fundamento de hecho:

"NO realiza actividades de construcción de unidades habitacionales y similares. La actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles, manteniendo como cliente a un solo sujeto.

Por lo expuesto solicito que la compañía IMPAC S.A. no sea considerada como sujeto obligado a reportar a la UAF, para lo cual adjunto una Declaración Juramentada ante Notario Público de esta ciudad"

La UAF mediante e-mail enviado a la señorita representante Legal de IMPAC S.A., con fecha 10 de febrero de 2014, comunica:

"En atención a la documentación recibida en la Unidad de Análisis Financiero y de conformidad con lo determinado en el artículo 3 e innumerado posterior al artículo 3 de la Ley de Prevención, detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, me permito comunicar que se procedió con los solicitado, bajo su responsabilidad, de acuerdo a la resolución UAF-DG-2012-0106"

Queda entendido que IMPAC S.A., se encuentra exonerada de presentar la información requerida por la UAF. Con fecha 13 de febrero de 2014, la señorita Representante Legal de IMPAC S.A., mediante documento escrito dirigido a la Ab. Karen Hansen Vik López, DIRECTOR NACIONAL DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS de la Superintendencia de Compañías, pone en su conocimiento el pronunciamiento de la UAF.

**IMPAC S.A**  
**Notas a los estados financieros 2013**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**2.10 Eventos subsecuentes**

La compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 12 de marzo de 2014, 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 2013, fecha de los estados financieros.

**IMPAC S.A**  
**Notas a los estados financieros 2013**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**ANÁLISIS DE CUENTAS**

**3. Caja – Bancos y equivalentes de efectivo**

Se compone de:

| Detalle                         | 2013              | 2012              |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pichincha                       | 21,964.36         | 23.352,82         |
| Produbanco                      | 398,205.50        | 267.960,66        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>420,169.86</b> | <b>291.313,48</b> |

Saldo al 31 de diciembre de 2013, debidamente conciliados.

**4. Pagos anticipados y crédito tributario**

Está formado por:

| Detalle                                     | 2013             | 2012              |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Crédito tributario retenciones fuente renta | 42,840.00        | 42.840,00         |
| Crédito tributario retenciones fuente IVA   | 38,663.25        | 45.648,12         |
| Pagos anticipados                           | 0.00             | 20,000.00         |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b>             | <b>81,503.25</b> | <b>108.488,12</b> |

El crédito tributario por impuesto a la renta será compensado en la declaración de impuesto a la renta por el ejercicio 2013 hasta el 18 de abril de 2014.

El crédito tributario del IVA será compensado con la declaración del IVA del mes de diciembre de 2013, hasta el 18 de enero de 2014. Como la empresa viene arrastrando por más de seis meses retenciones en la fuente del IVA y que no ha podido compensar con el IVA causado por los arriendos facturados, IMPAC S.A., tiene el derecho de solicitar la devolución de las mismas, de conformidad con lo que dispone el artículo 69 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

**5. Activos disponibles para la venta**

| Detalle                         | 2013             | 2012             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Inmuebles Río Coca              | 16,127.85        | 16,127.85        |
| Inmueble Casa Blanca            | 27,852.21        | 27,852.21        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>43,980.06</b> | <b>43,980.06</b> |

**IMPAC S.A**  
**Notas a los estados financieros 2013**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

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 de Régimen Tributario Interno.

En el presente ejercicio se contabiliza un incremento por US\$ 124,162.92 en la inversión mantenida en la empresa INMOSEPAC S.A., debido a ajustes patrimoniales en la empresa emisora de las acciones. En IMPAC S.A., se debita a inversiones y se acredita al superávit por reinversión de inversiones, es decir no se contabiliza como parte del estado de resultados.

**8. Impuestos por Pagar**

Se refiere a:

| <b>Detalle</b>                  | <b>2013</b>      | <b>2012</b>       |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Impuesto renta empresa          | 61,974.82        | 78.245,16         |
| Imp. Renta Corriente NIFF       | 1,215.60         | 6.333,39          |
| IVA por pagar                   | 0.00             | 5.491,95          |
| Retenciones fuente renta        | 49.50            | 3234,41           |
| Impuestos diferidos por NIIF    | 20,665.37        | 21,880.97         |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>83,905.29</b> | <b>115,185.88</b> |

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

**IMPAC S.A**  
**Notas a los estados financieros 2013**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

En lo que respecta a los impuestos diferidos, son los resultantes de aplicar las NIIF para PYMES por primera vez, por el ejercicio financiero y fiscal por 2013 se transfiere del impuesto diferido por pagar no corriente, el valor que corresponde a la parte corriente y que es de US\$ 1,215.60.

El valor de retenciones en la fuente el desglose es:

- Retenciones de IVA US\$ 12.00
- Retenciones de renta US\$ 39.50

## **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 US\$ 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.



**IMPAC S.A**  
**Notas a los estados financieros 2013**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

| Detalle                         | 2013                | 2012                |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Capital social                  | 1.457.337,00        | 1.457.337,00        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>1.457.337,00</b> | <b>1.457.337,00</b> |

**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                         | 2013              | 2012             |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Reserva legal                   | 105,467.52        | 83.401,70        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>105,467.52</b> | <b>83.401,70</b> |

El 10% que corresponde a la reserva legal por el ejercicio 2013, se transferirá en el ejercicio 2014 de la utilidad ejercicio 2013.

**Reserva Facultativa**

| Detalle             | 2013              | 2012              |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Reserva facultativa | 227,181.86        | 178.589,48        |
| <b>Saldo final</b>  | <b>227,181.86</b> | <b>178.589,48</b> |

Por decisión de la Junta General de Accionistas, se decretó y pagó un dividendo de US\$ 150,000.00 correspondiente a las utilidades del ejercicio 2012, el excedente de las utilidades de 2012, descontadas la reserva legal y el dividendo se acreditó a esta reserva.

**11. Reservas: Superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados aplicación NIIF primera vez y otros resultados integrales**

Se compone de:

| Detalle                                                                                      | 2013              | 2012              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Superávit revaluación acciones en INMOSEPAC S.A.                                             | 133,318.08        | 9.155,16          |
| Resultados acumulados aplicación NIIF primera vez                                            | 672.712,60        | 672.712,60        |
| Otros resultados integrales: Impuesto sobre las ganancias relativo a otro resultado integral | 78.880,37         | 78.880,37         |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b>                                                              | <b>884,911.05</b> | <b>760.748,13</b> |

**IMPAC S.A**  
**Notas a los estados financieros 2013**  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El incremento del superávit por revaluación inversiones se explicó en el numeral 7.

**12. Utilidad del ejercicio**

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

| Detalle                         | 2013              | 2012              |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Utilidad del ejercicio          | 220,952.96        | 220.658,20        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>220,952.96</b> | <b>220.658,20</b> |

La utilidad del ejercicio 2013 es el resultado de las operaciones ordinarias de la empresa que es el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles de su propiedad contabilizados a valores razonables en el marco de las NIIF para PYMES.

**13. Ingresos**

Los ingresos percibidos

| Detalle                         | 2012              | 2011              |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingreso por arriendos           | 535,500.00        | 535.500,00        |
| Ingresos no operacionales       | 9,250.66          | 1.362,08          |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>544,750.66</b> | <b>536.862,08</b> |

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. Para efectos tributario se consideran como rentas exentas, de acuerdo con el artículo 9, numeral 1 de la Ley de Régimen tributario Interno.

**14. Gastos operacionales y otros**

Son costos de ventas y gastos operacionales que la empresa IMPAC S.A., ha incurrido durante el ejercicio 2013.

El resumen es:

| Detalle                         | 2013              | 2012              |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gastos de administración        | 67,746.76         | 70.940,64         |
| Gastos Generales                | 166,262.24        | 105.063,55        |
| Otros gastos                    | 27,813.88         | 61.954,53         |
| Impuesto a la renta             | 61,974.82         | 78.245,16         |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>323,797.70</b> | <b>316.203,88</b> |

**IMPAC S.A**  
**Notas a los estados financieros 2013**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

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 para PYMES.

**Otro resultado integral**

Son valores que corresponden por la adopción de NIIF para Pymes a partir del 01 de enero de 2012.

El resumen es:

| <b>Detalle</b>                                                  | <b>2013</b> | <b>2012</b>      |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| Impuesto sobre las ganancias relativo a otro resultado integral | 0.00        | 78,880.37        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b>                                 | <b>0.00</b> | <b>78,880.37</b> |