

IMPAC S.A
Notas a los estados financieros 2014
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

IMPAC S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de Diciembre de 2014
(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 2015 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 2014. 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 2014 en caja y bancos. La empresa no mantiene inversiones financieras 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 y los precios por los arrendamientos están a valores de mercado, por tanto son razonables.

2.4 Propiedad, Planta y Equipo

Al 31 de diciembre de 2014, 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.

IMPAC S.A
Notas a los estados financieros 2014
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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 2013 y que corresponde al ejercicio fiscal 2014, es menor que el impuesto causado según conciliación tributaria por 2014, 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 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 2014, determina un capital de trabajo neto de US\$ 510,372.01 cuyo índice financiero de solvencia es 8.0

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.

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

Status actual.-

En aplicación de la Resolución N° SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañías, Registro Oficial N° 292 de 18 de julio de 2014, "NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS", la empresa IMPAC al tener como actividad económica la Inmobiliaria debe cumplir con esta reglamentación, por tanto, ya nombró y capacitó en la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento, el mismo que deberá cumplir con la normativa vigente para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

2.9 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.

ANÁLISIS DE CUENTAS

3. Caja – Bancos y equivalentes de efectivo

Se compone de:

Detalle	2014	2013
Pichincha	20,565.64	21,964.36
Produbanco	14,766.25	398,205.50
Saldo al 31 de diciembre	161,331.89	420,169.86

Saldo al 31 de diciembre de 2014, debidamente conciliados.

Detalle	2014	2013
Cuentas por cobrar partes relacionadas	300,000.00	0.00
Saldo al 31 de diciembre	300,000.00	0.00

Se trata de un préstamo a mutuo celebrado al amparo del Código Civil, en donde se fija un interés del 7% anual, el mismo que se encuentra dentro de las tasas del mercado financiero nacional fijadas por el Banco Central del Ecuador.

4. Crédito tributario

Está formado por:

Detalle	2013	2013
Crédito tributario retenciones fuente renta	43,050.00	42,840.00
Crédito tributario retenciones fuente IVA	30,256.71	38,663.25
Saldo al 31 de diciembre	73,306.71	81,503.25

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

El crédito tributario del IVA será compensado con la declaración del IVA del mes de diciembre de 2014, 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.

IMPAC S.A
Notas a los estados financieros 2014
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

5. Activos disponibles para la venta

Detalle	2014	2013
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

Son propiedades que se encuentran disponibles para la venta.

6. Propiedad, Planta y Equipo

(Ver anexo N° 1 PPE-2014)

7. Inversiones Permanentes

(Ver Anexo N° 2 IP-2014)

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\$ 94,279.76 en la inversión mantenida en la empresa RAGONSA por compra de nuevas acciones y US\$ 8,652.58 en el estado de resultados como ingresos. En la inversión de la empresa INMOSEPAC S.A., se incrementa US\$ 3,227.21 por las utilidades generadas en el ejercicio 2014 por la empresa emisora de las acciones.

En 2014, IMPAC S.A. registra una inversión en la empresa HOTELTOURSA por US\$ 16,479.70. El costo de adquisición fue de US\$ 17,000.00, sin embargo por aplicación del Método de la Participación y debido a una pérdida financiera en los resultados de la emisora de las acciones, el ajuste a la inversión en HOTELTOURSA por IMPAC S.A. es un crédito por US\$ 520.30, la misma que fue considerada como gasto no deducible en la conciliación tributaria.

IMPAC S.A
Notas a los estados financieros 2014
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

8. Impuestos por Pagar

Se refiere a:

Detalle	2014	2013
Impuesto renta empresa	71,937.53	61,974.82
Imp. Renta Corriente NIIF	1,215.60	1,215.60
Retenciones fuente renta	25.64	49.50
Impuestos diferidos por NIIF	19,449.77	20,665.37
Saldo al 31 de diciembre	92,628.54	83,905.29

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.

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 2014 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.

Impuesto a la renta:

Impuesto a la renta según conciliación tributaria: US\$ 71,937.53

Anticipo impuesto a la renta (pago mínimo) US\$ 20,023.25

Impuesto a la renta 2014: US\$ 71,937.53

(+) Impuesto diferido por cuota NIIF 2014: US\$ 1,215.60

Total impuesto a la renta 2014: US\$ 73,153.13

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.

IMPAC S.A
Notas a los estados financieros 2014
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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.

Detalle	2014	2013
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	2014	2013
Reserva legal	127,562.82	105,467.52
Saldo al 31 de diciembre	127,562.82	105,467.52

El 10% que corresponde a la reserva legal por el ejercicio 2014, se transferirá en el ejercicio 2015 de la utilidad ejercicio 2014.

IMPAC S.A
Notas a los estados financieros 2014
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reserva Facultativa

Detalle	2014	2013
Reserva facultativa	236,039.52	227,181.86
Saldo final	236,039.52	227,181.86

Por decisión de la Junta General de Accionistas, se decretó y pagó un dividendo de US\$ 190,000.00 correspondiente a las utilidades del ejercicio 2013, el excedente de las utilidades de 2013, descontadas la reserva legal y el dividendo se acreditó a esta reserva.

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

Se compone de:

Detalle	2014	2013
Superávit revaluación acciones en INMOSEPAC S.A.	133,318.08	133,318.08
Resultados acumulados adopción NIIF	672,712.60	672,712.60
Otros resultados integrales: Impuesto sobre las ganancias relativo a otro resultado integral	78,880.37	78,880.37
Saldo al 31 de diciembre	884,911.05	884,911.05

12. Utilidad del ejercicio

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

Detalle	2014	2013
Utilidad del ejercicio	259,889.02	220,952.96
Saldo al 31 de diciembre	259,889.02	220,952.96

La utilidad del ejercicio 2014 es el resultado de las operaciones ordinarias de la empresa que son el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles de su propiedad contabilizados a valores razonables en el marco de las NIIF para PYMES, más otros ingresos no operacionales.

13. Ingresos

Los ingresos percibidos

Detalle	2014	2013
Ingreso por arriendos	535,500.00	535,500.00
Ingresos no operacionales	22,379.79	9,250.66
Saldo al 31 de diciembre	557,879.79	544,750.66

IMPAC S.A
Notas a los estados financieros 2014
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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. y RAGONSA 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.

Adicional, se registra ingresos por rendimientos financieros por un préstamo a mutuo corriente.

14. Gastos operacionales y otros

Son costos de ventas y gastos operacionales que la empresa IMPAC S.A., ha incurrido durante el ejercicio 2014.

El resumen es:

Detalle	2014	2013
Gastos de administración	73,321.31	67,746.76
Gastos Generales	122,947.95	166,262.24
Otros gastos	29,783.98	27,813.88
Impuesto a la renta	71,937.53	61,974.82
Saldo al 31 de diciembre	297,990.77	323,797.70

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.