

IMPAC S.A.
Notas a los estados financieros 2016 - 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

IMPAC S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de Diciembre de 2016 - 2015
(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 15 de marzo de 2017 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 2016. 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"

IMPAC S.A
Notas a los estados financieros 2016 - 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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 2016 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 2016, 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.

IMPAC S.A
Notas a los estados financieros 2016 - 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El anticipo a la renta determinado en la declaración de impuesto a la renta por 2015 y que corresponde al ejercicio fiscal 2016, es menor que el impuesto causado según conciliación tributaria por 2016, 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.

El saldo pendiente al 31 de diciembre de 2016 por impuesto a la renta por pasivos diferidos es de US\$ 17,018.57.

Se recomienda que el pago por US\$ 1,215.60, cuota 2016 por impuesto a la renta por pasivos diferidos se realice en un formulario de pagos múltiples 106, posterior a la declaración de impuesto a la renta en el formulario 101, referenciando al N° de formulario 101.

2.6 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 2016, determina un capital de trabajo neto de US\$ 126,078 cuyo índice financiero de solvencia es 3.36

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.

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, y, 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 cumple con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y UAF respecto de la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

IMPAC S.A., cumple con lo que disponen los artículos 10 y 23 que disponen:

IMPAC S.A
Notas a los estados financieros 2016 - 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

"Art. 10.- La política y los procedimientos de "Conozca a su cliente" buscan identificarlo adecuadamente e implican verificar y soportar todos los datos de los clientes actuales, sean ocasionales o permanentes, e incluso de los potenciales.

La política se aplicará al inicio de la relación comercial o cuanto existen cambios en la información de la base de datos del cliente.

Los datos obtenidos del sujeto obligado, que deben incluir su capacidad económica, el origen de los fondos, la frecuencia de la actividad comercial con la compañía, el volumen y las características de las transacciones y el beneficiario final, permitirán establecer el perfil del cliente y verificar que este se ajuste a sus actividades declaradas.

Art. 23.- Para el sector de alquiler de inmuebles, en aquellas transacciones u operaciones individuales o múltiples que en un mes sean realizadas en beneficio de una misma persona, cuyos montos sean menores a los tres mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 3.000,00) o su equivalente en otras monedas, se requerirá información básica como número de identificación, nombres y apellidos completos, dirección y teléfono. En el mismo caso, y si el monto iguala o supera los tres mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 3.000,00) o su equivalente en otras monedas, se solicitará como mínimo la información establecida en el artículo 10 de la presente resolución, y/o dependiendo del tipo de cliente, se aplicarán procedimientos de debida diligencia."

Disposición Transitoria Primera:

"PRIMERA: Las compañías que realicen transacciones u operaciones cuya cuantía sea igual o inferior a US\$ 10.000 cada mes, podrán designar como oficial de cumplimiento a su representante legal. Para el cálculo de la cuantía se tendrá en cuenta que incluye las transacciones y operaciones múltiples, en su conjunto, cuando el cliente/beneficiario sea la misma persona. Sin embargo, el sujeto obligado debe realizar los reportes previstos en esta norma cuando cualquier transacción supere el indicado umbral o califique como inusual e injustificada.

Cuando el sujeto obligado no cumpla con la obligación antedicha, la Superintendencia deberá comunicar el particular a la Unidad de Análisis Financiero e impondrá las sanciones señaladas en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos."

2.9 Presentación de los estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES

IMPAC S.A. presenta sus estados financieros bajo la normativa actual vigente de NIIF para PYMES y todas sus transacciones se ajustan a valores de mercado.

La empresa IMPAC S.A. en el ejercicio 2016 reconoce como ingresos financieros la participación en los resultados de sus asociadas según el método de la participación. En la parte tributaria, se considera como un ingreso exento del impuesto a la renta, de acuerdo con el artículo 9, numeral 1 de las Ley de Régimen Tributario Interno se contabilizan ingresos y gastos no deducibles cuando se tratan de pérdidas. La empresa en aplicación del Párrafo 14 Inversiones en Asociadas, numeral 14.8 y siguientes registra las inversiones en asociadas bajo el Método de la Participación.

IMPAC S.A
Notas a los estados financieros 2016 - 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

2.10 Partes relacionadas

Durante el ejercicio 2016 la empresa IMPAC S.A. mantiene transacciones comerciales con una empresa relacionada:

a) Con la empresa PA-CO COMERCIAL E INDUSTRIAL S.A., mantiene relacionalidad por tener personas de la alta dirección recíprocas y que influyen significativamente en la toma de decisiones.

Los precios por arrendamiento de bienes inmuebles se ajustan a los del mercado, sin producirse ningún beneficio adicional entre las partes que podrían afectar a terceros. Se legalizan las operaciones mercantiles con la emisión de facturas, retenciones en la fuentes, etc.

2.11 Eventos subsecuentes

La compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 15 de marzo de 2017, 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 2016, fecha de los estados financieros.

ANÁLISIS DE CUENTAS

3. Caja – Bancos y equivalentes de efectivo

Se compone de:

Detalle	En US\$ Dólares	
	2016	2015
Pichincha	17,651.10	19,145.33
Produbanco	<u>105,024.39</u>	<u>113,154.33</u>
Saldo al 31 de diciembre	122,675.49	132,299.66

4. Crédito tributario

Está formado por:

Detalle	En US\$ Dólares	
	2016	2015
Crédito tributario retenciones fuente renta	36,545.88	41,447.00
Crédito tributario retenciones fuente IVA	<u>12,614.96</u>	<u>21,897.75</u>
Saldo al 31 de diciembre	49,160.84	63,344.75

El crédito tributario por impuesto a la renta será compensado en la declaración de impuesto a la renta por el ejercicio 2016 hasta el 18 de abril de 2017.

El crédito tributario del IVA será compensado con la declaración del IVA del mes de diciembre de 2016, hasta el 18 de enero de 2017. 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 2016 - 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

5. Seguros pagados por anticipado:

Detalle	En US\$ Dólares	
	2016	2015
Seguros pagados por anticipado	7.288,42	8,257.62
Saldo al 31 de diciembre	7.288,42	8,257.62

Corresponden a seguros pagados por anticipado que cubren coberturas de riesgo de los activos de la empresa. El gasto aplica el principio del devengado.

6. Propiedad, Planta y Equipo

(Ver anexo N° 1 PPE-2016)

Los bienes inmuebles de propiedad de la empresa son contabilizados como activos productivos y no de inversión, por cuanto uno de los objetos económicos de la empresa es "arrendamiento de bienes inmuebles", por tanto se constituyen en ventas ordinarias del giro del negocio. Ref. Sección 23 NIIF para PYMES, Ingresos de actividades ordinarias.

IMPAC S. A.
Anexo N° 1 PPE-2016
Movimiento de Propiedad, Planta y Equipo

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Detalle	Terreno	Edificios	Muebles y Enseres	Vehículos	Adecuación locales	Total
Activos:						
Saldo al 31 de diciembre de 2015:	711,377	1,002,072	186,343	74,973	229,434	2,204,201
Costo histórico	58,427	660,198	186,343	58,773	229,434	1,193,175
Costo revaluado	652,951	341,875	-	16,200	-	1,011,025
Transacciones 2016:						
(+) Adiciones			941		878	1,818
(+) Reclasificación Disponible para la venta	35,091	8,889				43,980
(+) Revaluación	115,580	29,976				145,556
(-) Bajas/Ventas Histórico				15,873		15,873
(-) Bajas/Ventas Revaluada				16,200		16,200
Saldo al 31 de diciembre 2016:						
Costo histórico	93,517	669,087	187,284	42,900	230,312	1,223,100
Costo revaluado	768,531	371,850	-	-	-	1,140,382
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2015:	-	389,955	76,781	25,060	48,106	539,902
Dep. acum. Histórica				19,268	48,106	

IMPAC S.A
Notas a los estados financieros 2016 - 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		321,118	76,781			465,273
Dep. acum . Revaluada		68,836	-	5,792	-	74,629
Depreciación gasto 2016:	-	40,808	18,431	8,580	12,717	80,536
Gasto depreciación histórico		10,201	18,431	8,580	12,717	49,929
Gasto depreciación revaluada		30,607	-	-	-	30,607
Bajas/Ventas Histórico				17,123		17,123
Bajas/Ventas Revaluada				5,792		5,792
Saldo al 31 de diciembre 2016:	-	430,763	95,211	10,725	60,823	597,522
Dep acum. Histórica		331,320	95,211	10,725	60,823	498,079
Dep acum. Revaluada		99,443	-	-	-	99,443
Propiedad, planta y equipo, neto:	862,049	610,174	92,072	32,175	169,489	1,765,959
Histórico	93,517	337,767	92,072	32,175	169,489	725,021
Revaluado	768,531	272,407	-	-	-	1,040,938



Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
Gerente General



Ing. Flor Araujo Arboleda
Contadora
Registro Nacional N° 11833

7. Inversiones Permanentes

(Ver Anexo N° 2 IP-2016)

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\$ 16,341.56 en la inversión mantenida en la empresa INMOSEPAC S.A., valor que es contabilizado como un ingreso en el estado de resultados integral y tributariamente se considera como un ingreso exento.

La inversión en acciones en la empresa RAGONSA S.A., disminuye en US\$ 158,994.76 por efectos del método de la participación - Valor Patrimonial Proporcional. El valor citado se contabiliza como un gasto financiero y tributariamente como un gasto no deducible.

IMPAC S.A
Notas a los estados financieros 2016 - 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

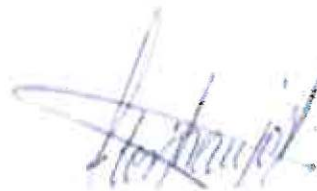
La inversión en acciones en la empresa HOTELTOURSA S.A., disminuye en US\$ 75,428.86 por efectos del método de la participación - Valor Patrimonial Proporcional. El valor citado se contabiliza como un gasto financiero y tributariamente como un gasto no deducible.

ANEXONº 2 IP-2016
IMPAC S.A.
INVERSIONES PERMANENTES
Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

Detalle	INMOSEPAC S.A. ACCIONES	RAGONSA ACCIONES	INVERSIONES HOTELTOURSA	TOTAL
Saldo al 31 diciembre 2015	171,334.22	496,180.75	278,898.64	946,413.61
Incremento/(Decremento) inversiones por aplicación método de la participación según Sección 14 NIIF para PYMES y adquisición de acciones	16,342	158,995	-75,429	218,082
Saldo al 31 diciembre 2016	187,676	337,186	203,470	728,332



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:

	En US\$ Dólares	
Detalle	2016	2015
Acreedores varios	-	10,000.00
Impuesto renta empresa	50,740.43	71,493.83
Retenciones fuente renta	2,791.40	2,563.21
Impuestos diferidos por NIIF	<u>17,018.57</u>	<u>18,234.17</u>
Saldo al 31 de diciembre	70,550.40	102,291.21

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 2016 - 2015
(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 2016 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. Saldo al 31 de diciembre de 2016 por pagar en futuros años US\$ 18,234.17.

Impuesto a la renta según conciliación tributaria:	49,524.83	
Anticipo impuesto a la renta (pago mínimo)	20,063.72	
Impuesto a la renta 2016:	49,524.83	
(+) Impuesto diferido por cuota NIIF 2016:	1,215.60	
Total impuesto a la renta 2016:		50,740.43

Se recomienda pagar el valor del impuesto a la renta corriente por el pasivo por impuestos diferidos, por US\$ 1,215.60 con el formulario múltiple de pagos 106, una vez que se haya declarado el impuesto a la renta según conciliación tributaria 2016 por US\$ 49,524.83 en el formulario 101. Se debe referenciar el N° de la declaración asignada por el sistema del Servicio de Rentas Internas.

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.IJ.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\$ 1,457,337.00.

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 2016 - 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Detalle	En US\$ Dólares	
	2016	2015
Capital social	<u>1.457.337,00</u>	<u>1.457.337,00</u>
Saldo al 31 de diciembre	1.457.337,00	1.457.337,00

10. Reserva Legal y Facultativa

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	En US\$ Dólares	
	2016	2015
Reserva legal	<u>153.551.72</u>	<u>153.551.72</u>
Saldo al 31 de diciembre	153.552.72	153.552.72

En el presente ejercicio no puede asignarse reserva legal, por cuanto la empresa determina una pérdida financiera y contables de US\$ 9,435.89.

Detalle	En US\$ Dólares	
	2016	2015
Reserva Facultativa	<u>49.939.64</u>	<u>269.939.64</u>
Saldo al 31 de diciembre	49,939.63	269,939.64

Por decisión de la Junta General de Accionistas, se decretó y pagó un dividendo de años anteriores US\$ 220,000.00 correspondiente a la cuenta de reserva facultativa, cumpliendo las disposiciones legales tributarias en materia de retenciones en la fuente de impuesto a la renta.

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

Se compone de:

Detalle	En US\$ Dólares	
	2016	2015
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
Superávit Revaluación de Activos Fijos	<u>145,556.04</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre	1,030,467.09	884,911.05

IMPAC S.A
Notas a los estados financieros 2016 - 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

12. Utilidad / (pérdida) del ejercicio

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

	En US\$ Dólares	
	2016	2015
Pérdida del ejercicio	<u>(78,509.66)</u>	<u>(9,435.89)</u>
Saldo al 31 de diciembre	(78,509.66)	(9,435.89)

La pérdida del ejercicio 2016 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.

Los arrendamientos provienen de bienes inmuebles que la empresa posee en las ciudades de Quito y Manta, y, que por cumplir uno de los objetos de la compañía, se contabilizan como ingresos de actividades ordinarias, provenientes de activos productivos y o de inversión. Los ingresos por arrendamientos representan el 92.24% del total de ingresos del período financiero 2016.

La pérdida se produce por los resultados negativos en dos inversiones que la empresa posee:

Pérdida en inversiones RAGONSA	158,995
Pérdida en inversiones	
HOTELTURSA	<u>75,429</u>
Total	234,424

13. Ingresos

Los ingresos percibidos:

	En US\$ Dólares	
Detalle	2016	2015
Ingreso por arriendos	456,823.50	517,650.00
Ingresos no operacionales	<u>38,433.13</u>	<u>13,064.09</u>
Saldo al 31 de diciembre	495,256.63	530,714.09

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 tributarios 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 2015.

El resumen es:

IMPAC S.A
Notas a los estados financieros 2016 - 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Detalle	En US\$ Dólares	
	2016	2015
Gastos de administración	73,334.70	71,126.05
Gastos Generales	178,603.59	139,725.09
Otros gastos	272,303.17	259,020.61
Impuesto a la renta	<u>49,524.83</u>	<u>70,278.23</u>
Saldo al 31 de diciembre	573,766.29	540,149.98

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.

Del valor de US\$ 272,303.17, US\$ 259,020.61 representan el 88.75% se refieren a pérdidas o deterioro en el valor de las inversiones que IMPAC S.A. tiene en RAGONSA Y HOTELTOURSA durante 2015 al aplicar el método de la Participación - Valor Patrimonial Proporcional.

Las pérdidas se consideran como gastos no deducibles en el aspecto tributario. Pérdida en RAGONSA US\$ 158,994.76 y en HOTELTOURSA US\$ 75,428.86.

EMPRESA: IMPAC S.A.
ANEXO: ÍNDICES FINANCIEROS 2016

Detalle

1. RAZONES DE LIQUIDEZ

1.1 CAPITAL DE TRABAJO NETO (KTNeto)

KT Neto:	Activo corriente	
	(-) Pasivo corriente	
		126,077.92
1.2 Índice de Solvencia		3.36

2. RAZONES DE ENDEUDAMIENTO

2.1 Pasivo Total entre Activo Total:	2.64%
2.2. Pasivo No Corriente entre Patrimonio (Capital contable)	0.65%

3. RAZONES DE RENTABILIDAD

3.1 Utilidad Neta a Total Ingresos	-15.85%
3.2 Utilidad Neta a Total Ventas	-17.19%
3.3 ROA (Retorno sobre activos) = Utilidad/Activo total	-2.94%
3.4 ROE (Retorno sobre capital propio (capital contable - patrimonio)) = Utilidad Neta / Patrimonio	-3.02%
3.5 Rotación activo = Ventas / Activo total	0.17
3.6 Multiplicador de apalancamiento = Activo total / patrimonio total	1.03

Comprobación ROE:

3.7 Índice de Dupont = Utilidad neta/total ventas x Total ventas/activo total x Activo total/patrimonio (factor multiplicador)	-3.02%
--	--------

IMPAC S.A
Notas a los estados financieros 2016 - 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

4. RAZONES DE COBERTURA

4.1. Cobertura total del pasivo = utilidad contable / (intereses obligaciones financieras más pagos de capital)

n/a

5. VPP por acción (valor nominal por acción 1.00 c/u) =
(patrimonio total / capital social pagado) * valor nominal
acción * número de acciones

1.79



Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
Gerente General



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