

IMPAC S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2017 - 2016
(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.ICI.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 28 de marzo de 2018 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 2017. 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 2017 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 y Equipo

Al 31 de diciembre de 2017, la propiedad 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 2017 y que corresponde al ejercicio fiscal 2016, es menor que el impuesto causado según conciliación tributaria por 2017, 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.

2.7 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 2017, determina un capital de trabajo neto de US\$348,179.33 cuyo índice financiero de solvencia es 94.40

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:

"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 cuando existan 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 Eventos subsecuentes

La compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 28 de marzo de 2018, 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 2017, fecha de los estados financieros.

ANÁLISIS DE CUENTAS

3. Caja – Bancos y equivalentes de efectivo

Se compone de:

Detalle	En US\$ Dólares	
	2017	2016
Pichincha	16,622.05	17,651.10
Produbanco	<u>276,781.54</u>	<u>105,024.39</u>
Saldo al 31 de diciembre	293,403.59	122,675.49

4. Crédito tributario

Está formado por:

Detalle	En US\$ Dólares	
	2017	2016
Crédito tributario retenciones fuente renta	35.416,08	36.545,88
Crédito tributario retenciones fuente IVA	<u>12.374,01</u>	<u>12.614,96</u>
Saldo al 31 de diciembre	47.790,09	49.160,84

El crédito tributario por impuesto a la renta será compensado en la declaración de impuesto a la renta por el ejercicio 2017 hasta el 18 de abril de 2018.

El crédito tributario del IVA será compensado con la declaración del IVA del mes de diciembre de 2017, hasta el 18 de enero de 2018. 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. Seguros pagados por anticipado:

Detalle	En US\$ Dólares	
	2017	2016
Seguros pagados por anticipado	6.879,62	7.288,42
Saldo al 31 de diciembre	6.879,62	7.288,42

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-2017)

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

7. Inversiones Permanentes
 (Ver Anexo N° 2 IP-2017)

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.

8. Impuestos por Pagar

Se refiere a:

	En US\$ Dólares	
Detalle	2017	2016
Acreedores varios	294,21	-
Impuesto renta empresa	-	50,740.43
Retenciones fuente renta	3,433.48	2,791.40
Impuestos diferidos por NIIF	<u>17,018.57</u>	<u>17,018.57</u>
Saldo al 31 de diciembre	20,746.26	70,550.40

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 2017 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 2017 por pagar en futuros años US\$ 18,234.17.

Impuesto a la renta 2017:	
Impuesto a la renta según conciliación tributaria:	US\$ 43,747.06
Anticipo impuesto a la renta (pago mínimo)	US\$ 11,732.24
Impuesto a la renta 2017:	US\$ 44,962.66
(+) Impuesto diferido por cuota NIIF 2016:	US\$ 1,215.60
Total, impuesto a la renta 2016:	US\$ 43,747.06

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\$ 1,457,337.00. 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 2017 - 2016
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Detalle	En US\$ Dólares	
	2017	2016
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	
	2017	2016
Reserva legal	<u>153.551.72</u>	<u>153.551.72</u>
Saldo al 31 de diciembre	153,552.72	153,552.72

Detalle	En US\$ Dólares	
	2017	2016
Reserva Facultativa	<u>49,939.64</u>	<u>49,939.64</u>
Saldo al 31 de diciembre	49,939.63	49,939.63

IMPAC S.A
 Notas a los estados financieros 2017 - 2016
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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	
	2017	2016
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>145,556.04</u>
Saldo al 31 de diciembre	1,030,467.09	1,030,467.09

12. Utilidad / (pérdida) del ejercicio

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

	En US\$ Dólares	
	2017	2016
Utilidad / Pérdida del ejercicio	<u>22,527.81</u>	<u>(78,509.66)</u>
Saldo al 31 de diciembre	22,527.81	(78,509.66)

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 100% del total de ingresos del período financiero 2017.

13. Ingresos

Los ingresos percibidos:

Detalle	En US\$ Dólares	
	2016	2016
Ingreso por arriendos	442,701.00	456,823.50
Ingresos no operacionales	<u>0.50</u>	<u>38,433.13</u>
Saldo al 31 de diciembre	442,701.50	495,256.63

IMPAC S.A
Notas a los estados financieros 2017 - 2016
(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. 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 2016.

El resumen es:

Detalle	En US\$ Dólares	
	2017	2016
Gastos de administración	78,843.50	73,334.70
Gastos Generales	167,077.92	178,603.59
Otros gastos	25,041.30	272,303.17
Impuesto a la renta	-	<u>49,524.83</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>270,962.72</u>	<u>573,766.29</u>

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.

EMPRESA: IMPAC S.A.
 ANEXO: ÍNDICES FINANCIEROS 2017

Detalle

1. RAZONES DE LIQUIDEZ

1.1 CAPITAL DE TRABAJO NETO (KTNeto)

KT Neto:

Activo corriente
 (-) Pasivo corriente

1.2 Índice de Solvencia

7.41

2. RAZONES DE ENDEUDAMIENTO

2.1 Pasivo Total entre Activo Total:

2.40%

2.2. Pasivo No Corriente entre Patrimonio (Capital contable)

0.65%

3. RAZONES DE RENTABILIDAD

3.1 Utilidad Neta a Total Ingresos

5.09%

3.2 Utilidad Neta a Total Ventas

5.09%

3.3 ROA (Retorno sobre activos) = Utilidad/Activo total

0.84%

3.4 ROE (Retorno sobre capital propio (capital contable - patrimonio)) = Utilidad Neta / Patrimonio

0.86%

3.5 Rotación activo = Ventas / Activo total

0.16

3.6 Multiplicador de apalancamiento = Activo total / patrimonio total

1.02

Comprobación ROE:

3.7 Índice de

Dupont = Utilidad neta/total ventas x Total ventas/activo total x Activo total/patrimonio (factor multiplicador)

0.86%

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

1.80