

IMPAC S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2018, comparado con
cifras al 31 de diciembre de 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos
de Norteamérica - US\$)

ACTIVO	Nota	2018	2017
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	134,813.48	293,403.59
Otras cuentas por cobrar		3,348.72	3,348.72
Crédito tributario	4	84,976.89	47,790.09
Seguros anticipados	5	8,260.51	6,879.62
Otros pagos anticipados		485.00	485.00
Total Activo Corriente		231,884.60	351,907.02
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades y equipos costo histórico	6	1,286,340.08	1,256,769.82
Propiedades y equipos costo revaluado	6	1,180,802.51	1,140,381.52
Depreciación acumulada histórica	6	-627,921.19	-562,641.36
Depreciación acumulada revaluada	6	-156,634.41	-118,913.61
Inversiones Permanentes	7	632,767.53	622,867.64
Inversiones Largo plazo		252,080.63	-
Total activo no corriente		2,567,435.16	2,338,464.01
TOTAL ACTIVO		2,799,319.76	2,690,371.03
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Acreedores varios		294.21	294.21
Impuestos por pagar	8	35,482.17	3,433.48
Impuesto a la renta empresa	8	47,825.80	43,747.06
Total pasivo corriente		83,602.18	47,474.75
Pasivo No Corriente			
Impuesto a la renta diferido por pagar	8	15,802.97	17,018.57
Total pasivo no corriente		15,802.97	17,018.57
TOTAL PASIVO		99,405.15	64,493.32
PATRIMONIO			
Capital social	9	1,457,337.00	1,457,337.00
Subtotal		1,457,337.00	1,457,337.00
RESERVAS			
Reserva legal	10	155,804.50	153,551.72
Reserva facultativa	10	-	49,939.64
Subtotal		155,804.50	203,491.36
RESULTADOS ACUMULADOS			
Superávit revaluación inversiones	11	133,318.08	133,318.08
Superávit revaluación Activos Fijos	11	145,556.04	145,556.04
Resultados acumulados aplicación NIIF primera vez	11	672,712.60	672,712.60
Otros resultados integrales: Impuesto sobre las ganancias relativo a otro resultado integral	11	78,880.37	78,880.37
Utilidades acumuladas ejercicios anteriores	12	20,275.03	-

Pérdidas acumuladas ejercicios anteriores	12	-87,945.55	-87,945.55
Subtotal		962,796.57	942,521.54
Utilidad / Pérdida del ejercicio	12	123,976.54	22,527.81
Subtotal		123,976.54	22,527.81
TOTAL PATRIMONIO		2,699,914.61	2,625,877.71
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2,799,319.76	2,690,371.03

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros



Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
Gerente General



CPA Lic. Anabela Castro Rivera
Contadora General
Registro Nacional No 28358

IMPAC S.A.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Año terminado el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

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

Detalle	Notas	2018	2017
Ingresos:			
(+) Ventas por servicios	13	442,701.00	442,701.00
Total ingresos		442,701.00	442,701.00
Gastos:			
(-) Gastos de administración	14	79,456.17	78,843.50
(-) Gastos generales	14	159,507.56	167,077.92
Total gastos operacionales		238,963.73	245,921.42
Resultados de actividades de operación		203,737.27	196,779.58
(-) Otros Gastos	14	41,366.30	130,505.21
(+) Otros ingresos	13	8,215.77	0.50
Ingreso (Costo) financiero y otros ingresos, neto		-33,150.53	-130,504.71
Utilidad contable/(pérdida contable)		170,586.74	66,274.87
(-) Gasto 15% participación utilidad a trabajadores		0.00	0.00
(-) Gasto impuesto a la renta	14	46,610.20	43,747.06
Utilidad neta/(pérdida contable)		123,976.54	22,527.81
Total otros resultados integrales		0.00	0.00
Total Estado de Resultados Integrales 31 diciembre		123,976.54	22,527.81

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
Gerente General

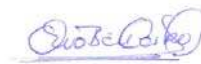
CPA Ing. Anabela Castro Rivera
Contadora General
Registro Nacional No 28358

IMPAC S.A.
ESTADO SEPARADO DE
CAMBIOS EN EL
PATRIMONIO
Año terminado el 31
de diciembre de 2018,
con cifras comparativas
de 31 de diciembre de
2017
(Expresado en dólares
de los Estados Unidos
de América - US\$)

Detalle	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Superávit revaluación inversiones	Resultados acumulados aplicación NIIF primera vez	Otros resultados integrales: Impuesto sobre las ganancias relativo a otro resultado integral	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	Utilidad del ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1,457,337.00	153,551.72	49,939.64	133,318.08	672,712.60	224,436.41	-	(87,945.55)	22,527.81	2,625,877.71
Transferencia a reserva legal y facultativa		2,252.78					20,275.03		(22,527.81)	0.00
Distribución reserva facultativa			(49,939.64)							(49,939.64)
Ganancia del ejercicio neta ejercicio 2018									123,976.54	123,976.54
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,457,337.00	155,804.50	-	133,318.08	672,712.60	224,436.41	20,275.03	(87,945.55)	123,976.54	2,699,914.61



Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
Gerente General



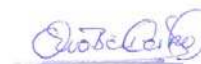
CPA Lic. Anabela Castro Rivera
Contadora
Registro Nacional No 28358

IMPAC S. A.
 Anexo N° 1 PPE-2018
 Movimiento de Propiedad, Planta y Equipo
 (Expresado en dólares de los Estados
 Unidos de América - US\$)
 Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Detalle	Terreno	Edificios	Muebles y Enseres	Vehículos	Adecuación locales	Total
Activos:						
Saldo al 31 de diciembre de 2017:	844,990.15	1,057,995.69	187,283.69	76,569.94	230,311.87	2,397,151.34
Costo histórico	83,636.41	638,546.92	187,283.69	76,569.94	230,311.87	1,216,348.83
Costo revaluado	761,353.74	419,448.77	-	-	-	1,180,802.51
Transacciones 2018:						
(+) Adiciones				69,991.25		69,991.25
(+) Revaluación						-
(-) Bajas/Ventas Histórico						-
(-) Bajas/Ventas Revaluada						-
Saldo al 31 de diciembre 2018:	844,990.15	1,057,995.69	187,283.69	146,561.19	230,311.87	2,467,142.59
Costo histórico	83,636.41	638,546.92	187,283.69	146,561.19	230,311.87	1,286,340.08
Costo revaluado	761,353.74	419,448.77	-	-	-	1,180,802.51
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2017:	-	474,367.01	113,700.81	19,866.17	73,620.98	681,554.97
Dep. acum. Histórica		338,705.04	113,700.81	19,866.17	73,620.98	465,272.81
Dep. acum. Revaluada		135,661.97	-	-	-	74,628.70
Depreciación gasto 2018:	-	52,899.78	18,489.48	18,813.60	12,797.76	103,000.62
Gasto depreciación histórico		31,927.35	18,489.48	18,813.60	12,797.76	82,028.19
Gasto depreciación revaluada		20,972.44	-	-	-	20,972.44
Bajas/Ventas Histórico						-
Bajas/Ventas Revaluada						-
Saldo al 31 de diciembre 2018:	-	527,266.79	132,190.29	38,679.77	86,418.74	784,555.59
Dep acum. Histórica	-	370,632.39	132,190.29	38,679.77	86,418.74	627,921.19
Dep acum. Revaluada	-	156,634.41	-	-	-	156,634.41
Propiedad, planta y equipo, neto:	844,990.15	530,728.90	55,093.40	107,881.42	143,893.13	1,682,587.00
Histórico	83,636.41	267,914.53	55,093.40	107,881.42	143,893.13	658,418.89
Revaluado	761,353.74	262,814.36	-	-	-	1,024,168.10



Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
 Gerente General



CPA Lic. Anabela Castro Rivera
 Contadora
 Registro Nacional No 28358

IMPAC S.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

1. FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:
(175,632.64)

Detalle	2018	2017
Cobros procedentes de las ventas de prestación de servicios	442,701.00	442,701.00
Cobros procedentes de otros ingresos	-	1,780.05
Otros pagos por actividades de operación	(175,632.64)	(294,806.49)
Impuestos por pagar	(43,747.06)	(50,740.43)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	223,321.30	98,934.13
2. FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control		
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades		
Inversiones largo plazo	(252,080.63)	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(69,991.25)	(33,669.94)
Ventas Activos Fijos	-	-
Efectivo neto aplicado en las actividades de inversión	(322,071.88)	(33,669.94)
3. FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Transferencia de acciones	-	-
Dividendos pagados	(49,939.64)	-
Inversiones	(9,899.89)	105,463.91
Efectivo neto aplicado en las actividades de financiamiento	(59,839.53)	105,463.91
Aumento (disminución) del efectivo y equivalentes de efectivo en el período	(158,590.11)	170,728.10
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	134,813.48	293,403.59

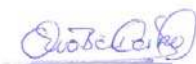
Lic. Edith Costales Carrasco MBA
Gerente General

CPA Lic. Anabela Castro Rivera
Contadora
Registro Nacional No 28358

IMPAC S.A.		
CONCILIACIÓN TRIBUTARIA		
Al 31 de Diciembre de 2018		
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)		
UTILIDAD CONTABLE DEL EJERCICIO		170,586.74
15% Part.Trab.		-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		170,586.74
(-)100% Rentas Exentas inversiones:		-6,134.66
INMOSEPAC S.A.	6,134.66	
(+) Gastos No Deducibles:		47,258.63
Gastos que no son del giro del negocio	7,544.18	
Pérdida en inversiones RAGONSA	14,671.13	
Pérdida en inversiones HOTELTURA	4,070.88	
Gasto depreciación revalúo edificios	20,972.44	
(+) Gastos Vinculados Rentas Exentas		153.85
BASE IMPONIBLE		211,864.55
CALCULO DEL PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA		
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO AÑO 2018		46,610.20
ANTICIPO DETERMINADO EN DECLARACIÓN RENTA 2017		11,796.35
IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO		46,610.20
MENOS:(-) RETENCIONES EN LA FUENTE AÑO 2018		-35,416.08
TOTAL IMPUESTO A LA RENTA 2018 POR PAGAR		11,194.12
IMPUESTO DIFERIDO 2018 PAGADO CON FORM 106		1,215.60
IMPUESTO A LA RENTA TOTAL AÑO 2018		12,409.72
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y UTIL. TRAB..		170,586.74
MENOS:(-) 22% IMPUESTO A LA RENTA		46,610.20
SUBTOTAL		123,976.54
(-) 10% RESERVA LEGAL		12,397.65
SALDO DESPUÉS DE LA RESERVA LEGAL		-
UTILIDAD LIQUIDA EJERCICIO		111,578.88



Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
Gerente General



CPA Lic. Anabela Castro Rivera
Contadora General
Registro Nacional No 28358

IMPAC S.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO BAJO NIIF

Al 31 de diciembre de 2018 – 2017

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

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN:

	2018	2017
1. Ganancia (pérdida) antes del 15% a trabajadores e impuesto a la renta	170,586.74	66,274.87
2. AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	103,000.62	84,032.57
Ajustes por ganancias en valor razonable	-	-
Ajuste por gasto por impuesto a la renta	(46,610.20)	(43,747.06)
Subtotal	226,977.16	106,560.38
3. CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS (+/-) Variaciones		
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(37,186.80)	(1,977.97)
Disminución en otros activos	(1,380.89)	408.80
(Disminución) en cuentas por pagar	34,911.83	(6,057.08)
Subtotal	(3,655.86)	(7,626.25)
4. Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	223,321.30	98,934.13

Lic. Edith Costales Carrasco MBA
Gerente General

CPA Lic. Anabela Castro R.
Contadora
Registro Nacional No 28358

EMPRESA: IMPAC S.A.
ANEXO: ÍNDICES FINANCIEROS 2018
Detalle

1. RAZONES DE LIQUIDEZ

1.1 CAPITAL DE TRABAJO NETO (KTNeto)

KT Neto:	Activo corriente
	(-) Pasivo corriente
	148,282.42
1.2 Índice de Solvencia	2.77

2. RAZONES DE ENDEUDAMIENTO

2.1 Pasivo Total entre Activo Total: 3.55%

2.2. Pasivo No Corriente entre Patrimonio
(Capital contable) 0.59%

3. RAZONES DE RENTABILIDAD

3.1 Utilidad Neta a Total Ingresos 27.49%

3.2 Utilidad Neta a Total Ventas 28.00%

3.3 ROA (Retorno sobre activos) =
Utilidad/Activo total 4.43%

3.4 ROE (Retorno sobre capital propio
(capital contable - patrimonio)) = Utilidad
Neta / Patrimonio 4.59%

3.5 Rotación activo = Ventas / Activo total 0.16

3.6 Multiplicador de apalancamiento =
Activo total / patrimonio total 1.04

Comprobación ROE:

3.7 Índice de Dupont = Utilidad neta/total
ventas x Total ventas/activo total x Activo
total/patrimonio (factor multiplicador) 4.59%

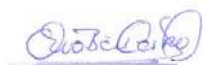
4. RAZONES DE COBERTURA

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 1.85



Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
Gerente General



CPA Lic. Anabela Castro Rivera
Contadora General
Registro Nacional No 28358

IMPAC S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2018 - 2017
(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 22 de marzo de 2019 y de acuerdo al estatuto de la compañía y Ley de Compañías serán sometidos a conocimiento y aprobación en la Junta General de Accionistas.

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 2018. 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 2018 en caja y bancos. La empresa no mantiene inversiones financieras temporales.

2.3.1 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 2018, 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 reformado, provisiona el 22% de impuesto a la renta. Porcentaje aceptado por la administración tributaria en aplicación de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, Registro Oficial Suplemento N° 150 de 29 de diciembre de 2017.

El anticipo a la renta determinado en la declaración de impuesto a la renta por 2018 y que corresponde al ejercicio fiscal 2018, es menor que el impuesto causado según conciliación tributaria por 2018, por tanto, el impuesto a la renta corriente es el determinado según conciliación tributaria. Anticipo determinado y que corresponde al ejercicio financiero 2018 US\$ 11,796.35 y el impuesto a la renta según conciliación US\$ 46,610.20.

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 2018 por impuesto a la renta por pasivos diferidos es de US\$ 15,802.97.

Se recomienda que el pago por US\$ 1,215.60, cuota 2018 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 2018, determina un capital de trabajo neto de US\$ 148,282.42 cuyo índice financiero de solvencia es 2.77

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 Reformativa 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 Partes Relacionadas

La empresa IMPAC S.A. (Arrendadora) durante el ejercicio 2018 presta los servicios de arrendamiento mercantil operativo con la empresa PA-CO COMERCIAL E INDUSTRIAL S.A. (Arrendataria), las dos empresas no tienen participación accionaria entre sí, sin embargo, tienen accionistas en común, los mismos que participan en la administración y toma de decisiones de las dos compañías, por otro lado, la empresa arrendataria es el único cliente de la empresa arrendadora. Por estos fundamentos, la administración de la empresa y esta auditoría consideran que son partes relacionadas.

Los cánones de arrendamiento se encuentran a precios del mercado, sin que se produzca un beneficio adicional por esta condición. Los contratos de arrendamiento se sujetan a la normativa correspondiente y los comprobantes de venta emitidos, cumplen con los requisitos del Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios.

2.10 Eventos subsecuentes

La compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 22 de marzo de 2019, fecha en que los estados financieros que se acompañan estuvieron disponibles para ser emitidos.

Importante:

Con fecha 24 de enero de 2019 mediante resolución No. SCVS-IRQ-DRASD-SD-2019-00000765 la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros resuelve aprobar la disolución voluntaria y anticipada de la compañía INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. compañía con la cual se mantiene inversiones permanentes al 31 de diciembre de 2018.

Con fecha 22 de marzo del 2019 se realiza la concesión de acciones que INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A., a través de su Gerente General señor Juan Wagner Molina Chiriboga, ha transferido dieciocho mil (18,000) acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América (USD \$1.00) de valor emitida por la compañía a favor de la empresa IMPAC S.A., quien acepta a través de su Gerente General, Lic. Edith Costales carrasco, MBA, en conformidad.

ANÁLISIS DE CUENTAS

3. Caja – Bancos y equivalentes de efectivo

Se compone de:

Detalle	En Dólares	
	2018	2017
Pichincha	15,815.13	16,622.05
Produbanco	118,998.35	276,781.54
Saldo al 31 de diciembre	134,813.48	293,403.59

4. Crédito tributario

Está formado por:

Detalle	En Dólares	
	2018	2017
Crédito tributario retenciones fuente renta	35.416,08	35.416,08
Retenciones Iva 70%	37,186.80	0,00
Crédito tributario retenciones fuente IVA	12.374,01	12.374,01
Saldo al 31 de diciembre	84,976.89	47.790,09

El crédito tributario por impuesto a la renta será compensado en la declaración de impuesto a la renta por el ejercicio 2018 hasta el 18 de abril de 2019.

El crédito tributario del IVA será compensado con la declaración del IVA del mes de diciembre de 2018, hasta el 18 de enero de 2019. 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 Dólares	
	2018	2017
Seguros pagados por anticipado	8,260.51	6.879,62
Saldo al 31 de diciembre	8,260.51	6.879,62

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-2018)

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-2018)

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 Dólares	
Detalle	2018	2017
Impuesto renta empresa	47,825.80	43,747.06
Retenciones fuente renta e iva	35,482.16	3,433.48
Impuestos diferidos por NIIF	15,802.97	17,018.57
Saldo al 31 de diciembre	99,110.94	64,199.11

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. El valor de US\$ 46,610.20 es el impuesto a la renta corriente y US\$ 1,215.60 es el impuesto a la renta por impuesto diferido que serán declarados y pagados en 2019.

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 2018 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 2018 por pagar en futuros años US\$ 15,802.97.

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.

Detalle	En Dólares	
	2018	2017
Capital social (1)	1.457.337,00	1,457,337.00
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 Dólares	
	2018	2017
Reserva legal	155,804.50	153,551.72
Saldo al 31 de diciembre	155,804.50	153,552.72

Detalle	En US\$ Dólares	
	2018	2017
Reserva Facultativa (1)	0.00	49,939.64
Saldo al 31 de diciembre	00.0	49,939.63

(1) Según acta de Junta General de Accionistas de 10 de abril de 2018 se decreta y autoriza la distribución de US\$ 49,939.64 como dividendos a los señores accionistas de la empresa IMPAC S.A. Utilidades que se originaron en el ejercicio financiero 2013.

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

Se compone de:

Detalle	En Dólares	
	2018	2017
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	145,556.04	145,556.04
Saldo al 31 de diciembre	1,030,467.09	1,030,467.09

12. Utilidades / Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores y Utilidad / (pérdida) del ejercicio

Utilidades y Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores:

	En Dólares	
	2018	2017
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	20,275.03	0.00
Pérdidas acumuladas de ejercicios de ejercicios anteriores	-87,945.55	-87,945.55
Saldo al 31 de diciembre	-67,670.52	-87,945.55

Resultados operativos producidos en ejercicios anteriores.

Utilidad del ejercicio:

	En Dólares	
	2018	2017
Utilidad / Pérdida del ejercicio	123.976,54	22,527.81
Saldo al 31 de diciembre	123.976,54	22,527.81

La ganancia del ejercicio 2018 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 2018.

13. Ingresos

Los ingresos percibidos:

Detalle	En Dólares	
	2018	2017
Ingreso por arriendos	442,701.00	442,701.00
Ingresos no operacionales	8.215,77	0.50
Saldo al 31 de diciembre	450,916.77	442,701.50

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 2018.

El resumen es:

Detalle	En Dólares	
	2018	2017
Gastos de administración	79,456.17	78,843.50
Gastos Generales	159.507,56	167,077.92
Otros gastos	41.366,30	130,505.21
Impuesto a la renta	46.610,20	43,747.06
Saldo al 31 de diciembre	326,940.23	420,173.69

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.