

IMPAC S.A.
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Al 31 de diciembre de 2019 comparado con cifras
 al 31 de diciembre de 2018
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

ACTIVO	Nota	2019	2018
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	385,039.28	134,813.48
Otras cuentas por cobrar		4,913.68	3,348.72
Crédito tributario	4	52,886.04	84,976.89
Seguros anticipados	5	7,497.42	8,260.51
Otros pagos anticipados		485.00	485.00
Total Activo Corriente		450,821.42	231,884.60
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades y equipos costo histórico	6	1,243,440.08	1,286,340.08
Propiedades y equipos costo revaluado	6	1,180,802.51	1,180,802.51
Depreciación acumulada histórica	6	-691,120.76	-627,921.19
Depreciación acumulada revaluada	6	-160,858.53	-156,634.41
Inversiones Permanentes	7	593,238.71	632,767.53
Inversiones Largo plazo	7	264,057.35	252,080.63
Total activo no corriente		2,429,559.37	2,567,435.16
TOTAL ACTIVO		2,880,380.79	2,799,319.76
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Acreedores varios		294.21	294.21
Impuestos por pagar	8	3,921.43	35,482.17
Impuesto a la renta empresa	8	43,658.52	47,825.80
Total pasivo corriente		47,874.16	83,602.18
Pasivo No Corriente			
Impuesto a la renta diferido por pagar	8	14,587.37	15,802.97
Total pasivo no corriente		14,587.37	15,802.97
TOTAL PASIVO		62,461.53	99,405.15
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	168,202.16	155,804.50
Reserva facultativa		131,853.91	0.00
Subtotal		300,056.07	155,804.50
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
Subtotal		1,030,467.09	1,030,467.09
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		0.00	20,275.03
Pérdida acumuladas de ejercicios anteriores	12	-87,945.55	-87,945.55
Utilidad / Pérdida del ejercicio	12	118,004.65	123,976.54
Subtotal		30,059.10	56,306.02
TOTAL PATRIMONIO		2,817,919.26	2,699,914.61
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2,880,380.79	2,799,319.76

Walter Armando Lituma Delgado
CPA Ing. Com. Mgr. Der. Trib.
RNAE - SC - 0477- RNCPA 25978
Av. De La Prensa N 65-78 y Libertador
Teléfonos: 022593726 - 0999660974
walituma@hotmail.com
Quito - Ecuador

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



Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
Gerente General



CPA Anabela Castro Rivera
Contadora General
Registro Nacional CPA 28358

Walter Armando Lituma Delgado
 CPA Ing. Com. Mgr. Der. Trib.
 RNAE - SC - 0477- RNCPA 25978
 Av. De La Prensa N 65-78 y Libertador
 Teléfonos: 022593726 - 0999660974
 walituma@hotmail.com
 Quito - Ecuador

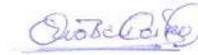
IMPAC S.A.
 ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 Año terminado el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Detalle	Notas	2019	2018
Ingresos:			
(+) Ventas por servicios	13	442,701.00	442,701.00
Total ingresos		442,701.00	442,701.00
Gastos:			
(-) Gastos de administración	14	81,590.71	79,456.17
(-) Gastos generales	14	147,359.01	159,507.56
Total gastos operacionales		228,949.72	238,963.73
Resultados de actividades de operación		213,751.28	203,737.27
(-) Otros Gastos	14	304,926.16	41,366.30
(+) Otros ingresos	13	250,406.85	8,215.77
Ingreso (Costo) financiero y otros ingresos, neto		-54,519.31	-33,150.53
Utilidad contable/(pérdida contable)		159,231.97	170,586.74
(-) Gasto 15% participación utilidad a trabajadores		0.00	0.00
(-) Gasto impuesto a la renta	14	41,227.32	46,610.20
Pérdida contable / Utilidad neta		118,004.65	123,976.54
Total otros resultados integrales		0.00	0.00
Total Estado de Resultados Integrales 31 diciembre		118,004.65	123,976.54

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



Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
 Gerente General



CPA Anabela Castro Rivera
 Contadora General
 Registro Nacional CPA 28358

IMPAC S.A.

ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Año terminado el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas
 de 31 de diciembre de 2018

(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 2018	1,457,337.00	155,804.50	0.00	133,318.08	672,712.60	224,436.41	20,275.03	-87,945.55	123,976.54	2,699,914.61
Distribución reserva legal		12,397.65							-12,397.65	0.00
Distribución reserva facultativa			131,853.92				-20,275.03		-111,578.89	0.00
Utilidad del ejercicio 2019									118,004.65	118,004.65
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,457,337.00	168,202.15	131,853.92	133,318.08	672,712.60	224,436.41	0.00	-87,945.55	118,004.65	2,817,919.26

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



Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
 Gerente General



CPA Anabela Castro Rivera
 Contadora General

Registro Nacional CPA 28358

IMPAC S.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

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

Detalle	2019	2018
Cobros procedentes de las ventas de prestación de servicios	442,701.00	442,701.00
Cobros procedentes de otros ingresos	283,260.80	-
Otros pagos por actividades de operación	-471,692.90	-175,596.64
Impuestos por pagar	-46,610.20	-43,747.06

Efectivo neto provisto por las actividades de operación 207,658.70 223,357.30

2. FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Inversiones largo plazo	-11,976.72	-252,080.63
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	0.00	-69,991.25
Ventas Activos Fijos	15,015.00	0.00

Efectivo neto aplicado en las actividades de inversión 3,038.28 -322,071.88

3. FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Dividendos pagados	0.00	-49,939.64
Inversiones	39,528.82	9,899.89

Efectivo neto aplicado en las actividades de financiamiento 39,528.82 -59,839.53

Aumento (disminución) del efectivo y equivalentes de efectivo en el período 250,225.80 -158,554.11

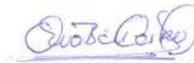
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año 134,813.48 293,403.59

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año 385,039.28 134,849.48

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



Lic. Edith Costales Carrasco MBA
 Gerente General



CPA Anabela Castro Rivera
 Contadora
 Registro Nacional CPA 28358

IMPAC S.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO BAJO NIIF

Al 31 de diciembre de 2019 - 2018

(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:

	2019	2018
1. Ganancia (pérdida) antes del 15% a trabajadores e impuesto a la renta	159,231.97	170,586.74
2. AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	95,308.69	103,000.62
Ajuste por gasto por impuesto a la renta	-41,227.32	-46,610.20
Subtotal	213,313.34	226,977.16
3. CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS (+/-) Variaciones		
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	30,525.89	-37,186.80
(Incremento) disminución en otros activos	763.09	-1,380.89
(Disminución) en cuentas por pagar	-36,943.62	34,911.83
Subtotal	-5,654.64	-3,655.86
4. Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	207,658.70	223,321.30

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

Lic. Edith Costales Carrasco MBA
Gerente General

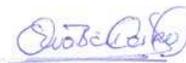
CPA Anabela Castro Rivera
Contadora
Registro Nacional CPA 28358

IMPAC S. A.
 Anexo Nº 1 PPE-2019
 Movimiento de Propiedad, Planta y Equipo
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Detalle	Terreno	Edificios	Muebles y Enseres	Vehículos Estacionamiento	Adecuación locales Pent-house	Total Activos
Activos:						
<i>Saldo al 31 de diciembre de 2018:</i>	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	0.00	0.00	0.00	1,180,802.51
<i>Transacciones 2019:</i>						
(+) Adiciones						
(+) Revaluación						
(-) Bajas/Ventas Histórico				-42,900.00		-42,900.00
(-) Bajas/Ventas Revaluada						
<i>Saldo al 31 de diciembre 2019:</i>	844,990.15	1,057,995.69	187,283.69	103,661.19	230,311.87	2,424,242.59
Costo histórico	83,636.41	638,546.92	187,283.69	103,661.19	230,311.87	1,243,440.08
Costo revaluado	761,353.74	419,448.77	0.00	0.00	0.00	1,180,802.51
<i>Depreciación acumulada:</i>						
<i>Saldo al 31 de diciembre de 2018:</i>	0.00	527,266.79	132,190.29	38,679.77	86,418.75	784,555.60
Dep. acum. Histórica		370,632.39	132,190.29	38,679.77	86,418.75	465,272.81
Dep. acum. Revaluada		156,634.41	0.00	0.00	0.00	74,628.70
<i>Depreciación gasto 2019:</i>	0.00	43,280.16	18,498.48	-7,152.72	12,797.76	67,423.68
Gasto depreciación histórico		39,056.04	18,498.48	20,732.28	12,797.76	91,084.56
Gasto depreciación revaluada		4,224.12				4,224.12
Bajas/Ventas Histórico				-27,885.00		-27,885.00
Bajas/Ventas Revaluada						0.00
<i>Saldo al 31 de diciembre 2019:</i>	0.00	570,546.95	150,688.77	31,527.05	99,216.51	851,979.28
Dep acum. Histórica	0.00	409,688.43	150,688.77	31,527.05	99,216.51	691,120.76
Dep acum. Revaluada	0.00	160,858.53	0.00	0.00	0.00	160,858.53
Propiedad, planta y equipo, neto:						
	844,990.15	487,448.74	36,594.92	72,134.14	131,095.36	1,572,263.31
Histórico	83,636.41	228,858.49	36,594.92	72,134.14	131,095.36	552,319.32
Revaluado	761,353.74	258,590.24	0.00	0.00	0.00	1,019,943.98



Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
 Gerente General



CPA Anabela Castro Rivera
 Contadora

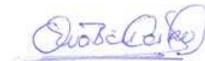
Walter Armando Lituma Delgado
 CPA Ing. Com. Mgtr. Der. Trib.
 RNAE - SC - 0477- RNCPA 25978
 Av. De La Prensa N 65-78 y Libertador
 Teléfonos: 022593726 - 0999660974
 walituma@hotmail.com
 Quito - Ecuador

Registro Nacional CPA 28358

IMPAC S.A.	
CONCILIACIÓN TRIBUTARIA	
Al 31 de Diciembre de 2019	
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)	
UTILIDAD CONTABLE DEL EJERCICIO	159,231.97
15% Part.Trab.	0.00
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	159,231.97
(-)100% Rentas Exentas inversiones:	230,676.83
HOTELTOURSA S.A.	230,676.83
(+) Gastos No Deducibles:	257,510.51
Intereses y Multas tributarias	22.34
Gastos que no son del giro del negocio	7,058.40
Pérdida en inversiones RAGONSA	241,109.36
Pérdida en inversiones INMOSEPAC	5,096.29
Gasto depreciación revalúo edificios	4,224.12
(+) Gastos Vinculados Rentas Exentas	1,331.26
BASE IMPONIBLE	187,396.91
CALCULO DEL PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA	
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO AÑO 2019	41,227.32
ANTICIPO DETERMINADO EN DECLARACIÓN RENTA 2019	0.00
IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO	41,227.32
<i>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIÓN.</i>	159,231.97
MENOS:(-) 22% IMPUESTO A LA RENTA	41,227.32
SUBTOTAL	118,004.65
(-) 10% RESERVA LEGAL	11,800.46
UTILIDAD LIQUIDA EJERCICIO	106,204.18



Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
 Gerente General



CPA Anabela Castro Rivera
 Contadora General
 Registro Nacional CPA 28358

Walter Armando Lituma Delgado
CPA Ing. Com. Mgtr. Der. Trib.
RNAE - SC - 0477- RNCPA 25978
Av. De La Prensa N 65-78 y Libertador
Teléfonos: 022593726 - 0999660974
walituma@hotmail.com
Quito - Ecuador

ANEXO Nº 2 IP-2019
IMPAC S.A.
INVERSIONES PERMANENTES
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

Detalle	INMOSEPAC S.A. ACCIONES	RAGONSA ACCIONES	INVERSIONES HOTELTOURSA	TOTAL
Saldo al 31 diciembre 2018	194,489.23	265,109.36	173,168.94	632,767.53
Incremento/(Decremento) inversiones por aplicación método de la participación según Sección 14 NIIF para PYMES y adquisición de acciones	-5,096.29	-265,109.36	230,676.83	-39,528.82
Saldo al 31 diciembre 2019	189,392.94	0.00	403,845.77	593,238.71

Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
Gerente General

CPA Anabela Castro Rivera
Contadora General
Registro Nacional No 28358

EMPRESA: IMPAC S.A.

ANEXO: ÍNDICES FINANCIEROS 2019

Detalle

1. RAZONES DE LIQUIDEZ

1.1 CAPITAL DE TRABAJO NETO (KTNeto)

KT Neto:	Activo corriente
	(-) Pasivo corriente
	402,947.26

1.2 Índice de Solvencia	9.42
-------------------------	------

2. RAZONES DE ENDEUDAMIENTO

2.1 Pasivo Total entre Activo Total:	2.17%
--------------------------------------	-------

2.2. Pasivo No Corriente entre Patrimonio (Capital contable)	0.52%
--	-------

3. RAZONES DE RENTABILIDAD

3.1 Utilidad Neta a Total Ingresos	17.03%
------------------------------------	--------

3.2 Utilidad Neta a Total Ventas	26.66%
----------------------------------	--------

3.3 ROA (Retorno sobre activos) = Utilidad/Activo total	4.10%
---	-------

3.4 ROE (Retorno sobre capital propio (capital contable - patrimonio)) = Utilidad Neta / Patrimonio	4.19%
---	-------

3.5 Rotación activo = Ventas / Activo total	0.15
---	------

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)	4.19%
--	-------

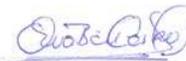
4. RAZONES DE COBERTURA

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	1.93
--	------



Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
 Gerente General



CPA Anabela Castro Rivera
 Contadora General
 Registro Nacional No 28358

IMPAC S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 - 2018

(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 Nº SC.G.ICI.CPAIFRS. G.11.010, Registro Oficial Nº 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 Nº 3 de NIIF para PYMES "Presentación de Estados Financieros"

Los estados financieros antes citados fueron autorizados para su emisión por la gerencia el 18 de mayo de 2020 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 2019. 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 2019 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 2019, 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, 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 anualmente 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\$ 2,431.20.

El saldo pendiente al 31 de diciembre de 2019 por impuesto a la renta por pasivos diferidos es de US\$ 14,587.37.

Se recomienda que el pago por US\$ 2,431.20, cuota 2019 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 Rentas Sociedades, referenciando al N° de formulario correspondiente.

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 2019, determina un capital de trabajo neto de US\$ 402.947,26 cuyo índice financiero de solvencia es 9.42

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.

Sin embargo, y, por efectos de la Pandemia a nivel mundial y nacional del COVID 19, el sector del servicio de arrendamiento de bienes inmuebles, ha sido afectado fuertemente, se espera que IMPAC S.A. como arrendador, no sufra un deterioro en los cánones de arrendamiento con su arrendatario PA-CO COMERCIAL E INDUSTRIAL S.A. y que no ponga en riesgo del principio contable de “Empresa en Marcha”. La administración de la empresa debe evaluar periódicamente el comportamiento del sector de arrendamientos inmobiliarios.

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

La Superintendencia de Compañías emitió la Resolución N° SCVS-DSC-2018-0041, Registro Oficial Segundo Suplemento N° 396 de 28 de diciembre de 2018, “NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS”, la misma que fue aplicada por IMPAC S.A. en 2019, el organismo de control emite la Resolución SCVS-INC-DNCDN-2019-0020, Registro oficial Segundo Suplemento N° 96 de 9 de diciembre de 2019: “Expídense las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos”, y en la disposición derogatoria dispone: “... Deróguese la resolución No. SCVS-DSC-2018-0041 del 21 de diciembre del 2018, publicada en el Registro Oficial No. 396, de 28 de diciembre de 2018.”

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° SCVS-DSC-2018-0041, Registro Oficial Segundo Suplemento N° 396 de 28 de diciembre de 2018, “NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS”, la misma que fue aplicada por IMPAC S.A. en 2019, el organismo de control emite la Resolución SCVS-INC-DNCDN-2019-0020, Registro oficial Segundo Suplemento N° 96 de 9 de diciembre de 2019: “Expídense las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos”, y en la disposición derogatoria dispone: “... Deróguese la resolución No. SCVS-DSC-2018-0041 del 21 de diciembre del 2018, publicada en el Registro Oficial No. 396, de 28 de diciembre de 2018.

En ambas Resoluciones y en el título que se cita a continuación, IMPAC S.A., cumple con lo dispuesta para:

La política y los procedimientos de “Conozca a su cliente” buscan identificarlo adecuadamente e implican verificar y soportar los datos de los clientes actuales, ocasionales o permanentes.

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 cliente, deben incluir su capacidad económica, el origen de los fondos, volumen y características de las transacciones y beneficiario fi al, lo que permitirá establecer el perfil del cliente y verificar que este se ajuste a sus actividades declaradas.”

2.9 Eventos subsecuentes

a) La compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el xx de junio de 2020, fecha en que los estados financieros que se acompañan estuvieron disponibles para ser emitidos.

b) Con fecha 30 de noviembre del 2019 la Junta de accionistas acordó la liquidación de HOTELTOURSA S.A. El trámite presentado a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, devolvió el trámite solicitando se modifique el acervo social con la indicación del valor que los accionistas recibirían en efectivo y en cuentas por cobrar, así como una modificación en el acta que se indique que los accionistas aceptan recibir la cuenta por cobrar y que realizarán de forma independiente el cobro.

Con fecha 25 de mayo de 2020 se emite un certificado del acervo social con la aprobación de la Junta General de accionistas.

c) COVID 19

Con fecha 16 de marzo de 2020 el Presidente de la República, decreta el estado de Excepción en el territorio nacional, debido a la expansión por el mundo y en el Ecuador de la pandemia generada por la corona virus denominado COVID 19, generando la emergencia sanitaria. Marco legal: Decreto Ejecutivo N° 1017.

El efecto en la salud de los ecuatorianos fue de inmediato y debido al contagio comunitario de la población se produjeron de inmediato también el fallecimiento de cientos de personas. Esta pandemia a la fecha del presente informe sigue con la curva de ascenso y con la capacitada. hospitalaria del país, al borde del colapso.

Económicamente el impacto es invaluable hasta la presente fecha, y, se prevé millonarias pérdidas en todos los sectores económicos. El sector de arrendamientos de bienes inmobiliarios no es la excepción y se ha empezado a producir retrasos en los pagos de los cánones de arrendamiento y reducción de los valores en los mismos. La administración de IMPAC S.A., está vigilante a la situación económica de su único arrendatario PA-CO COMERCIAL E INDUSTRIAL S.A., con la finalidad de evitar un deterioro en los cánones de arrendamiento mensuales, y, minimizar los riesgos de “Empresa en Marcha”.

ANÁLISIS DE CUENTAS

3. Caja – Bancos y equivalentes de efectivo
 Se compone de:

Detalle	En US\$ Dólares	
	2019	2018
Pichincha	40.501,65	15,815.13
Produbanco	344.537,63	118,998.35
Saldo al 31 de diciembre	385.039,28	134,813.48

4. Crédito tributario
 Está formado por:

Detalle	En US\$ Dólares	
	2019	2018
Crédito tributario retenciones fuente renta	35.416,08	35.416,08
Retenciones Iva 70%	3.098,90	37,186.80
Crédito tributario retenciones fuente IVA	14.371,06	12.374,01
Saldo al 31 de diciembre	52.886,04	84,976.89

El crédito tributario por impuesto a la renta se compensa en la declaración de impuesto a la renta por el ejercicio 2019 hasta el 21 de abril de 2020, según Resolución NAC-DGRECGC20-0000025 de 01 de abril de 2020.

El crédito tributario del IVA se compensa con la declaración del IVA del mes de diciembre de 2019, hasta el 18 de enero de 2020. 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	
	2019	2018
Seguros pagados por anticipado	7.497,42	8,260.51
Saldo al 31 de diciembre	7.497,42	8,260.51

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 Nº 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 US\$ Dólares

Detalle	2019	2018
Impuesto renta	43.658,52	47,825.80
Retenciones fuente renta e iva	47.579,95	35,482.17
Impuestos diferidos por NIIF	14.587,37	15,802.97
Saldo al 31 de diciembre	105.825,84	99,110.94

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 del impuesto a la renta se conforma por:

Impuesto a la renta corriente	41,227.32
Impuestos diferidos	2,431.20
Suman	43,658.52

El impuesto a la renta corriente según conciliación tributaria es US\$ 41,227.32

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 2019 se transfiere del impuesto diferido por pagar no corriente, el valor que corresponde a la parte corriente y que es de US\$ 2.431,20

Saldo al 31 de diciembre de 2019 por pagar en futuros años US\$ 14.587,37.

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 US\$ Dólares	
	2019	2018
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 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.

La reserva facultativa, acumula las transferencias de las utilidades operativas de cada ejercicio, respectivamente y que se encuentran a disposición de los señores accionistas.

Detalle	En US\$ Dólares	
	2019	2018
Reserva legal	168.202,15	153,551.72
Saldo al 31 de diciembre	168.202,15	153,552.72

Detalle	En US\$ Dólares	
	2019	2018
Reserva Facultativa (1)	131.853,91	0.00
Saldo al 31 de diciembre	131.853,91	00.0

Las reservas facultativas son autorizadas por las juntas ordinarias de accionistas.

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	
	2019	2018
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. Utilidad / (pérdida) del ejercicio
 Es el resultado final al 31 de diciembre, por las actividades del giro del negocio.

	En US\$ Dólares	
	2019	2018
Utilidad / (-) Pérdida del ejercicio	118.004,65	123.976,54
Saldo al 31 de diciembre	118.004,65	123.976,54

La ganancia del ejercicio 2019 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 periodo financiero 2019.

También son parte de las ganancias utilidades provenientes de las inversiones en acciones en empresas asociadas al aplicar el Método de la Participación – Valor Patrimonial proporcional (VPP).

En la conciliación tributaria se consideran como rentas exentas las ganancias por las inversiones en acciones en las empresas asociadas.

13. Ingresos
 Los ingresos percibidos:

Detalle	En US\$ Dólares	
	2019	2018
Ingreso por arriendos	442,701.00	442,701.00
Ingresos no operacionales	250.406,85	8.215,77
Saldo al 31 de diciembre	693.107,85	450,916.77

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, y las utilidades de inversiones en acciones en asociadas. 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 2019.

El resumen es:

Detalle	En US\$ Dólares	
	2019	2018
Gastos de administración	81.590,71	79,456.17
Gastos Generales	147.359,01	159.507,56
Otros gastos	304.926,16	41.366,30
Impuesto a la renta	41.227,32	46.610,20
Saldo al 31 de diciembre	575.103,20	326,940.23

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.