

INMDEXSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresadas en USDólares)

A. INMDEXSA S.A.:

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantilel 18 de febrero de 2000y tiene por objetivo principal el asesoramiento empresarial.

Los accionistas de la Compañía, todos con domicilio en Ecuador, son los siguientes:

- Wong MagnalardoAndrea Valentina
- MagnalardoGuim Alexandra María
- Wong Magnalardo Daniella Alexandra
- Wong Magnalardo Elio Andres
- Wong Magnalardo Nicolas Otton

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización de fecha 27 de abril de 2020, por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por el inmueble ubicado en la Urbanización "Lago Sol" registrado en propiedad planta y equipo que se lleva al valor razonable.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

Se utilizará la jerarquía siguiente para estimar el valor razonable de un activo:

a) Precios cotizados para activos idénticos (similares) en un mercado activo a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

IMNDEXSA S.A.**B. BASE DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)**

b) Cuando no estén disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico en condiciones de independencia mutua entre las partes interesadas y debidamente informadas.

c) Si el mercado para el activo no está activo y cualquier acuerdo de venta vinculante o las transacciones recientes de un activo idéntico por sí solas no constituyen una buena estimación del valor razonable, se utilizará otra técnica de valoración.

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía. La Compañía no mantiene movimientos de efectivo, por lo cual no presenta estado de flujo de efectivo.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se fenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del periodo sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

IMNDEXSA S.A.C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:

(Continuación)

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros: Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

- Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar: La mayoría de las ventas se realizan conforme los términos comerciales normales y no devengan intereses. Cuando un crédito se extiende más allá de los términos comerciales normales, los créditos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al cierre de cada período sobre el que se informa, los valores en libros de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si hay evidencia objetiva que los montos no son recuperables. De ser así, la pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.
- Cuentas por pagar comerciales, relacionadas y otras cuentas por pagar: Son obligaciones contraídas en el curso normal del negocio conforme los términos comerciales normales y no devengan intereses. Las deudas comerciales denominadas en moneda extranjera se convierten en Dólares de E.E.U.U. utilizando el tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. La ganancia o pérdida por tipo de cambio se incluye en otros ingresos u otros gastos, según corresponda.

Al final de cada período sobre el que se informa, la Administración evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros. De existir, se reconoce inmediatamente una pérdida en resultados.

Activos por impuestos corrientes: Se registra los valores que la Compañía cancela por impuestos indirectos, los montos que los clientes retienen por concepto de Impuesto al Valor Agregado, y los que se cancela de forma anticipada por concepto de Impuesto a la Renta.

Servicios y otros pagos anticipados: Comprenden los beneficios futuros que se espera obtener por los montos anticipados a los proveedores de bienes y servicios, y que aún no se devengan. Se acredita cuando se liquida el contrato, servicio o adquisición de bienes que la origina.

Propiedades de inversión: Corresponde a inmuebles que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de los negocios. Se reconocen inicialmente al costo, que comprende el precio de compra y todos los gastos directamente atribuibles a su adquisición, tales como gastos legales, representación, asesoría, impuestos a la transferencia de la propiedad, etc.

IMNDEXSA S.A.C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:
(Continuación)

Posterior a su reconocimiento inicial, la propiedad de inversión es medida a valor razonable, y los cambios en el valor razonable se reconocen en los resultados del período.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan los valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período.

Al 31 de diciembre de 2019, en relación al cumplimiento de la condición uso del bien para fines administrativos, se reclasificó dos villas de dos plantas ubicadas en la Urbanización "Lago Sol" a propiedades, planta y equipo.

Propiedades, planta y equipo: El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

- Medición inicial:

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo

- Medición posterior (Modelo del costo):

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- Medición posterior (Modelo de revaluación):

Después del reconocimiento inicial, las propiedades se contabilizan por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el valor acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría sido calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

IMNDEXSA S.A.C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:

(Continuación)

Los incrementos en el valor en libros de este activo como consecuencia de una revaluación se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el patrimonio, bajo el encabezado de superávit por revaluación, excepto si se revierte una disminución en la revaluación previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita en resultados en la medida en que se revierta la disminución.

- Método de depreciación y vidas útiles:

El costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedades, planta y equipo; o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

Clases	Vida útil en años	Tasa de depreciación %
Edificios	20	5
Muebles y enseres	10	10
Equipos	3	33.33
Instalaciones	10	10

Los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

- Bajas o venta de propiedades, planta y equipo:

Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de una partida revaluada, el saldo del superávit por revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor de uso). La Compañía evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en el resultado del período, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

IMNDEXSA S.A.C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:
(Continuación)

Inversiones en instrumentos de patrimonio: Se registran al valor razonable, que es equivalente al precio de transacción. Los ajustes se registran contra patrimonio mientras que los dividendos se contabilizan en resultados de periodo cuando se establece el derecho a recibirlo.

A la fecha de los estados financieros, las inversiones en instrumentos de patrimonio, no cumplen con la definición de inversiones en subsidiarias o asociadas, pues no existe control ni influencia significativa por parte de la Compañía.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

La participación de los trabajadores en las utilidades es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Este beneficio se reconoce en los resultados del período en que corresponden.

Beneficios de empleados no corrientes: Comprenden las provisiones por jubilación patronal, bonificación por desahucio e indemnización laboral, que se contabiliza según estudio preparado por un perito actuarial. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Las provisiones y las pérdidas y ganancias actuariales se reconocen en el resultado del período en que se produzcan.

Las reducciones o liquidaciones del plan de beneficios definidos disminuyen o eliminan la obligación por beneficios definidos, y la ganancia o pérdida resultante se reconoce en el resultado del período en que se produzcan.

Impuesto a la renta:▪ Corriente:

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, la tarifa de impuesto a la renta aplicable será del 22%.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

IMNEXSA S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria, dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- Diferido:

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros separados. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuesto a la renta diferido sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

De acuerdo al decreto vigente legal, la Compañía no pagó anticipo mínimo de impuesto a la renta, pues no genera ingresos operativos.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar, y sin incluir impuestos ni aranceles.

IMNDEXSA S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la prestación de servicios y venta de productos se reconocen en la medida que los servicios han sido prestados y cuando el riesgo y los beneficios inherentes a la propiedad de tipo significativo, han sido transferidos sustancialmente a los compradores, independientemente del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

Costos y gastos ordinarios: Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): No se han emitido nuevos pronunciamientos de la NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad se reunió el 12 de marzo de 2019 para la revisión completa. No se ha tomado alguna decisión hasta el momento.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

IMNEXSA S.A.**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES: (Continuación)**

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). La Compañía evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

La pérdida por deterioro del valor se reconoce en el resultado del período, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

A la fecha de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en sus otros activos aplicables en base a la evaluación efectuada en este sentido.

Provisiones para jubilación patronal y desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año. La tasa de descuento utilizada es el rendimiento de los bonos corporativos ecuatorianos de alta calidad.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía no realizó la provisión de los beneficios post- empleo.

Estimación de vidas útiles de propiedades, plantay equipos: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente de la Nota C.

E. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

A continuación, se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Efectivo y equivalentes al efectivo	487		487	
Cuentas y documentos por cobrar clientes	5,036		12,880	
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	6,322	141,500	5,600	139,400
Total activos financieros	11,845	141,500	18,967	139,400
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por pagar proveedores	110,966		95,086	
Cuentas y documentos por pagar relacionados		828,736		834,515
Sobregiro bancario	13,852		10,655	
Total pasivos financieros	124,818	828,736	105,741	834,515

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

IMNDEXSA S.A.F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Crédito tributario IVA		1,192
Retenciones en la fuente del ejercicio	5,114	4,345
	<u>5,114</u>	<u>5,537</u>

G. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Terreno		86,674
Villa		148,788
Departamentos	(1) 717,269	751,059
	<u>717,269</u>	<u>986,521</u>
(-) Amortización del período	33,789	37,009
	<u>683,480</u>	<u>949,512</u>

(1) Corresponde a los departamentos 401B y 402B de Puerto Lucía y el departamento Platinum II, los cuales se amortizan durante cada período económico.

H. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

	Terreno	Edificio	Muebles y Enseres			Total
			Enseres	Equipos	Instalaciones	
<u>Costo</u>						
Saldo al 01-01-2018			9,852	855	1,898	12,605
Adiciones			302	2,092		2,394
Saldo al 31-12-2018			<u>10,154</u>	<u>2,947</u>	<u>1,898</u>	<u>14,999</u>
Adiciones	(1) 86,674	(1) 145,568		1,444		233,686
Revalúo	(1) 163,302	(1) 168,676				331,978
Saldo al 31-12-2019	<u>249,976</u>	<u>314,244</u>	<u>10,154</u>	<u>4,391</u>	<u>1,898</u>	<u>580,663</u>
<u>Depreciación acumulada</u>						
Saldo al 01-01-2018			5,814	106	1,202	7,122
Adiciones			952	167	180	1,299
Saldo al 31-12-2018			<u>6,766</u>	<u>273</u>	<u>1,382</u>	<u>8,421</u>
Adiciones		3,220	751	348	180	4,499
Saldo al 31-12-2019		<u>3,220</u>	<u>7,517</u>	<u>621</u>	<u>1,562</u>	<u>12,920</u>
Saldo al 01-01-2018			4,038	749	696	5,483
Saldo al 31-12-2018			<u>3,388</u>	<u>2,674</u>	<u>516</u>	<u>6,578</u>
Saldo al 31-12-2019	<u>249,976</u>	<u>311,024</u>	<u>2,637</u>	<u>3,770</u>	<u>336</u>	<u>567,743</u>

(1) Corresponde a dos villas de dos plantas ubicadas en la Urbanización "Lago Sol". Al 31 de diciembre de 2019, este inmueble fue reclasificado de propiedades de inversión y se reconoció el revalúo de acuerdo al informe del perito Inmobiliaria Mercedes S.A., calificado por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

I. SOBREGIRO BANCARIO:

Corresponde a sobregiro contable en la cuenta corriente de Banco Bolivariano S.A.

IMNEXSA S.A.**J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:**

Incluye principalmente US\$22,500 (US\$22,500 en el 2018) a CanepaAbaide Francisco Manuela, US\$14,438 (US\$14,438 en el 2018) a Corporación Therapeia S.A., US\$10,008 (US\$10,008 en el 2018) a Cordero Álvarez Alicia, US\$22,061 a Publitrafic S.A.(US\$22,061 en el 2018)y US\$32,347 (US\$17,089 en el 2018) a proveedores varios.

K. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Con la administración tributaria	1,924	555
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	972	972
Beneficios sociales (1)	18,568	20,819
Participación de los trabajadores por pagar del ejercicio	7,987	7,962
	<u>29,451</u>	<u>30,308</u>

(1) Corresponde al siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Décimo tercer sueldo	375	4,875
Décimo cuarto sueldo	610	610
Vacaciones	17,583	15,334
	<u>18,568</u>	<u>20,819</u>

L. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Jubilación patronal (1)	9,850	9,850
Bonificación por desahucio (2)	2,871	2,871
	<u>12,721</u>	<u>12,721</u>

(1) A continuación el siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Saldo inicial	9,850	7,829
Incremento		2,021
Saldo final	<u>9,850</u>	<u>9,850</u>

(2) A continuación el siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Saldo inicial	2,871	2,401
Incremento		470
Saldo final	<u>2,871</u>	<u>2,871</u>

IMNEXSA S.A.**L. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:** (Continuación)**Hipótesis actuariales:**

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Tasa de descuento		7.46%
Tasa de incremento salarial (incluye ascensos laborales)		2,50%
Tabla de mortalidad e invalidez		TM IESS 2002

M. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Depósitos en garantía		7,000
Impuestos diferidos	9,621	9,621
Otros	13,809	14,802
	23,430	31,423

N. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 800 acciones – autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva facultativa: El saldo se conforma de las transferencias de las utilidades líquidas luego del pago de impuestos y transferencia a la reserva legal. Esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizada para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

Aporte de accionista para futura capitalización: Son aportes realizados en efectivo por los accionistas en proporción a su participación accionaria.

Otros resultados integrales: En esta cuenta se registra los ajustes efectuados a terrenos y edificios con anterioridad a la adopción de las NIIF. El saldo acreedor de esta cuenta sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. (Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre de 2011).

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF: Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a la fecha de transición, por concepto de avalúo a los terrenos, edificios, maquinarias, vehículos y equipos. El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

IMNDEXSA S.A.**N. PATRIMONIO:** (Continuación)

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

O. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2019
Beneficios sociales	73,477	72,583
Gastos de gestión	643	221
Gastos de viaje	15,714	2,182
Depreciación y amortización	38,288	38,308
Mantenimiento y reparaciones	13,588	13,635
Varios	45,395	9,279
	<u>187,105</u>	<u>136,208</u>

P. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA:

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2019	2018
Utilidad del ejercicio	162	21,529
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	24	3,229
Utilidad gravable	138	18,300
Más: Gastos no deducibles (1)	10,188	2,707
Base imponible del impuesto a la renta	10,326	21,007
Impuesto a la renta por pagar	2,272	4,622
Tarifa Impuesto a la Renta	22%	22%

(1) En el 2019, incluye principalmente US\$10,091 por exceso del 3% del ingreso gravado del ejercicio.

Q. SALDOS CON RELACIONADAS:

A continuación el detalle de los saldos con compañías relacionadas y accionistas, todos con domicilio en Ecuador:

	Transacción	Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Cuentas y documentos por cobrar corrientes:			
Elot , Construcciones y Servicios C. Ltda	Comercial	815	90
Dego S.A.	Comercial	7	10
Constructora Toro Lama	Comercial	5,500	5,500
		<u>6,322</u>	<u>5,600</u>
Cuentas y documentos por cobrar no corrientes:			
Inmobarandúa S.A.	Comercial	141,500	139,400
		<u>141,500</u>	<u>139,400</u>

IMINDEXSA S.A.**Q. SALDOS CON RELACIONADAS: (Continuación)****Cuentas y documentos por pagar no corrientes:**

Accionista	Préstamo	598,393	572,333
Alexandra MagnalardoGuim	Accionista		27,415
Elot, Construcciones y Servicios Cía. Ltda.	Comercial	142,925	140,825
Otton Wong Lama	Comercial	1,108	7,030
Elot, Construcciones y Servicios Cía. Ltda.	Anticipo	72,501	73,103
		<u>814,927</u>	<u>820,706</u>

Se realizaron las siguientes transacciones con relacionadas, todas locales:

Ingreso:	Naturaleza de la relación	Transacción	Años terminados al	
			31/12/2019	31/12/2018
Elot, Construcciones y Servicios Cía. Ltda.	Accionista	Servicio	148,846	210,705
			<u>148,846</u>	<u>210,705</u>

Los miembros de la alta gerencia y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, no han participado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en transacciones no habituales y/o relevantes.

R. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas respecto del impuesto a la renta, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> > Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades). > Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley. > Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días. > Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno. > Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado. 	<ul style="list-style-type: none"> > Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal. > Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación. > Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores. > Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior. 	<ul style="list-style-type: none"> > Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%. > Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. > Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores.

IMNDEXSA S.A.**R. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a US\$1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

S. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y;
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

T. HECHOS SUBSECUENTES:

Con fecha 11 de marzo de 2020, el Presidente de la República decretó estado de emergencia sanitaria nacional por la pandemia identificada "COVID-19", y posteriormente, el día 16 del mismo mes y año, se decretó el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano. Esta situación ha generado, en mayor o menor medida, la suspensión de toda actividad económica. No es posible predecir de manera cierta el impacto, de existir alguno, sobre los estados financieros de la Compañía en el ejercicio económico 2020, no obstante, se prevé dificultades en la recuperación de cartera y una disminución significativa en los ingresos.

Excepto por lo indicado en el párrafo precedente, no han ocurrido otros eventos o circunstancias que, en opinión de la Compañía puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

