

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
IMBYCSA INMOBILIARIA &
MERCANTIL BYC S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

Quito - Ecuador
www.proaudit.de

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
ecuador@proaudit.de

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS
COMPAÑÍA IMBYCSA INMOBILIARIA & MERCANTIL BYC S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros de Compañía IMBYCSA INMOBILIARIA & MERCANTIL BYC S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y, con fecha 6 de marzo de 2014, hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros.
3. Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado el 31 de diciembre del 2013 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo, con relación al cumplimiento de

las siguientes obligaciones establecidas en las normas legales vigentes:

- . Mantenimiento de los registros contables de la Compañía de acuerdo con las disposiciones de la Ley y sus reglamentos;
 - . Conformidad de los estados financieros y de los datos que se encuentran registrados en las declaraciones del Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente, Impuesto al Valor Agregado, Impuesto a los Consumos Especiales y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal con los registros contables mencionados en el punto anterior;
 - . Aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y en su Reglamento y en las resoluciones del Servicio de Rentas Internas de cumplimiento general y obligatorio, para la determinación y liquidación razonable del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado, Impuesto a los Consumos Especiales y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal;
 - . Presentación de las declaraciones como agente de retención, y pago de las retenciones a que está obligada a realizar la Compañía de conformidad con las disposiciones legales.
4. El cumplimiento por parte de la Compañía de las mencionadas obligaciones, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias, son responsabilidad de su administración; tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionado en el primer párrafo.
5. Nuestra auditoría fue hecha principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. Esta información, ha sido sometida a los procedimientos de auditoría aplicados en nuestra auditoría de los estados financieros básicos, y en nuestra opinión, se expone

razonablemente en todos sus aspectos importantes en relación con los estados financieros básicos tomados en conjunto.

6. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S.A. al 31 de Diciembre de 2013, el resultado de sus operaciones, y evolución del patrimonio por el año terminado esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
7. En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. 1071 del Servicio de Rentas Internas de fecha 26 de diciembre del 2002, informamos que no existen recomendaciones y aspectos de carácter tributario, relacionadas con el Impuesto a la Renta, las Retenciones en la Fuente, el Impuesto al Valor Agregado, el Impuesto a los Consumos Especiales y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal.
8. Este Informe se emite para conocimiento de los Accionistas y Administración de Compañía IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S.A. y demás organismos de control, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por estas entidades.

Atentamente,

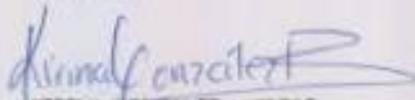


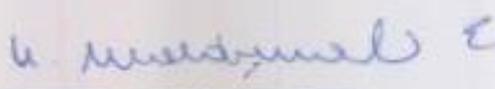
Ing. Javier Soria
ProAudit Ecuador Cía. Ltda.
Gerente General
Registro Nacional de Auditores Externos 524
Registro Profesional 1706902
Quito - Ecuador

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

	NOTAS	
ACTIVOS		1849680.82
ACTIVO CORRIENTE		184358.89
BANCOS	1	6,776.10
BANCO BOLIVARIANO 502-500128-5		6,776.10
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	2	57,469.10
CREDITO TRIBUTARIO POR RETENCIONES DE IVA		4,354.53
IVA EN COMPRAS		748.30
B&B PATENTES Y MARCAS ARRIENDOS		52,366.27
DEUDORES VARIOS	3	120,113.69
DR. DIEGO BUSTAMANTE		120,113.69
ACTIVOS NO CORRIENTE	4	1,671,253.41
ACTIVOS FIJOS		551,501.44
ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES		638,749.88
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 11 COFIEC)		223.65
MAQUINARIA Y EQUIPOS (EVAPORADOR AIRE)		8,583.68
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 4TO COFIEC)		218,000.00
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 5TO COFIEC)		64,501.37
EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES (PEVISA)PISO 5º PATRIA		56,886.68
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 16TO COFIEC)		233,886.25
VEHICULO		56,886.25
DEPRECIACION ACUM ACTIVOS FIJOS		-148,608.26
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 11 COFIEC)		-155.62
MAQUINARIA Y EQUIPOS (EVAPORADOR DE AIRE)		-5,150.21
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 4 COFIEC)		-76,300.00
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 5 COFIEC)		-18,544.14
EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES (PEVISA)PISO 5º PATRIA		-44,563.52
EDIFICIO E INSTALACIONES (PISO 16TO COFIEC)		-3,894.77
ACTIVOS FIJOS TOTALMENTE DEPRECIADOS		30,668.17
ACTIVO FIJO TOTALMENTE DEPRECIADOS		30,668.17
DEP. ACUMU. ACTIVOS FIJOS TOTALMENTE DEPRECIADO		-30,668.17
DEP. ACUM. ACTIVOS FIJOS TOTALMENTE DEPRECIADO		-30,668.17
ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES		71,359.82
TERRENOS (INSELUSA) PARQUEADERO AV. 18 DE SEPTIEMBRE		71,359.82
ACTIVOS FIJOS NIIF		1,109,751.97
ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES NIIF		623,894.00
EDIFICIO E INSTALACIONES (PISO 11 COFIEC) NIIF		184,417.31
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 4TO PISO COFIEC) NIIF		-101,878.00
EDIFICIO E INSTALACIONES (PISO 5TO COFIEC) NIIF		126,786.63
EDIFICIO Y CONSTRUCCIONES (PEVISA) PISO 5º PATRIA		83,507.24
EDIFICIO E INSTALACIONES (PISO 10 COFIEC) NIIF		279,818.00
CONSTRUCCIONES (PARQUEADERO 18 DE SEPTIEMBR NIIF		71,359.82
DEPRECIACION ACUM ACTIVOS FIJOS NIIF		5,740.90
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 11 COFIEC) NIIF		-27,540.51
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 4 COFIEC) NIIF		58,696.21
EDIFICIO E INSTALACIONES (PISO 5 COFIEC) NIIF		-10,146.05
EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES (PEVISA) PISO 5º PATRIA		26,504.00
EDIFICIO E INSTALACIONES (PISO 10 COFIEC) NIIF		-41,972.70
ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES NIIF		480,117.02
TERRENO (INSELUSA PARQUEADERO AV. 18 DE SEPTIEMBRE NIIF		253,515.98
TERRENO (PISO 11 COFIEC) NIIF		43,295.40
TERRENO (PISO 5 COFIEC) NIIF		50,994.13
TERRENO (PISO 5 PATRIA) NIIF		299.78
TERRENO (PISO 10 COFIEC) NIIF		73,658.08
TERRENO (PISO 4 COFIEC) NIIF		43,295.40
TERRENO CALLE AMAZONAS PARQUEADERO (1) NIIF		1,221.89
TERRENO CALLE AMAZONAS PARQUEADERO (2) NIIF		2,443.78
TERRENO CALLE AMAZONAS PARQUEADERO (3) NIIF		3,665.68
TERRENO CALLE PATRIA PARQUEADERO (1) NIIF		6.07
TERRENO CALLE PATRIA PARQUEADERO (2) NIIF		6.07
CONSTRUCCION CALLE AMAZONAS PARQUEADERO (1)		945.00
CONSTRUCCION CALLE AMAZONAS PARQUEADERO (2)		1,890.00
CONSTRUCCION CALLE AMAZONAS PARQUEADERO (3)		2,835.00
CONSTRUCCION CALLE PATRIA PARQUEADERO (1) NIIF		1,022.38
CONSTRUCCION CALLE PATRIA PARQUEADERO (2) NIIF		1,022.38
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	5	-6,051.48
INVERSIONES EN TANASA		6.00

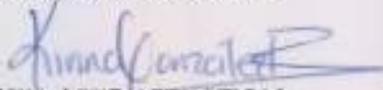
GTOS.ORG CONST. (INSELUSA)		10.600.37
GTOS.ORG CONST. (INSELUSA) NIIF		-16.657.85
PASIVOS		233537.65
		0
PASIVO CORRIENTE		106588.91
		0
PASIVO EXIGIBLE CORTO PLAZO	6	95774.39
CUENTAS POR PAGAR		98107.68
PEREZ BUSTAMANTE Y PEREZ (INSELUSA)		2333.29
BUSTAMANTE & BUSTAMANTE CIA LTDA		23540.35
B & B CIA. LTDA. (SALDO PENDIENTE PISO 18 EDIFICIO COFEC)		9112.5
JOSE RAFAEL BUSTAMANTE CRESPO		63121.54
CUENTAS POR PAGAR NIIF		-2333.29
PEREZ BUSTAMANTE Y PEREZ (INSELUSA) NIIF		-2333.29
DEUDAS FISCALES	7	10340.96
RETENCIÓN EN LA FUENTE 2%		8
IMPUESTOS 1% SOBRE DIVIDENDOS		20
RETENCIÓN EN LA FUENTE 22%		564.11
IMPUESTO RENTA CIA		210.06
IMPUESTO A LA RENTA AÑO 2013		9748.85
IMPUESTOS RENTA CIA NIIF		-210.06
CUENTAS POR PAGAR	8	473.56
DIVIDENDOS POR PAGAR		246.19
DEUDAS AL IESS		68.37
PROVISIÓN BENEFICIOS SOCIALES		159
		0
PASIVO NO CORRIENTE		126948.74
		0
PASIVO IMPUESTO DIFERIDO NIIF	9	126948.74
		0
		0
PATRIMONIO		1523886.65
		0
CAPITAL		247669.00
		0
CAPITAL SOCIAL	10	247669.00
		0
RESERVAS Y REVALORIZACIONES	11	78123.63
RESERVA LEGAL		66786.43
RESERVA FACULTATIVA		54.61
RESERVA DE CAPITAL		-14229.06
RESERVA LEGAL (PEVISA)		400.00
RESERVA DE CAPITAL (PEVISA)		51979.24
RESERVA DE CAPITAL (INSELUSA)		71627.28
RESERVA LEGAL NIIF		10882.59
RESERVA DE CAPITAL NIIF		14229.06
RESERVA DE CAPITAL (PEVISA) NIIF		-51979.24
RESERVA DE CAPITAL (INSELUSA) NIIF		-71627.26
RESULTADOS	12	383874.42
UTILIDAD 2009		62513.74
UTILIDAD 2009 (PEVISA)		6876.16
UTILIDAD 2010		101919.40
UTILIDAD 2011		103739.23
UTILIDAD 2012		106825.89
RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ NIIF	13	836798.72
RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA NIIF		-323194.86
RESERVA DE CAPITAL NIIF		109377.44
COSTO ATRIBUIDO NIIF		1050616.23
RESULTADOS NIIF	14	-22579.12
UTILIDAD 2011 NIIF		-11696.53
UTILIDAD 2012 NIIF		-10882.59
RESULTADO DEL EJERCICIO CORRIENTE	15	92136.52
PATRIMONIO + RESULTADO DEL EJERCICIO CORRIENTE		1616023.17
PASIVO, PATRIMONIO Y RESULTADOS		1849560.82

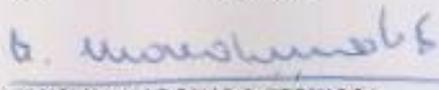

 KARINA GONZALEZ ARTIGAS
 GERENTE GENERAL


 ULIANOVA MALDONADO ESPINOSA
 CONTADOR

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

	NOTAS	
INGRESOS		207,384.15
INGRESOS OPERACIONALES	16	207,359.52
ARRIENDOS		207,359.52
OTROS INGRESOS	17	4.63
OTROS INGRESOS		4.63
COSTOS Y GASTOS		116,227.63
GASTOS GENERALES	18	87,600.92
GASTOS ADMINISTRACION		87,578.86
APORTES		820.44
DECIMO TERCER SUELDO		317.84
DECIMO CUARTO SUELDO		328.85
IMPUESTO A LA RENTA		33,785.59
CONTRIBUCIONES Y CUOTAS		1,426.30
IMPUESTOS VARIOS(MUNICIPALES)		13,446.22
MANTENIM Y REPARAC EDIF Y EQUIPOS		2,905.44
PAPELERIA E IMPRESOS		137.96
OTROS		33.83
COMUNICACIONES (TELEX, FAX, TELEFONO)		162.76
SERVICIOS LUZ, AGUA		938.15
HONORARIOS Y GASTOS LEGALES		310.00
HONORARIOS CONTABILIDAD Y AUDITORIA		5,070.00
SERVICIOS BANCARIOS		44.14
DEPRECIACIONES		21,733.86
AMORTIZACIONES		6,057.48
GASTOS NO DEDUCIBLES		22.06
IMPUESTOS		1.09
MULTAS E INTERESES		20.97
GASTOS GENERALES NIIF	19	27,626.71
GASTOS NO DEDUCIBLES NIIF		27,626.71
GASTO DEPRECIACION ACTIVOS FIJOS NIIF		27,626.71
RESULTADOS DEL EJERCICIO CORRIENTE	20	92,136.62


KIRINA GONZALEZ ARTIGAS
GERENTE GENERAL


ULIANOVA MALDONADO ESPINOSA
CONTADOR

IMBYCSA INMOBILIARIA & MERCANTIL BYC S.A.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado al 31 de Diciembre de 2013.

IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

IMBYCSA INMOBILIARIA & MERCANTIL BYC S.A. tiene más de 30 años en el Mercado Ecuatoriano y su objeto principal son las actividades en compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La compañía por su objeto social puede también formar parte como socio o accionista de compañías constituidas o por constituirse en el Ecuador o en el exterior y/o fusionarse con ellas y otras, sean también estas nacionales o extranjeras y/o contratar con ellas; constituirse en consejera, promotora, agente o representante de otras compañías a las que además podrá prestar servicios especializados que ellas requieran para el normal desenvolvimiento de sus actividades sin que esto signifique realización de actividades de consultoría. Para el cumplimiento de su objeto la Compañía puede realizar toda clase de actos, contrato u operaciones permitidos por las leyes ecuatorianas o de terceros países y acuerdos necesarios para este fin.

POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES

ESTADOS FINANCIEROS

Bases de Presentación

Los estados financieros de la Compañía se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF

requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Periodo de Presentación

Los Estados Financieros básicos, deben presentarse anualmente con a información comprendida entre el 1ro de Enero y el 31 de Diciembre de cada año.

ACTIVOS

Nota 1

Efectivo y equivalentes de efectivo

Los fondos disponibles de cuentas corrientes, son aquellos que están debidamente segregados y son de disponibilidad inmediata, sin que pese sobre ellos gravamen o restricción alguna. El monto al cierre es de \$ 6.776,10 en una cuenta única del Banco Bolivariano.

Nota 2

Cuentas y Documentos por Cobrar

Es importante anotar que hasta el 31 de diciembre 2013, existía un valor a cobrar de \$ 57.469,10 dólares, correspondientes al siguiente detalle:

CUENTA	VALOR
CREDITO TRIBUTARIO POR RETENCIONES DE IVA	4,354.53
IVA EN COMPRAS	748.30
B&B PATENTES Y MARCAS ARRIENDOS	52,366.27
Total:	57,469.10

Nota 3

Deudores Varios

Son cuentas por cobrar que no corresponden al giro de la Compañía, por un valor de \$ 120.113,69 USD que corresponden únicamente a una cuenta pendiente del Dr. Diego Bustamante.

Nota 4

Propiedad, Planta y Equipo

Los activos fijos de propiedad de la compañía han sido registrados al valor determinado luego de restar la respectiva depreciación de cada bien tomando en cuenta los costos históricos y los valores según NIIF de lo cual se ha obtenido el siguiente detalle:

ACTIVOS FIJOS	
ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES	
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 11 COFIEC)	223.65
MAQUINARIA Y EQUIPOS (EVAPORADOR AIRE)	8,583.68
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 4TO COFIEC)	218,000.00
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 5TO COFIEC)	64,501.37
EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES (PEVISA)PISO 5º PATRIA	56,888.68
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 16TO COFIEC)	233,686.25
VEHICULO	56,866.25
DEPRECIACION ACUM ACTIVOS FIJOS	
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 11 COFIEC)	-155.62
MAQUINARIA Y EQUIPOS (EVAPORADOR DE AIRE)	-5,150.21
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 4 COFIEC)	-76,300.00
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 5 COFIEC)	-18,544.14
EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES (PEVISA)PISO 5º PATRIA	-44,563.52
EDIFICIO E INSTALACIONES (PISO 16TO COFIEC)	-3,894.77
ACTIVOS FIJOS TOTALMENTE DEPRECIADOS	
ACTIVO FIJO TOTALMENTE DEPRECIADOS	30,668.17
DEP. ACUMU. ACTIVOS FIJOS TOTALMENTE DEPRECIADO	
DEP. ACUM. ACTIVOS FIJOS TOTALMENTE DEPRECIADO	-30,668.17
ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES	
TERRENOS (INSELUSA) PARQUEADERO AV. 18 DE SEPTIEMBRE	71,359.82
ACTIVOS FIJOS NIIF	

PROAUDIT
Ecuador

ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES NIIF	
EDIFICIO E INSTALACIONES (PISO 11 COFIEC) NIIF	184,417.31
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 4TO PISO COFIEC) NIIF	-101,975.00
EDIFICIO E INSTALACIONES (PISO 5TO COFIEC) NIIF	126,766.63
EDIFICIO Y CONSTRUCCIONES (PEVISA) PISO 5º PATRIA	63,507.24
EDIFICIO E INSTALACIONES (PISO 10 COFIEC) NIIF	279,818.00
CONSTRUCCIONES (PARQUEADERO 18 DE SEPTIEMBR NIIF	71,359.82
DEPRECIACION ACUM ACTIVOS FIJOS NIIF	
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 11 COFIEC) NIIF	-27,540.51
EDIFICIOS E INSTALACIONES (PISO 4 COFIEC) NIIF	58,896.21
EDIFICIO E INSTALACIONES (PISO 5 COFIEC) NIIF	-10,146.05
EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES (PEVISA) PISO 5º PATRIA	26,504.00
EDIFICIO E INSTALACIONES (PISO 10 COFIEC) NIIF	-41,972.70
ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES NIIF	
TERRENO (INSELUSA PARQUEADERO AV. 18 DE SEPTIEMBRE NIIF	253,515.98
TERRENO (PISO 11 COFIEC) NIIF	43,295.40
TERRENO (PISO 5 COFIEC) NIIF	50,994.13
TERRENO (PISO 5 PATRIA) NIIF	299.78
TERRENO (PISO 10 COFIEC) NIIF	73,658.08
TERRENO (PISO 4 COFIEC) NIIF	43,295.40
TERRENO CALLE AMAZONAS PARQUEADERO (1) NIIF	1,221.89
TERRENO CALLE AMAZONAS PARQUEADERO (2) NIIF	2,443.78
TERRENO CALLE AMAZONAS PARQUEADERO (3) NIIF	3,665.68
TERRENO CALLE PATRIA PARQUEADERO (1) NIIF	6.07
TERRENO CALLE PATRIA PARQUEADERO (2) NIIF	6.07
CONSTRUCCION CALLE AMAZONAS PARQUEADERO (1)	945.00
CONSTRUCCION CALLE AMAZONAS PARQUEADERO (2)	1,890.00
CONSTRUCCION CALLE AMAZONAS PARQUEADERO (3)	2,835.00
CONSTRUCCION CALLE PATRIA PARQUEADERO (1) NIIF	1,022.38
CONSTRUCCION CALLE PATRIA PARQUEADERO (2) NIIF	1,022.38
TOTAL:	1,671,253.41

Nota 5

Otros Activos no corrientes

Corresponden a inversiones y principalmente a cargos diferidos por un total de \$ 6.051,48 según sigue:

INVERSIONES EN TANASA	6.00
GASTOS ORGANIZAC-CONSTITUCION (PEVISA-INSELUSA)	10,600.37
GASTOS ORGANIZAC-CONSTITUCION(PEVISA-INSELUSA)	-
	16,657.85

PASIVOS

Nota 6

Pasivo exigible corto plazo

El valor de \$ 95774,39 corresponde a una detallada lista de acreedores que se muestra a continuación:

PEREZ BUSTAMANTE Y PEREZ (INSELUSA)	2,333.29
BUSTAMANTE & BUSTAMANTE CIA LTDA	23,540.35
B & B CIA. LTDA. (SALDO PENDIENTE PISO 16 EDIFICIO COFIEC)	9,112.50
JOSE RAFAEL BUSTAMANTE CRESPO	63,121.54
PEREZ BUSTAMANTE Y PEREZ (INSELUSA) NIIF	-2,333.29
	95,774.39

Nota 7

Deudas Fiscales

Poseen un valor total de \$ 10.340,96 que se desglosa a continuación:

RETENCIÓN EN LA FUENTE 2%	8.00
IMPUESTOS 1% SOBRE DIVIDENDOS	20.00
RETENCIÓN EN LA FUENTE 22%	564.11
IMPUESTO RENTA CIA	210.06
IMPUESTO A LA RENTA AÑO 2013	9,748.85
IMPUESTOS RENTA CIA NIIF	-210.06
	10,340.96

Nota 8

Cuentas por pagar

Las obligaciones que encuentran pendientes de pago corresponden al siguiente detalle:

BUSTAMANTE & BUSTAMANTE (DIVIDENDOS)	246.19
APORTES IESS POR PAGAR	68.37
DECIMO TERCER SUELDO	26.50
DECIMO CUARTO SUELDO	132.50
	473.56

Nota 9

Pasivo no corriente

Corresponden a obligaciones pendientes con el Servicio de Rentas Internas por el valor de \$ 126.948,74 considerado como impuesto diferido.

PATRIMONIO

Nota 10

Capital Social

El capital social de IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S.A. corresponde según escritura pública a \$ 247.669 USD

Nota 11

Reservas y Revalorizaciones

Por un total de \$ 176.618,48 según se muestra a continuación:

RESERVA LEGAL	66,786.43
RESERVA FACULTATIVA	54.61
RESERVA DE CAPITAL	-14,229.08
RESERVA LEGAL (PEVISA)	400.00
RESERVA DE CAPITAL (PEVISA)	51,979.24
RESERVA DE CAPITAL (INSELUSA)	71,627.28
RESERVA LEGAL NIIF	10,882.59
RESERVA DE CAPITAL NIIF	14,229.08
RESERVA DE CAPITAL (PEVISA) NIIF	-51,979.24
RESERVA DE CAPITAL (INSELUSA) NIIF	-71,627.28
	78,123.63

Nota 12

Resultados

Los rubros correspondientes se detallan a continuación:

UTILIDAD 2009	62,513.74
UTILIDAD 2009 (PEVISA)	6,876.16
UTILIDAD 2010	101,919.40
UTILIDAD 2011	103,739.23
UTILIDAD 2012	108,825.89
	383,874.42

Nota 13

Resultados acumulados NIIF

Los rubros correspondientes se detallan a continuación:

RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION NIIF POR PRIMERA VEZ	-323,194.95
RESERVA DE CAPITAL NIIF	109,377.44
COSTO ATRIBUIDO NIIF	1,050,616.23
	836,798.72

Nota 14

Resultados NIIF

Se de detallan a continuación:

UTILIDAD 2011 NIIF	-11,696.53
UTILIDAD 2012 NIIF	-10,882.59
	-22,579.12

Nota 15

Resultado del ejercicio corriente

La utilidad del presente ejercicio es de \$ 92.136,52 USD

ESTADO DE RESULTADOS

Nota 16

Ventas

Durante el año 2013 la compañía como servicios prestados exclusivamente arriendo facturó un total de \$ 207.359,52

Nota 17

Otros ingresos

Además se han obtenido otros ingresos por concepto de rendimientos financieros y más por el valor de \$ 4.63 USD.

Nota 18

Gastos generales

Corresponde a los gastos que incurrió la compañía y asciende a \$ 87.600,92 según sigue:

APORTES	820.44
DECIMO TERCER SUELDO	317.84
DECIMO CUARTO SUELDO	328.85
IMPUESTO A LA RENTA	33,785.59
CONTRIBUCIONES Y CUOTAS	1,426.30
IMPUESTOS VARIOS(MUNICIPALES)	13,446.22
MANTENIM Y REPARAC EDIF Y EQUIPOS	2,965.44
PAPELERIA E IMPRESOS	137.96
OTROS	33.83
COMUNICACIONES (TELEX, FAX, TELEFONO)	162.76
SERVICIOS LUZ, AGUA	938.15
HONORARIOS Y GASTOS LEGALES	310.00
HONORARIOS CONTABILIDAD Y AUDITORIA	5,070.00
SERVICIOS BANCARIOS	44.14
DEPRECIACIONES	21,733.86
AMORTIZACIONES	6,057.48
GASTOS NO DEDUCIBLES	22.06
	87,600.92

Nota 19

Gastos NIIF

Otros rubros por \$ 27.626,71

Nota 20

Utilidad Operacional

El valor realizado de utilidad es de \$ 92.136,52 durante el ejercicio 2013 antes de la participación de trabajadores e impuesto a la renta.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declararon o distribuyeron a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encontraban sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Anticipo calculado -

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, entre otros derivados.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- Cambio en la forma de imposición del ICE para los cigarrillos, bebidas alcohólicas y cervezas.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.
- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.
- Se establece el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables, considerando como hecho generador embotellar en envases plásticos no retornables, utilizados

para contener bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua. En el caso de bebidas importadas, el hecho generador será su desaduanización.

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (08 de marzo de 2014) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.

Conclusión Final

Como se puede observar la operación de la empresa ha sido productiva. La compañía cumple totalmente con los principios contables, NEAS y durante este año ya trabajo bajo NIIFs. Cualquier información adicional no dude en comunicarse con nosotros, de ustedes muy Atentamente

Best Regards / Mit Freundlichen Gruessen / Atentamente



Ing. Javier Soria
ProAudit Ecuador Cia. Ltda.
General Manager / Geschaeftsfuehrer / Gerente General
Registro Nacional de Auditores Externos 524
Registro Profesional 1706902
Ulloa N26-10 Quito - Ecuador
www.proaudit.de
Tel: + 5932 - 254 8145
Movil: + 593-996-327-025
Germany: + 49 - 160 99 70 67 65