

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)

Con el Informe de los Auditores Independientes

Páginas No.

Índice	
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultado Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIIF - Pymes
Compañía	-	IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Accionistas de
IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A. al 31 de diciembre de 2016, los sus resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para PYMES.

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describen con más detalle en la sección de Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A. de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Gerencia es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Av. Amazonas 31-23 y Azuay Edificio Copiad, Tercer piso Casilla 17-17-386 Quito- Ecuador
Phone +593 2 2279358 * +593 2 2255928

Kennedy Norte, Av. Miguel H. Alcívar y Nahim Isalas, Edificio Torres del Norte, Torre B, piso 4, Of. 407 Guayaquil- Ecuador
Phone + 593 4 2687397* + 593 4 2687347

www.krestonecuador.com

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Gerencia de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Errores pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A..

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A. para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera – para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para PYMES, así como del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración y la Gerencia son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Kreston AS Ecuador
KRESTON AS Ecuador Cia. Ltda.
SC-RNAE No. 643

Quito, 12 de junio del 2017

Felipe Sánchez M.
Felipe Sánchez M.
Representante Legal

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2016

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

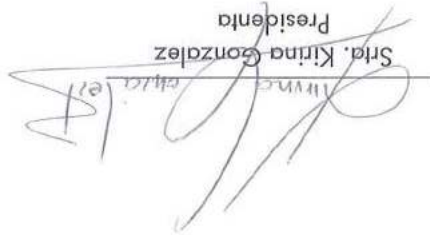
Notas		2016	2015
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos		6,022	2,006
Cuentas por cobrar comerciales y otras			
cuentas por cobrar	5	179,547	175,553
Activos por impuestos corrientes	9	24,103	32,861
Total activos corrientes		209,672	210,420
Activos no corrientes:			
Propiedades, equipos y vehículo	6	4,625,295	2,205,274
Inversiones en asociadas		6	6
Activos por impuesto diferido		-	21,188
Total activos no corrientes		4,625,301	2,226,468
TOTAL		4,834,973	2,436,888
PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Préstamos			
Cuentas por pagar comerciales y otras	7	61,219	51,506
cuentas por pagar	8	801,827	358,864
Pasivos por impuestos corrientes	9	1,377	63,196
Obligaciones acumuladas	11	572	267
Total pasivos corrientes		864,995	473,833
Pasivos no corrientes:			
Préstamos			
Pasivo por impuesto diferido	7	129,403	-
Total pasivos no corrientes		160,031	86,816
TOTAL		1,025,026	560,649
Patrimonio	12		
Capital social		247,669	247,669
Reservas		100,166	66,786
Otras reservas		455	455
Resultados acumulados		3,461,657	1,561,329
Total patrimonio		3,809,947	1,876,239
TOTAL		4,834,973	2,436,888

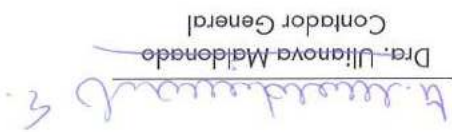
Dr. Ulises Maldonado
Contadora General

Sra. Kirina González
Presidenta

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Notas		2016	2015
Ingresos		281,065	530,534
Gastos de administración	13	(450,574)	(102,595)
Pérdida (utilidad) antes de impuesto a la renta		(169,509)	427,939
Impuesto a la renta, corriente	10	(27,183)	(98,007)
Impuesto a la renta, diferido		-	3,861
Pérdida (utilidad) antes de otros resultados integrales		(196,692)	333,793
Revalorización de propiedades		2,130,400	-
Resultado integrales del año, neto de impuesto a la renta		1,933,708	333,793


Srta. Kiriya González
Presidenta


Dra. Liliana Maldonado
Contador General

	Reservas				
	Capital social	Reserva legal	Otras reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2014	247,669	66,786	455	1,255,139	1,570,049
Utilidad neta	-	-	-	333,792	333,792
Ajustes	-	-	-	57,460	57,460
Superávit por revaluó	-	-	-	(85,062)	(85,062)
Otros resultados integrales del año	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	247,669	66,786	455	1,561,329	1,876,239
Pérdida neta	-	-	-	(196,692)	(196,692)
Revalorización de propiedades (véase nota 6)	-	-	-	2,130,400	2,130,400
Apropiación de reserva legal	-	33,380	-	(33,380)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	247,669	100,166	455	3,461,657	3,809,947

Sra. Kirina González
Presidenta

Dra. Ulianova Maldonado
Contador General

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.
Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

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

2016	2015
Flujos de efectivo en de las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes y otros	471,887
Efectivo pagado a empleados, proveedores y otros	(142,242)
Intereses pagados	(4,560)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	325,085
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:	
Adquisición de propiedades, equipos y vehículos	(380,000)
Venta propiedad, equipo y vehículo	53,585
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	(639,001)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Aumento préstamos accionistas y efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	139,116
Aumento (disminución) neto del efectivo en caja y bancos	4,016
Saldos al inicio del año	2,006
Saldos al final del año	6,022
	2,006

Sra. Kirina Gonzalez
Presidente

Dra. Ulianova Moldonado
Contador General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros

1. Información General:

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A. "La Compañía" fue constituida en la ciudad de Quito – Ecuador el 18 de julio de 1978 bajo la denominación de "IMBYCSA, INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S.A.". Mediante escritura pública del 13 de octubre del 2010, se fusionó con INSELUSA S.A y PEVISA S.A., quienes cedieron y transfirieron a favor de IMBYCSA, los inmuebles de su propiedad. Su objeto principal consiste en la compra y construcción de inmuebles para su venta y/o arrendamiento, y ejercer la representación de intereses de terceras personas como mandataria o comisionista.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el personal total de la compañía mantuvo a un empleado.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. Principales Políticas Contables

a) Base de Preparación -

i) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2016, constituyen los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF PyMES emitidas por el Consejo de Normas internacionales de Contabilidad (IASB).

ii) Base de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

iii) Moneda Funcional y de Reporte

Las partidas incluidas en los estados financieros de IMBYCSA Inmobiliaria Mercantil BYC S. A., se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

- b) **Efectivo en bancos** – El efectivo está compuesto por efectivo en caja y bancos. Los activos registrados en efectivo en caja y banco se registran a su valor razonable o al costo histórico. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.
- c) **Propiedades, Equipos y Vehículo** - El costo de propiedades, equipos y vehículo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

i. **Medición posterior al reconocimiento:** modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, equipos y vehículo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

ii. **Depreciación y vidas útiles**

El costo de mobiliario, equipo y vehículos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de mobiliario, equipo y vehículos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Propiedades	Equipos	Vehículos
Vida útil (en años)	42	10	5

Cuando partes significativas de propiedades, equipos y vehículo requieren ser reemplazadas de tiempo en tiempo, la Compañía capitaliza tales partes como activos con sus vidas útiles específicas y depreciación respectivamente.

iii. **Retiro o venta de propiedades, equipos y vehículo.**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, equipos y vehículo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

- d) **Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

i. Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

ii. Impuesto diferido - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

iiii. Impuestos corrientes y diferidos

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

e) **Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

f) **Beneficios empleados** - Los beneficios a empleados representan básicamente lo siguiente:

i. Beneficios Sociales y otros Beneficios a Corto Plazo

Los derechos del personal por beneficios sociales y otros beneficios a corto plazo se registran cuando se devengan.

ii. Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

g) **Reconocimiento de Ingresos** - Los ingresos de las actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir y se presentan netos del impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos.

h) **Reconocimiento de Gastos** - Los gastos se reconocen cuando se causan, esto es por el método del devengando.

i) Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se

compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

ii) Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

k) Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar). La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al valor razonable, generalmente el monto de la factura original. La Compañía analiza sus cuentas por cobrar en forma periódica y cuando tiene indicios de ciertas dificultades de pago por la contraparte o de la incapacidad para cumplir sus obligaciones con la Compañía, reconoce con cargo a resultados una provisión por deterioro de las cuentas de dudoso cobro, la cual se disminuye por los castigos de las cuentas consideradas irre recuperables.

Deterioro de los activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiriere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la

Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

II) Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Préstamos - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

m) Reclasificaciones.- Ciertas cifras de los estados financieros del año 2015 fueron reclasificados para hacerlas comparables a la presentación del año 2016.

3. Estimaciones y Juicios Contables

La preparación de estos los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan a los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Dichas estimaciones se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas; sin embargo los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

a) Deterioro de activos

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 importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

b) Estimación de vidas útiles de propiedad, planta y Equipo

La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la (Nota 2 – c)

4. Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

Debido a la integración del negocio la Compañía efectúa transacciones con compañías relacionadas. Un resumen de las principales transacciones con Compañías relacionadas por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

31 de diciembre de,	2016	2015
Estado de Situación Financiera		

Activos:

Cuentas por cobrar comerciales: (nota 5) (1)

Bustamante & Bustamante Cía. Ltda.	-	10,276
Bustamante & Bustamante Patentes y Marcas Cía. Ltda.	-	4,456
BYB Siglo Outsourcing Ecuador Cía. Ltda.	11,203	15,982

Anticipo dividendos:

Diego Bustamante	168,344	144,344
	179,547	175,058

Pasivos:

Cuentas por pagar: (nota 8)

Bustamante & Bustamante Cía. Ltda. (2)	349,605	293,760
Bustamante & Bustamante Patentes y Marcas Cía. Ltda.	27,641	-
BBR Representaciones Cía. Ltda.	1,980	1,980
	379,226	295,740

Otras Cuentas por pagar accionistas: (nota 8)

José Rafael Bustamante Crespo	63,122	63,122
María Carolina Zaldumbide	1,980	-
	65,102	63,122

Préstamos accionistas: (nota 7)

José Rafael Bustamante Crespo (3)

190,622	190,622
-	-

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por cobrar comerciales se originan principalmente por arriendos de oficinas. Los ingresos generados con compañías relacionadas durante el año 2016 y 2015 fueron aproximadamente US\$246,000 y US\$240,000 respectivamente.

(2) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de cuentas por pagar se originan principalmente por anticipos de efectivo entregados para remodelación del piso 16 del edificio COFIEC.

(3) Al 31 de diciembre del 2016 la cuenta por pagar accionista se originan por un préstamo de US\$200,000 para el giro del negocio, con una tasa de interés anual de 10,25% y con un vencimiento de hasta el 1 de noviembre del 2019.

Compensaciones al Personal Directivo clave y Administradores

La Compañía ha definido para efectos de considerar personal clave, a los ejecutivos que definen políticas y lineamientos macro y que afectan directamente a los resultados, considerando los niveles de Presidencia, Gerencias y Directores.

Las remuneraciones a dichos niveles por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 ascendieron a US\$11,800 y US\$4,800, respectivamente.

5. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

31 de diciembre de,			
2016	2015		
179,547	175,058	Comerciales:	
-	495	Compañías relacionadas (nota 4)	
179,547	175,553	Otras cuentas por cobrar	

6. Propiedades, equipos y vehículo

Los movimientos de las propiedades, equipos y vehículo son como sigue:

2016		2015	
Costo	4,670,475	2,449,283	
Depreciación acumulada	(45,180)	(244,009)	
Total	4,625,295	2,205,274	
Clasificación:			
No depreciable:			
Terrenos	1,571,873	543,450	
Depreciable:			
Edificios e instalaciones	2,993,534	1,542,698	
Parqueadero	30,023	77,030	
Vehículo	28,434	39,807	
Maquinaria y equipo	1,431	2,289	
Total	4,625,295	2,205,274	

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

Los movimientos de las propiedades, equipos y vehículos fueron como sigue:

<u>Costo o Valuación:</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Parquadero</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Maquinaria y Equipo</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	543,762	1,149,163	453,674	56,866	8,584	2,212,049
Adquisiciones	-	757,915	3,316	-	-	761,231
Bajas / Ventas	-	(56,889)	-	-	-	(56,889)
Ajustes / Reclasificaciones	(312)	(86,836)	(379,960)	-	-	(467,108)
Saldos al 31 de Diciembre de 2015	543,450	1,763,353	77,030	56,866	8,584	2,449,283
Adquisiciones	-	639,001	-	-	-	639,001
Revalorización (1)	1,028,423	1,101,977	-	-	-	2,130,400
Deterioro	-	(159,029)	(46,823)	-	-	(205,852)
Ajustes / Reclasificaciones	-	(342,357)	-	-	-	(342,357)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1,571,873	3,002,945	30,207	56,866	8,584	4,670,475
<u>Depreciación Acumulada:</u>						
Saldos al 31 de diciembre de 2014	-	(217,338)	-	(12,321)	(6,009)	(235,668)
Gasto Depreciación	-	(63,009)	-	(11,373)	(858)	(75,240)
Bajas/ Ventas	-	47,408	-	-	-	47,408
Ajuste	-	12,284	-	6,635	572	19,491
Saldos al 31 de Diciembre de 2015	-	(220,655)	-	(17,059)	(6,295)	(244,009)
Gasto Depreciación	-	(67,119)	(184)	(11,373)	(858)	(79,534)
Ajuste	-	278,363	-	-	-	278,363
Saldos al 31 de Diciembre de 2016	-	(9,411)	(184)	(28,432)	(7,153)	(45,180)
Total	1,571,873	2,993,534	30,023	28,434	1,431	4,625,295

(1) Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía revalorizó las propiedades, edificios y terrenos tomando como base estudios técnicos efectuados el 11 de octubre del 2016 por un perito especializado. El efecto neto de las revaluación de los terrenos y edificios fue contabilizado con cargo a otros resultados integrales y posteriormente reclasificado en el patrimonio – reserva por valuación el cual ascendió a US\$2,130,400. (véase nota 12).

7. Préstamos

Un resumen de los préstamos es como sigue:

31 de diciembre de,		
2016	2015	
190,622	-	No garantizados - al costo amortizado
-	-	Partes relacionadas (nota 4)
190,622	-	Garantizados - al costo amortizado
51,397	109	Préstamos bancarios
51,397	109	Sobregiros bancarios
190,622	190,622	Total

Clasificación:

Corriente	61,219	51,506
No Corriente	129,403	-
Total	190,622	51,506

8. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

31 de diciembre de,		
2016	2015	
357,499	2	Cuentas por pagar locales (1)
379,226	295,740	Cuentas por pagar – partes relacionadas (nota 4)
65,102	63,122	Otras cuentas por pagar accionista (nota 4)
801,827	358,864	Total

(1) Al 31 de diciembre del 2016, las cuentas por pagar comerciales se originan por la compra de los pisos 17 y 18 ubicados en el edificio COFEC a El Club de Ejecutivos de Quito S.A. por un monto US\$600,000. (véase nota 14).

9. Impuestos

Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

31 de diciembre de,		
2016	2015	
23,606	32,861	Activos por impuestos corrientes:
497	-	Impuesto al Valor Agregado - IVA
24,103	32,861	Crédito tributario por impuesto a la renta (nota 10)
-	-	Total
1,377	2,694	Pasivos por impuestos corrientes:
-	60,502	Retenciones e impuestos por pagar
1,377	-	Impuesto a la renta por pagar (nota 10)
1,377	63,196	Total

10. Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la pérdida (utilidad) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	31 de diciembre de, 2016	2015
Pérdida (utilidad) según estado financiero antes de impuesto a la renta	(169,509)	431,800
Mas:		
Gastos no deducibles	293,067	111
Otras diferencias temporarias	-	23,212
Menos:		
Deducciones adicionales	-	(3,860)
Deterioro del valor de propiedad, planta y equipo	-	(5,665)
Utilidad gravable	123,558	445,598
Impuesto a la renta causado (1)	27,183	98,007
Anticipo calculado (2)	9,418	12,821
	27,183	98,007

(1) 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 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(2) 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. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2016, la Compañía determinó como de como anticipo de impuesto a la renta de US\$9,418; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$27,183. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$27,183 equivalente al impuesto a la renta causado.

Movimiento de los activos y (pasivos) por impuesto a la renta

Los movimientos del activo y (pasivo) impuesto a la renta son como sigue:

	Al año terminado al 31 de diciembre de, 2016	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar
Saldo al inicio del periodo	60,502	-	-
Pago impuesto	(60,502)	-	-
Provisión cargada al gasto	27,183	-	-
Compensación	(27,680)	-	-
Saldo al final del año	(497)	-	-

Aspectos Tributarios

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.

- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el periodo de un año.

- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

- Para efectos de la base imponible del ICF, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.

Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina pre-pagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores

Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a los US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia.

El importe acumulado de las operaciones de la compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no superó el importe acumulado mencionado.

11. Obligaciones Acumuladas

La Compañía otorga a sus empleados beneficios de corto plazo como parte de sus políticas de compensación y retención del personal.

Los beneficios a corto plazo se encuentran comprendidos principalmente beneficios sociales. Estos beneficios son registrados al momento en que se devenga la obligación y usualmente son pagados antes de 12 meses, por lo tanto, no son descontados.

Las provisiones registradas producto de prestaciones recibidas y no pagadas son las siguientes:

31 de diciembre de,	
2016	2015
Beneficios sociales	270
Aportes al IESS	302
Total	572
	267

12. Patrimonio

Capital Social - Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital social de la Compañía está constituido por 247,669 participaciones, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva Legal - De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución de los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados acumulados - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

31 de diciembre de,	
2016	2015
Utilidades retenidas distribuidas	708,747
Resultados del ejercicio corriente	(196,692)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(323,195)
Reserva de capital	109,377
Superávit por valuación	3,163,420
Total	3,461,657
	1,561,329

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo solo 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.

Reservas según PCGA anteriores

Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados 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.

13. Gastos de Administración

Un resumen de los gastos de administración por su naturaleza es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2016	2015
Gasto deterioro	205,852	-
Depreciaciones	79,534	59,869
Impuestos, tasa y contribuciones	43,515	21,660
Sueldo y beneficios	18,723	6,543
Honorarios y gastos legales	16,017	9,400
Gasto financiero	13,217	4,662
Servicios administrativos	7,790	-
Servicios básicos	823	354
Suministro y materiales	139	105
Otros gastos	64,964	2
Total	450,574	102,595

14. Compromisos

El compromiso más importante de la Compañía, al 31 de diciembre del 2016, se detallan a continuación:

- Contrato con El Club de Ejecutivos de Quito S.A. - La Compañía suscribió un contrato de compraventa el 05 de octubre del 2016 para la enajenación de los pisos 17, 18; bodega ubicada en el segundo subsuelo y los estacionamientos número: 20, 21 y 22; que forman parte del edificio denominado COFEC, de la provincia Santa Prisca, Cantón Quito. El precio fijado por las partes es de US\$600,000, cuya forma de pago se realizará de la siguiente forma: US\$30,000 el 16 de mayo de 2016, US\$30,000 el 18 de agosto de 2016 fecha en que se firmó la escritura pública de promesa de compraventa, US\$90,000 el 20 de septiembre de 2016, US\$100,000 a la firma del contrato de compraventa y US\$350,000 serán cancelados en 60 cuotas de US\$5,833 sin intereses, pagaderos mensualmente desde el 01 de enero de 2017.

15. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe (12 de junio de 2017) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en 13 de junio de 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.