

INMOBILIARIA MERCANTIL BYC SA "IMBYCSA"

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2013

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

1) ENTIDAD QUE REPORTA:

INMOBILIARIA MERCANTIL BYC SA "IMBYCSA", es una Compañía Limitada, constituida en la ciudad de Quito el 23 de Mayo de 1978. Las actividades de la compañía consisten en comprar, vender, alquilar y explotar BIENES INMUEBLES.

Las oficinas de la compañía se encuentran ubicadas en Quito, en la Av. Patria E4-69 y Amazonas.

2) POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con lo previsto en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La compañía ha seguido los procedimientos y criterios establecidos en la "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" en la preparación de estos Estados Financieros

En la nota 4 d los Estados Financieros, se provee una explicación de los efectos que en adopción de NIIF tuvo sobre el estado de Situación Financiera de apertura al 1 de enero del 2011 y sobre la posición financiera, el desempeño y flujos de efectivo previamente reportados por la compañía y por el año que terminó el 31 de diciembre del 2013.

Estos Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por la junta de accionistas de la compañía el 31 de marzo de 2014. A continuación se describe las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.2 Base de Medición :

Los Estados financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico

2.3 Moneda Funcional y de presentación:

La Compañía de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 "NIC 21" "Efectos de las variaciones en las tasa de cambio de la moneda extranjera" ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda de medición y funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado ecuatoriano cuya moneda de curso legal y de unidad de cuenta es el dólar estadounidense.

Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran "moneda extranjera"

A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.4 Uso de Estimados y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con lo previsto en las NIIF requiere que la administración de la compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

2.5 Instrumentos Financieros

La Compañía reconoce inicialmente las partidas por cobrar en la fecha en la cual se originan.

INMOBILIARIA MERCANTIL BYC SA "IMBYCSA"

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2013

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

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que se crea o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La compañía tiene como activos financieros a las otras cuentas por cobrar.

i. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar corresponden al arrendamiento de bienes inmuebles que realiza la Compañía por la operación en Ecuador.

Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación para cuentas comerciales por cobrar. Dicha estimación se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de cuentas

ii. Efectivo

El efectivo corresponde a los fondos que mantiene la compañía en bancos.

iii. Pasivos Financieros no Derivados

Todos los pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la cual la Compañía se hace de las disposiciones contractuales del documento. La compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se pagan o expiran.

La compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable mas cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La compañía tiene como pasivos financieros a las cuentas por pagar.

2.6 Equipos

Los equipos se valoran el costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los equipos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos el valor residual asignado, considerando la vida útil que se indica a continuación:

<u>Item</u>	<u>Vida Útil</u>
Bienes Inmuebles	<u>20 años</u>

La vida útil es determinada por la Administración de la compañía en función del uso esperado que se tenga de los equipos y es revisada al final de cada año, siendo efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de equipos es determinada como la diferencia entre los términos de venta y en valor en libros del activo, y es reconocida en el Estado de Resultados Integrales.

INMOBILIARIA MERCANTIL BYC SA "IMBYCSA"

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2013

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

En las sustituciones o renovaciones de equipos que aumentan la vida útil de estos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos equipos, con el consiguiente retiro contable de los equipos sustituidos o renovados. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en Estado de Resultados Integrales como costo del periodo en que se incurren.

2.7 Deterioro

I. Activos financieros

Los activos financieros son evaluados por la compañía en cada fecha de presentación de los Estados Financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que existe esa evidencia objetiva cuando ha ocurrido un evento de pérdida después de reconocimiento inicial del activo, con efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en banca rota, cambios adversos en el Estado de pago prestario de la Compañía, condiciones económicas que se relacionen el incumplimiento.

La compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada periodo y representa la mejor estimación de la administración sobre las pérdidas en las cuales podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada por un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, desconectados a la tasa de interés efectivo. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra las partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho posterior causa que en el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si la reversión está objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

II. Activos no financieros

El valor en los libros de los activos no financieros de la compañía, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios entonces se estima el valor recuperable del activo.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora del efectivo es el valor mayor entre su valor incluso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos con el grupo más pequeños de activos llamados "unidad generadora de efectivo", los cuales generan flujo de entrada de efectivo provenientes del uso continuo los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida hacia el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortizaciones, si no se hubiesen reconocido una pérdida por deterioro.

2.8 Reconocimientos de ingresos ordinarios y gastos

INMOBILIARIA MERCANTIL BYC SA "IMBYCSA"

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2013

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

Los ingresos por el arrendamiento de bienes inmuebles se reconocen en función de su realización, siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

Costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconocen inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros

2.9 Impuestos

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto a pagar corriente y el impuesto diferido.

- Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el estado de resultados integrales porque excluyen ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido promulgadas hasta la fecha del estado de situación financiera.

- Impuesto diferido

El impuesto diferido es reconociendo en las diferencias entre los valores de los activos y pasivos de los estado financieros y las bases de impuestos correspondientes que se usan en el cálculo de la utilidad gravable y es contabilizado usando el método de pasivos.

Los pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales de impuestos.

Los activos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporales deducibles en la medida en que sea probable que los beneficios gravables estén disponibles contra los que esas diferencias deducibles temporales puedan ser utilizadas.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecten ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en la fecha de presentación de los estados financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sea recuperados.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas que se espera apliquen en el periodo en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice pasado en tasa del impuesto a la renta para sociedades establecidas por el servicios de rentas internas hasta la fecha del estado de situación financiera.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan lo efectos tributarios que vendrían por la manera por la cual la compañía espera, la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

Los pasivos y activos por impuestos diferidos se compensan cuando se pueden hacer cumplir un derecho legal ara cuasar los activos corrientes por impuestos contra los pasivos corrientes por impuestos y cuando estos están relacionados con el impuesto a la renta recaudado por la misma autoridad tributaria y la compañía tenga la intención de establecer sus pasivos corrientes por impuestos y pasivos en una base neta.

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gastos o ingreso en la utilidad o pérdida.

2.10 Capital Participaciones y Distribución de dividendos

INMOBILIARIA MERCANTIL BYC SA "IMBYCSA"

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América-USD)

Las acciones (única clase de instrumentos de patrimonio emitidos por la compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

Los dividendos a pagar a los socios de la compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes a las políticas de distribución establecidas por la junta de socios.

2.11 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior a la fecha de transición, salvo por la aplicación a partir del primero de enero del 2011 de las Normas internacionales de información financiera (NIIF)

2.12 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los estados financieros no se compensan, excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

2.13 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corriente con vencimiento igual o inferior a 12 meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a este periodo.

2.14 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas Normas efectivas desde el 2012 no relevantes sobre los estados financieros consolidados.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a parti</u>
Modificaciones NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de Activos Financieros	Julio 1, 2011
Modificaciones NIC 12	Impuestos diferidos – Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
Modificaciones NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012

Nuevas Normas interpretaciones y modificaciones a las normas publicadas que aún no son de aplicación efectiva.

- **Modificación a la NIIF 1 "Presentación de los Estados Financieros"**

En junio 2011, el CNIC emitió la NIC 1 (revisada en el 2011) "Presentación de los Estados Financieros". Esta modificación requiere a las entidades separar los ítems presentados en "Otros Resultados Integrales" en dos grupos, basados en si van o no van a ser reciclados en el resultado neto en el futuro. La NIC 1 debe ser aplicada para los periodos anuales iniciados desde el o a partir del 1 de julio de 2012.

INMOBILIARIA MERCANTIL BYC SA "IMBYCSA"

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2013

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

- ***Modificación a la NIC 19 "Beneficio Empleados"***

En junio 2011, el CNIC emitió la NIC 19 (revisada en el 2011) "Beneficios a los empleados". La cual realiza cambios significativos en el reconocimiento y medición de los gastos de planes de pensión de beneficios definidos y beneficios de terminación y en las exposiciones para todos los planes de pensión. La NIC 19 (revisada en 2011) debe ser aplicada para los periodos anuales iniciados desde el o partir del 1 de enero del 2013.

- ***Modificación a la NIIF 9 "Instrumentos Financieros"***

En noviembre del 2009, el CNIC emitió la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" que establece principios para la exposición de activos financieros simplificando su clasificación y medición.

Esta interpretación es aplicable para los periodos anuales iniciados en o a partir del 1 de enero del 2015. Su aplicación anticipada no está permitida para entidades que preparan sus estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF adoptadas por la UE dado que dichas interpretación no ha sido aún adoptada por la Unión Europea.

- ***Modificación a la NIIF 10 "Estados Contables Consolidados"***

En mayo del 2011, el CNIC emitió la NIIF 10 "Estados Contables Consolidados" reemplaza todas las definiciones de control y consolidación en la NIC 27 y las SIC 12. La NIIF 10 debe ser aplicada para los periodos anuales iniciados desde el o a partir del 1 de enero del 2013.

- ***Modificación a la NIIF 12 "Presentación de intereses en otras sociedades"***

En mayo del 2011, CNIC emitió la NIIF 12, "Presentación de intereses en otras sociedades" este estándar incluye las presentaciones requeridas para todo tipo de intereses en otras entidades. La NIIF 12 debe ser aplicada para los periodos anuales iniciados desde el o a partir del 1 de enero del 2013.

- ***Modificación a la NIIF 13 "Mediciones a Valor Razonable"***

En mayo del 2011, el CNIC emitió la NIIF 13, "Mediciones a valor razonable" La NIIF 13 explica cómo hacer la medición a valor razonable y tiene como fin enriquecer las mediciones de valor razonable. La NIIF 13 debe ser aplicada para los periodos anuales iniciados desde el o partir del 1 de enero del 2013.

3) GESTION DE RIESGO FINANCIERO

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamientos la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera mas o menos significativas al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Marco de Administración de Riesgos

Es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la compañía. Las políticas de administración de riesgos de la compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la misma, fijar límites y controles de riesgo adecuados, así como monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la compañía a fin de que refleje los cambios de las condiciones de mercado y en las actividades. La compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y contractivo en el que todos los empleados entienden sus roles y obligaciones.

INMOBILIARIA MERCANTIL BYC SA "IMBYCSA"

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2013

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

La administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la compañía.

A continuación se detallan los principales riesgos a los cuales está expuesta la compañía:

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados principalmente con la entrega en efectivo. El enfoque de la administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables y arriesgar su reputación.

La compañía monitorea el nivel de entradas de efectivo de las cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para cuentas por pagar.

La compañía realiza estimaciones de flujo de caja mensuales con un horizonte de planeación de un año y planes estratégicos a largo plazo, a fin de asegurar el nivel de liquidez que le permita atender sus obligaciones con terceros.

Los vencimientos de sus activos y pasivos financieros se detallan en cada nota de los estados financieros adjuntos.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de las otras cuentas por cobrar.

La exposición máxima de la compañía al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

		<u>2013</u>
Efectivo	US\$	6776.10
Cuentas por cobrar		177.582.79
Total	US\$	<u>184.358.89</u>

4) EFFECTIVO

El saldo de efectivo está conformado de la siguiente manera:

		<u>2013</u>
Efectivo en bancos	US\$	6.776.10
Total	US\$	<u>6.776.10</u>

La compañía mantiene su efectivo en el Banco Bolivariano C.A. Que está calificado por Bank Watch Ratings como entidad AA+.

INMOBILIARIA MERCANTIL BYC SA "IMBYCSA"

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2013

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

5) OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

		<u>2013</u>
Compañías relacionadas	US\$	177.582.79
Retenciones del impuesto a la renta		-
		<u>177.582.79</u>
Compañías relacionadas - no corriente		-
Total	US\$	<u>177.582.79</u>

El saldo de otras cuentas por cobrar incluye los valores por cobrar debido a arriendos de bienes inmuebles, pago de dividendos anticipados y pago de impuestos (véase nota 9), por consiguiente, sus operaciones dependen de la continuidad de las operaciones de su compañía relacionada.

6) BIENES INMUEBLES

Un resumen de los bienes inmuebles es como sigue:

		<u>2013</u>
Costo	US\$	1.825.602.62
Depreciación acumulada		<u>(154.349.21)</u>
Total	US\$	<u>1.671.253.41</u>

7) CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

		<u>2013</u>
Proveedores locales	US\$	95.774.39
Impuesto a la renta	US\$	<u>-9.748.85</u>
		<u>86.025.54</u>

Las cuentas por pagar a proveedores locales tienen un vencimiento de 30 a 60 días, y no generan ningún tipo de interés

8) IMPUESTO A LA RENTA

INMOBILIARIA MERCANTIL BYC SA "IMBYCSA"

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2013

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

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es 23% en el 2012 (24% en el 2011). A partir de la vigencia del decreto Ejecutivo 374, publicado en el Registro Oficial – suplemento 209 con fecha 8 de junio del 2010, la Compañía considera para propósitos de cálculo del impuesto a la renta corriente el monto mayor entre el anticipo mínimo de impuesto a la renta y el impuesto a la renta causado en el año corriente. Al siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta a la utilidad antes de impuesto a la renta:

- Impuesto diferido reconocido

La compañía ha reconocido impuesto diferido pasivo por US\$126.948.74 al 31 de diciembre del 2013.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para la revisión los ejercicios del periodo fiscal 2009 – 2013.

- 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; 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.

- Aspectos tributarios de la Ley de fomento 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, la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas –ISD, que se incrementó del 2% al 5%. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumo 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 de impuesto a la renta.

- Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un importe acumulado superior a US\$ 5 millones, están obligados a presentar un estudio de precios de transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2011, no superan el importe acumulado mencionado.

9) PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Al 31 de diciembre del 2013, los saldos del capital de accionistas están conformados de la siguiente manera:

		<u>2013</u>
Capital Social	US\$	247.669.00

INMOBILIARIA MERCANTIL BYC SA "IMBYCSA"

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2013

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

Capital Social

El capital social autorizado de la compañía asciende a US\$ 247.669 dividido en doscientos cuarenta y siete mil seiscientos sesenta y nueve.

Reserva Legal

La ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizadas para absorber pérdidas.

Reserva de Capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente transferido a esta cuenta.

Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada en la parte que no exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio. El saldo de esta cuenta no está disponible para la distribución de dividendos ni podrá utilizarse para capital asignado no pagado.

La superintendencia de compañías del Ecuador mediante resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial número 566 del 28 de octubre del 2011 determinó que la reserva de capital generada hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF, debe ser transferida al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta Reserva de Capital, saldo que 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; utilizadas en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Resultados Acumulados provenientes de Adopción por primera vez NIIF

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

10) HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de preparación de nuestro informe 31 de marzo de 2014, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

