

**IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.**

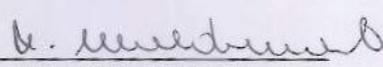
Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2014

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

	Notas	2014	2013
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo en bancos		3,336	6,776
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	179,097	172,480
Activos por impuestos corrientes	9	<u>41,811</u>	<u>5,103</u>
<b>Total activos corrientes</b>		<u>224,244</u>	<u>184,359</u>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades, equipos y vehículo	6	1,976,382	1,671,253
Otros activos		-	(6,057)
Inversiones en asociadas		<u>6</u>	<u>6</u>
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>1,976,388</u>	<u>1,665,202</u>
<b>TOTAL</b>		<u>2,200,632</u>	<u>1,849,561</u>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	499,624	96,021
Pasivos por impuestos corrientes	9	3,750	10,341
Obligaciones acumuladas	10	<u>261</u>	<u>227</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>503,635</u>	<u>106,589</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Pasivo por impuesto diferido y total pasivos no corrientes	11	<u>126,949</u>	<u>126,949</u>
<b>Total pasivos</b>		<u>630,584</u>	<u>233,538</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	11	247,669	247,669
Reservas		67,241	67,241
Resultados acumulados		<u>1,255,138</u>	<u>1,301,113</u>
<b>Total patrimonio</b>		<u>1,570,048</u>	<u>1,616,023</u>
<b>TOTAL</b>		<u>2,200,632</u>	<u>1,849,561</u>

Sra. Kirina González  
Gerente General

  
Dra. Ulianova Maldonado  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros.

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

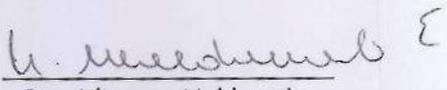
Estado de Resultado Integral

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

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

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Notas		
Ingresos	12	217,871	207,364
Gastos de administración	13	<u>(140,991)</u>	<u>(81,442)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		76,880	125,922
Impuesto a la renta, corriente	9	<u>(22,855)</u>	<u>(33,786)</u>
Utilidad del año y total resultado integral del año		<u>54,025</u>	<u>92,136</u>

\_\_\_\_\_  
Sra. Kirina Gonzalez  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Dra. Ulianova Maldonado  
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

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

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2012	247,669	66,786	1,279,432	1,593,887
Utilidad del ejercicio			92,136	92,136
Pago de Dividendos			<u>(70,000)</u>	<u>(70,000)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	247,669	66,786	1,301,568	1,616,023
Utilidad del ejercicio			54,025	54,025
Pago de Dividendos			<u>(100,000)</u>	<u>(100,000)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	<u>247,669</u>	<u>66,786</u>	<u>1,255,593</u>	<u>1,570,048</u>

\_\_\_\_\_  
Sra. Kirina Gonzalez  
Gerente General

*h. Ultranova Maldonado*  
\_\_\_\_\_  
Dra. Ultranova Maldonado  
Contador General

Ver notas a los estados financieros

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

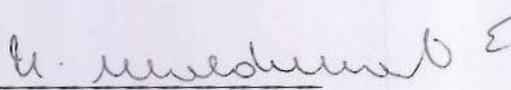
Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Flujos de efectivo en de las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	211,504	460,116
Efectivo pagado a empleados, proveedores y otros	(89,061)	(91,070)
Impuesto a la renta	<u>(32,604)</u>	<u>(38,578)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>89,839</u>	<u>330,468</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades, equipos y vehículos y efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(290,552)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Dividendos pagados	(100,000)	(70,000)
Aumento de cuentas por pagar compañías relacionadas	<u>6,721</u>	<u>32,653</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(93,279)</u>	<u>(37,347)</u>
Disminución (aumento) neto del efectivo en caja y bancos	(3,440)	2,569
Saldos al inicio del año	<u>6,776</u>	<u>4,207</u>
Saldos al final del año	<u>3,336</u>	<u>6,776</u>
<b>Transacciones que no representaron movimiento de efectivo:</b>		
Adquisición de propiedades, equipos y vehículos	<u>374,598</u>	<u>-</u>

\_\_\_\_\_  
Sra. Kirina Gonzalez  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Dra. Uliranova Maldonado  
Contador General

Ver notas a los estados financieros

# IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes 2013)

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

---

### 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 2014 y 2013 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 2014, 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 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.

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes 2013)

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

---

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 indicado en los estados financieros comprende el efectivo en cuentas corrientes bancarias y que se registran a costo histórico.
- 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:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Propiedades	20
Equipos	10
Vehículos	5

Cuando partes significativas de propiedades, equipos y vehículo requieren ser reemplazadas de tiempo en tiempo, la Compañía capitaliza tales partes como activos individuales 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.

---

## IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes 2013)

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

---

**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 imponibles 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 imponibles. 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.

iii. **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

---

## IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes 2013)

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

- 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.

- j) **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.

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

**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.

## IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes 2013)

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

---

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 expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere 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.

- l) **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.

**Pasivos financieros medidos al costo amortizado** - 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

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

### 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.

---

## IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes 2013)

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

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 2014 y 2013 es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Estado de Situación Financiera		
Activos:		
Cuentas por cobrar comerciales: (nota 7) (1)		
Bustamante & Bustamante Cía. Ltda.	13,457	52,366
Bustamante & Bustamante Patentes y Marcas	40,809	-
BYB Siglo Outsourcing Ecuador Cía. Ltda.	<u>4,467</u>	<u>-</u>
	<u>58,733</u>	<u>52,366</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar: (nota 10)		
Bustamante & Bustamante Cía. Ltda. (2)	<u>413,972</u>	<u>32,653</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas por cobrar comerciales se originan principalmente por arriendos de oficinas. Los ingresos ganados durante el año 2014 y 2013 fueron aproximadamente US\$211,000 y 207,000 respectivamente.

(2) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se originan principalmente por anticipos de efectivo recibidos para la remodelación del piso 16 del edificio COFIEC, esta cuenta se devenga con los arriendos que se cancela mensualmente la Compañía Bustamante & Bustamante a IMBYCSA Inmobiliaria Mercantil BYC S. A.

#### 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 2014 y 2013 ascendieron a US\$4,800 y US\$4,800, respectivamente.

**IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.****Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes 2013)

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

**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:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Comerciales:		
Compañías relacionadas (nota 4)	58,733	52,366
Otras cuentas por cobrar (1)	<u>120,364</u>	<u>120,114</u>
	<u>179,097</u>	<u>172,480</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan anticipos de dividendos entregados al accionista.

**6. Propiedades, equipos y vehículo**

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costo	2,188,719	1,814,121
Depreciación acumulada	<u>(212,337)</u>	<u>(142,867)</u>
Total	<u>1,976,382</u>	<u>1,671,253</u>
Clasificación:		
No depreciable:		
Terrenos	480,117	480,117
Construcciones en curso	142,720	142,720
Depreciable:		
Edificios e instalaciones	1,500,432	1,125,834
Vehículo	56,866	56,866
Equipos de Oficina	<u>8,584</u>	<u>8,584</u>
Total	<u>2,188,719</u>	<u>1,814,121</u>

**IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.**

**Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre del 2014  
(Con cifras correspondientes 2013)

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

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

	Saldos al <u>31-dic-12</u>	Adiciones	Trasferencia del activo	Saldos al <u>31-dic-13</u>	Adiciones	Saldos al <u>31-dic-14</u>
<u>No depreciable:</u>						
Terrenos	480,117	-	-	480,117	-	480,117
Construcciones en curso	<u>142,720</u>	<u>233,686</u>	<u>(233,686)</u>	<u>142,720</u>	-	<u>142,720</u>
	622,837	233,686	(233,686)	622,837	-	622,837
<u>Depreciable:</u>						
Equipos	8,584	-	-	8,584	-	8,584
Edificios e instalaciones	892,148	-	233,686	1,125,834	374,598	1,500,432
Vehículo	-	<u>56,866</u>	-	<u>56,866</u>	-	<u>56,866</u>
Subtotal	1,523,569	290,552	-	1,814,121	374,598	2,188,719
<u>Menos depreciación acumulada</u>						
Maquinaria y equipo	(4,293)	(858)	-	(5,151)	(858)	(6,009)
Edificios e instalaciones	(89,215)	(48,502)	-	(137,717)	(56,290)	(194,007)
Vehículo	-	-	-	-	(12,321)	(12,321)
	<u>(93,508)</u>	<u>(49,360)</u>	-	<u>(142,868)</u>	<u>(69,469)</u>	<u>(212,337)</u>
Total	<u>1,430,061</u>	<u>241,192</u>	-	<u>1,671,253</u>	<u>305,129</u>	<u>1,976,382</u>

**7. 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:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por pagar locales (1)	85,283	63,121
Cuentas por pagar – relacionadas (nota 4)	413,972	32,653
Otras cuentas por pagar	<u>369</u>	<u>247</u>
Total	<u>499,624</u>	<u>96,021</u>

(1) Las cuentas por pagar comerciales se originan por la compra de bienes y servicios para el desarrollo de las actividades operativas de la Compañía, son a la vista y no devengan intereses.

**IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.****Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes 2013)

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

**8. Impuestos****Activos y pasivos del año corriente**

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	41,516	5,103
Crédito tributario por impuesto a la renta	<u>295</u>	<u>-</u>
Total	<u>41,811</u>	<u>5,103</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones e impuestos por pagar	3,750	592
Impuesto a la renta por pagar (nota 9)	<u>-</u>	<u>9,749</u>
Total	<u>3,750</u>	<u>10,341</u>

**9. Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente**

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad según estado financiero antes de impuesto a la renta	76,880	92,136
Menos otras rentas exentas	(6,057)	-
Más gastos no deducibles	<u>33,066</u>	<u>61,434</u>
Utilidad gravable	103,889	153,570
Impuesto a la renta causado (1)	<u>22,855</u>	<u>33,786</u>
Anticipo calculado (2)	<u>(12,820)</u>	<u>11,567</u>

(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 impuestos 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 el 0,2% de costos y gasto deducibles.

## IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes 2013)

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

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

Los movimientos del activo impuesto a la renta son como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año	(9,749)	-
Provisión cargada al gasto	(22,855)	(33,786)
Pago de impuesto a la renta	9,749	-
Compensación con impuestos retenidos	16,945	24,037
Retenciones por dividendos anticipados	<u>6,205</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>295</u>	<u>(9,749)</u>

#### Aspectos tributarios

##### Impuesto a la Renta

##### Ingresos Gravados

Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el Impuesto a la Renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

##### Exenciones

Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.

Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la Autoridad Fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.

Se establece la exoneración para los ingresos que obtengan los fideicomisos mercantiles siempre que no realicen una actividad empresarial y los constituyentes o beneficiarios no sean residentes en paraísos fiscales.

Se elimina la exención por depósito a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.

Se agrega una exoneración para las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como "industrias básicas", la exoneración será de 10 años contados a partir del primer año en que se generen ingresos atribuibles a dicha inversión. Si las inversiones se realizan en cantones fronterizos del país el plazo se amplía dos años más.

##### Deducibilidad de Gastos

En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.

## IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes 2013)

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

---

Se establece una deducción del 150% adicional por un período de dos años sobre las remuneraciones y aportes que se realice al IESS para el caso de adultos mayores y migrantes mayores de 40 años que hayan retornado al país.

Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.

No se considerarán deducibles los gastos de promoción y publicidad en alimentos hiperprocesados. El criterio para definir tal calidad la establecerá la autoridad sanitaria competente.

Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.

Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables y financieras.

No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.

No se permite la deducción por el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.

#### Tarifa de Impuesto a la Renta

Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

Se reforma la normativa relacionada al Impuesto Único para el sector bananero, estableciendo un impuesto que oscila entre 1.25% y 2%.

Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen, paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

El ingreso gravable que obtenga una sociedad o persona natural no residente en el Ecuador por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital pagará la tarifa general impuesta para las sociedades, debiendo la sociedad receptora de la inversión actuar como "sustituto" del contribuyente y efectuar la retención del impuesto.

Se modifican los porcentajes de retención en la fuente de Impuesto a la Renta en los pagos que se efectúen por concepto de pagos de primas de cesión o reaseguros en el exterior, de acuerdo a las siguientes condiciones:

El 75% de las primas de cesión o reaseguros contratados con sociedades sin establecimiento permanente en el Ecuador, cuando no superen el porcentaje señalado por la autoridad reguladora de seguros.

El 50% de las primas de cesión o reaseguros contratados con sociedades sin establecimiento permanente en el Ecuador, cuando superen el porcentaje señalado por la autoridad reguladora de seguros,

## IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes 2013)

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

En caso de que la sociedad aseguradora del exterior sea residente fiscal, esté constituida o ubicada en paraísos fiscales, por el pago se retendrá en la fuente sobre el 100% de la prima.

#### Anticipo de Impuesto a la Renta

Para efectos del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.

Se excluirá del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

#### Impuesto a la Salida de Divisas

Los pagos efectuados al exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, estarán exentos únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.

Se establece como hecho generador del ISD cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

#### Precios de transferencias

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 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 2014, no supera el importe acumulado mencionado.

### 10. 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:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Beneficios sociales	175	159
Aportes al IESS	<u>86</u>	<u>68</u>
Total	<u>261</u>	<u>227</u>

## IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes 2013)

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

#### 11. Patrimonio

Capital Social - Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidades retenidas distribuibles	353,156	383,875
Resultados del ejercicio corriente	76,880	92,136
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(334,891)	(334,891)
Reserva de capital NIIF	109,377	109,377
Superávit por valuación	<u>1,050,616</u>	<u>1,050,616</u>
Total	<u>1,255,138</u>	<u>1,301,113</u>

#### 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 sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

#### Reserva de capital

Los saldos acreedores de la reserva de capital podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrán ser capitalizadas. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de las Compañía.

#### Dividendos

Los dividendos distribuidos son registrados en los estados financieros de la Compañía cuando los socios de la Compañía tienen el derecho a recibir el pago o cuando los dividendos interinos son aprobados por los socios de acuerdo con el estatuto de la Compañía.

#### 12. Ingresos

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los ingresos generados corresponden arriendos por US\$207,359 y US\$211,813 respectivamente.

## IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes 2013)

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

#### 13. Gastos de Administración

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sueldos y beneficios	6,113	1,467
Honorarios	26,860	5,380
Depreciación y amortización	69,471	55,418
Impuestos, tasa y contribuciones	15,062	14,895
Servicios Básicos	1,259	1,101
Suministros y materiales	105	138
Mantenimiento	2,965	2,965
Adecuaciones	18,975	-
Otros Gastos	<u>181</u>	<u>78</u>
Total	<u>140,991</u>	<u>81,442</u>

#### 14. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2014 y hasta la fecha de emisión de este informe (31 de marzo del 2015) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

#### 15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 31 del 2015 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.