

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

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 de 2019 y 2018, la Compañía mantuvo un empleado.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables utilizadas en la elaboración de estos Estados Financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas de manera consistente en los ejercicios presentados.

A. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Cada vez que fuera necesario, ciertas reclasificaciones de importes comparativos han sido efectuadas con el objeto de uniformar la presentación con la del presente ejercicio

A partir de la evaluación de la Gerencia al 31 de diciembre de 2019, los estados financieros se han elaborado bajo la hipótesis de negocio en marcha. No obstante, a raíz de la declaración de la propagación del COVID-19 como pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, los Gobiernos alrededor del mundo han tomado medidas que limitan la movilidad de las personas para prevenir la propagación del COVID-19, que afectan las diferentes actividades económicas. aunque Imbycsa Inmobiliaria Mercantil BYC S. A., espera continuar con sus operaciones en el futuro previsible debido a que se espera mantener estrategias de mercado adecuadas, la evaluación del cumplimiento de la hipótesis de negocio en marcha se ha realizado en un escenario de incertidumbre significativa.

La elaboración de los Estados Financieros, en conformidad con las NIIF, requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y asunciones que puedan afectar, entre otros, los importes registrados de los activos y pasivos y la exposición de activos y pasivos contingentes. Los resultados finales podrían diferir respecto de estas estimaciones.

B. Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base 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.

C. Moneda funcional y de reporte

El dólar estadounidense es la moneda que refleja la sustancia económica de los hechos subyacentes y las circunstancias a las operaciones financieras de la Compañía.

D. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Los activos registrados en efectivo y equivalente de efectivo se registran a su valor razonable o al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

E. Cuentas por cobrar comerciales y otros créditos

Las cuentas por cobrar comerciales y otros créditos son reconocidos inicialmente al valor razonable que corresponde al valor de la consideración incondicional, a menos que contengan componentes financieros significativos, cuando se reconocen a su valor razonable. Debido a la naturaleza de corto plazo, el importe en libros se considera igual a su valor razonable.

F. Propiedades, equipos y vehículo

Las propiedades, equipos y vehículos se registran al costo histórico de adquisición o de construcción menos la depreciación acumulada y las pérdidas por desvalorización. El costo histórico incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los ítems.

Las reparaciones mayores y mejoras son activadas como propiedades, equipos y vehículos únicamente cuando los beneficios económicos probables asociados al bien en cuestión benefician a la compañía y las inversiones mejoren las condiciones del activo más allá de las originalmente establecidas.

El método de depreciación es revisado a cada cierre del ejercicio. La depreciación se calcula utilizando el método de la línea recta para depreciar el costo de cada activo durante su vida útil estimada, como sigue:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Propiedades	42
Equipos	10
Vehículos	5

El importe en libro de un activo se reduce de inmediato hasta su importe recuperable si el importe en libros es superior a su importe recuperable estimado.

Las ganancias y pérdidas por ventas o bajas son determinadas comparando el valor recibido con el valor registrado del activo y se reconocen en "Otros ingresos operativos" u "Otros egresos operativos" en el estado de resultados integral.

G. Impuestos a las ganancias – corriente y diferido

El gasto o crédito por impuesto a las ganancias del período es el impuesto pagadero sobre el ingreso tributable del período actual basado en la tasa del impuesto a la renta aplicable en el Ecuador, ajustada por cambios en activos y pasivos por impuestos diferidos atribuibles a diferencias temporarias y pérdidas fiscales no utilizadas. El impuesto es reconocido en el Estado de Resultados Integral.

1) Impuestos Corrientes

El cargo por impuestos a las ganancias corriente se calcula sobre la base de las leyes impositivas vigentes o en curso de la promulgación a la fecha de cierre del ejercicio en las que opera la Compañía. La gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones juradas de impuestos con relación a las situaciones en las cuales la legislación impositiva está sujeta a alguna interpretación y establece provisiones cuando es apropiado.

2) Impuestos Diferidos

El impuesto diferido es reconocido aplicando el método del pasivo sobre las diferencias temporales. Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

Las diferencias temporales que particularmente generan el impuesto sobre la renta diferido, corresponde a beneficios a empleados a largo plazo y post - empleo.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

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, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

El cargo por impuestos diferidos es reconocido aplicando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias, entre las bases imponibles de activos y pasivos y sus valores contables en los estados financieros. Las principales diferencias temporarias surgen de los ajustes a valor razonable, de provisiones para jubilación patronal y desahucio y reevaluó de propiedades.

H. 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

I. Beneficios a empleados

1) Obligaciones a corto plazo

Los pasivos por sueldos y salarios se reconocen con respecto a los servicios de los empleados hasta el final del período sobre el que se informa y se miden por los importes que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos. Los pasivos se presentan como obligaciones actuales de beneficios a los empleados en el estado de situación financiera.

2) Planes de beneficio por retiro: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

La Compañía ha definido planes de Jubilación patronal y bonificación por desahucio. La Jubilación Patronal determina un monto de fondo de pensión que el empleado recibirá a su retiro, generalmente dependiente de uno o más factores tales como la edad, años de servicio y remuneración.

El pasivo reconocido en el estado de situación financiera con respecto a planes de beneficio definidos es el valor presente de la obligación de beneficios definida al cierre del periodo menos el valor razonable de los activos del plan, si hubiera. La obligación por planes de beneficios definidos es calculada anualmente (a fin de año) por consultores independientes, usando el método de la unidad de crédito proyectada. El valor presente de las obligaciones por planes de beneficio definidos se determina descontando el flujo de fondos futuro estimado usando tasas de interés de bonos corporativos de alta calidad denominados en la moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen plazos de vencimiento que se aproximan a los términos de la obligación.

Las ganancias y pérdidas de remediación resultantes de ajustes por experiencia y cambios en las premisas actuariales son debitadas o acreditadas en el patrimonio neto en Otros Resultados Integrales en el período que se originan. El costo de los servicios pasados se reconoce inmediatamente en el Estado de Resultados.

3) Desahucio

El desahucio se paga cuando la Compañía rescinde el empleo antes de la fecha normal de retiro, o cuando un empleado acepta el despido voluntario a cambio de este beneficio.

Al 31 de diciembre de 2019, la Administración de la Compañía respecto a Planes de beneficio por retiro no ha procedido a fondear dicho beneficio.

4) Otras obligaciones con los empleados

Los derechos de los empleados a vacaciones anuales y otras licencias prolongadas se registran cuando se devengan.

Las compensaciones basadas en caso de desvinculación se cargan a resultados en el ejercicio en que se convierten en exigibles.

5) 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 liquidadas de acuerdo con disposiciones legales.

J. 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.

Los 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.

Otros ingresos devengados por la Compañía se contabilizan sobre las siguientes bases:

- Ingresos por intereses: sobre la base de rendimientos efectivos.
- Los ingresos derivados de contratos por actividades distintas a las actividades normales de la compañía.

La Compañía no espera tener ningún contrato en el que el período entre la transferencia de los bienes o servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia, la Compañía no ajusta ninguno de los precios de transacciones por el valor temporal del dinero.

K. Costos de Ventas y Gastos de Operación

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se reconocen.

L. 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.

M. 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 irrecuperables.

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 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.

N. 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 sí, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

O. Patrimonio

i) Componentes del Patrimonio

El estado de cambios en el patrimonio incluye:

- El valor del capital accionario, la reserva legal y los resultados acumulados de años anteriores
- El efecto de la conversión de los estados financieros por aplicación por primera vez de las NIIF

ii) Dividendos distribuidos por la Compañía a los accionistas

Los dividendos distribuidos son registrados en los estados financieros de la Compañía cuando los accionistas de la Compañía tienen el derecho de recibir el pago o cuando los dividendos interinos son aprobados por el Directorio de la Compañía de acuerdo con sus estatutos.

La Compañía puede pagar dividendos en la medida que existan resultados acumulados distribuibles calculado de acuerdo con las leyes ecuatorianas.

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) Provisiones para obligaciones por beneficios definidos

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios.

c) Impuestos diferidos

Al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

d) Estimación de vidas útiles de propiedades, equipos y vehículos

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

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 2019 y 2018 es como sigue:

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

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

	Al 31 de diciembre,	
	2019	2018
Estado de Situación Financiera		
Activos:		
Cuentas por cobrar comerciales: (nota 5)	(1)	
Byb Siglo Outsourcing Ecuador Cía. Ltda.	-	4,638
BFS Ecuador S.A.	58	51
BBR Representaciones Cía. Ltda.	19	-
Anticipo dividendos:		
Diego Bustamante	240,344	216,344
Arriendos:		
Bustamante & Bustamante Cía. Ltda.	197	192
B&B Patentes y Marcas Arriendos	26	-
	240,644	221,225
Pasivos:		
Cuentas por pagar: (nota 8)		
Bustamante & Bustamante Cía. Ltda.	106,428	77,000
BBR Representaciones Cía. Ltda.	-	36
Bustamante & Bustamante Patentes y Marcas Cía. Ltda.	19,000	19,000
	125,428	96,036
Otras cuentas por pagar accionistas: (nota 8)		
José Rafael Bustamante Crespo	-	95,400
	-	95,400
Préstamos: (nota 7)		
Bustamante & Bustamante Cía. Ltda.	(2)	381,500
Club de Ejecutivos Quito	(3)	239,167
José Rafael Bustamante Crespo	(4)	145,406
Bustamante & Bustamante Patentes y Marcas Cía. Ltda.	(5)	51,193
		817,266
		912,987

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuentas por cobrar comerciales se originan principalmente por arriendos de oficinas.

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de préstamos se originan principalmente por anticipos de efectivo entregados para remodelación del piso 16 del Edificio COFIEC.

(3) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a un préstamo otorgado por el Club de Ejecutivos Quito para la compra de los pisos 17 y 18 del Edificio COFIEC, el cual no devenga intereses y con un vencimiento al 1 de agosto del 2022.

(4) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la cuenta por pagar accionista se originan por un préstamo para el giro del negocio, con una tasa de interés anual de 10,25% y con un vencimiento hasta el 1 de noviembre del 2020.

(5) Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a un préstamo otorgado por Bustamante & Bustamante Patentes y Marcas Cía. Ltda., para arreglos y adecuaciones en el piso 16 y 18 del Edificio COFIEC, el cual no devenga intereses.

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.

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:

	Al 31 de diciembre,	
	2019	2018
Comerciales:		
Compañías relacionadas (nota 4)	240,644	221,225
Menos provisión de cuentas incobrable	(82)	(82)
	<u>240,562</u>	<u>221,143</u>
Otras cuentas por cobrar	111	74
Total	<u>240,673</u>	<u>221,217</u>

6. PROPIEDADES, EQUIPOS Y VEHÍCULO

Los movimientos de las propiedades, equipos y vehículo fueron:

	Al 31 de diciembre,	
	2019	2018
Costo	4,899,245	4,947,736
Depreciación acumulada	(234,796)	(200,074)
Total	<u>4,664,449</u>	<u>4,747,662</u>
Clasificación:		
No depreciable:		
Terrenos	1,571,873	1,571,873
Obras en curso	-	38,176
	<u>1,571,873</u>	<u>1,610,049</u>
Depreciable:		
Edificios e instalaciones	2,989,980	3,015,484
Parqueadero	26,712	27,816
Vehículo	56,304	77,703
Muebles	16,113	12,705
Maquinaria y equipo	3,467	3,905
	<u>3,092,576</u>	<u>3,137,613</u>
Total	<u>4,664,449</u>	<u>4,747,662</u>

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

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

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

<u>Costo o valuación</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Parqueadero</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Muebles</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	1,571,873	63,692	3,038,357	30,207	56,866	5,866	12,965	4,779,826
Adiciones	-	-	125,190	-	78,563	7,735	-	211,488
Bajas	-	-	-	-	-	-	(8,584)	(8,584)
Ajustes	-	(25,516)	(9,478)	-	-	-	-	(34,994)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	1,571,873	38,176	3,154,069	30,207	135,429	13,601	4,381	4,947,736
Adiciones	-	3,126	-	-	-	5,249	-	8,375
Bajas	-	-	-	-	(56,866)	-	-	(56,866)
Activaciones	-	(41,302)	41,302	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2019	1,571,873	-	3,195,371	30,207	78,563	18,850	4,381	4,899,245
<u>Depreciación</u>								
Saldo al 31 de diciembre del 2017	-	-	(52,499)	(1,289)	(39,806)	(244)	(8,048)	(101,886)
Gasto de depreciación	-	-	(66,086)	(1,102)	(17,920)	(652)	(1,012)	(86,772)
Bajas	-	-	-	-	-	-	8,584	8,584
Ajustes	-	-	(20,000)	-	-	-	-	(20,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-	(138,585)	(2,391)	(57,726)	(896)	(476)	(200,074)
Adiciones	-	-	(66,806)	(1,104)	(21,399)	(1,841)	(438)	(91,588)
Bajas	-	-	-	-	56,866	-	-	56,866
Saldo al 31 de diciembre del 2019	-	-	(205,391)	(3,495)	(22,259)	(2,737)	(914)	(234,796)
Total	1,571,873	-	2,989,980	26,712	56,304	16,113	3,467	4,664,449

7. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	Al 31 de diciembre,	
	2019	2018
<u>No garantizados - al costo amortizado</u>		
Partes relacionadas (nota 4)	817,266	912,987
Total	817,266	912,987
<u>Clasificación</u>		
Corriente	150,000	161,484
No corriente	667,266	751,503
Total	817,266	912,987

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:

		Al 31 de diciembre,	
		2019	2018
Cuentas por pagar locales		-	365
Cuentas por pagar – relacionadas (nota 4)	(1)	125,428	96,036
Otras cuentas por pagar accionistas (nota 4)	(2)	-	95,400
Total		125,428	191,801

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a una provisión por servicios administrativos que la Compañía Bustamante y Bustamante Cía. Ltda., brinda anualmente a la Compañía.

(2) Al 31 de diciembre del 2018, correspondió a un préstamo otorgado por Bustamante & Bustamante Patentes y Marcas Cía. Ltda., para arreglos y adecuaciones en el piso 16 y 18 del Edificio COFIEC, el cual no devenga intereses.

9. IMPUESTOS

Activos y pasivos del año corriente

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

	Al 31 de diciembre,	
	2019	2018
Activo por impuestos corrientes:		
Impuesto al Valor Agregado – IVA	15,653	38,910
Crédito tributario por impuesto a la renta (nota 10)	22,961	16,918
Total	38,614	55,828

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

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

	Al 31 de diciembre,	
	2019	2018
Pasivo por impuestos corrientes:		
Retenciones e impuestos por pagar	4,771	6,318
Total	4,771	6,318

Saldos de impuestos diferidos

Los saldos de activos y pasivos por impuestos diferidos son:

Activo

	Al 31 de diciembre,	
	2019	2018
Beneficios a empleados	737	-
Total	737	-

Pasivo

	Al 31 de diciembre,	
	2019	2018
Revalorización de Inmuebles	30,628	30,628
Total	30,628	30,628

Los movimientos de activos por impuestos diferidos fueron:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Saldo al inicio de año	-	-
	-	-
Reconocido en resultados	737	-
Saldo al fin de año	737	-

10. 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>Al 31 de diciembre,</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad según estado financiero antes de impuesto a la renta	110,456	69,972
Más:		
Gastos no deducibles	42,210	37,937
Menos:		
Rentas exentos	(224)	-
Utilidad gravable	152,442	107,909
Impuesto a la renta causado (1)	<u>33.537</u>	<u>23.740</u>
Anticipo calculado (2)	<u>-</u>	<u>-</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización, al 31 de diciembre del 2018 la tarifa del Impuesto a la Renta es el 22% debió a que se acogió a la exención, según el Artículo No. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el que señala lo siguiente:

- Haber presentado el anexo de accionistas y el anexo de dividendos.
- Si cumple con la condición, las micros y pequeñas empresas (ingresos menores a 1 millón) tendrán deducción adicional de una base desgravada y una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la Renta, y,
- De igual forma lo tendrán las sociedades exportadoras habituales siempre que en el ejercicio fiscal mantengan o incrementen empleo.

(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. Con fecha 20 de noviembre de 2017 se promulgó el Decreto 210 en el cual se establece una exoneración al saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017 del 100% para los contribuyentes cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto al ejercicio fiscal 2017, sean menores a quinientos mil (US\$500,000).

Para el año 2019, la Compañía no determinó un anticipo de impuesto a la renta; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$33,537. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$33,537 equivalente al impuesto a la renta causado.

Movimiento de los activos por impuesto a la renta

El movimiento del activo por impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	Al 31 de diciembre,	
	2019	2018
Saldo inicio del año	16,918	5,143
Provisión del año	(33,537)	(23,740)
Crédito tributario no compensado	31,580	-
Retenciones de terceros	8,000	35,515
Total	22,961	16,918

Aspectos tributarios

Con fecha 31 de diciembre del 2019 se promulgó La Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria:

Gastos deducibles

- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas, siempre que para la segunda se cumpla las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.
- Los costos y gastos de promoción, publicidad o patrocinio deportivo realizados dentro de los programas del Plan Estratégico para el Desarrollo Deportivo ejecutado por la entidad rectora competente serán deducibles en un 100% adicional.

Pago de dividendos:

- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha

También estarán exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador

- Nueva forma de distribución de dividendos de acuerdo a los ingresos gravados con independencia de su residencia fiscal.

Beneficios Tributarios

- Se incorporan a los servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos y servicios culturales y artísticos como sectores exonerados de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

Impuesto a la Renta Único

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias podrán acogerse al impuesto a la renta único de conformidad con las tablas establecidas por la Administración Tributaria.

Anticipo del Impuesto a la Renta

- El pago del impuesto a la renta podrá anticiparse de manera voluntaria en un 50% del impuesto a la renta causado del año anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario del impuesto a la renta.

Impuesto al Valor Agregado

- Se incorporan como bienes tarifa 0% a los siguientes artículos:
 - a) Tractores con llantas de hasta 300 hp para fines agrícolas.
 - b) Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapaso.
 - c) Papel periódico
 - d) Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pequeño artesanal.
- Se grava el 12% del impuesto a los servicios digitales.
- Se grava el 12% del impuesto al suministro de dominios de páginas web.
- Se grava el 12% a los servicios de carga eléctrica.

Otros aspectos de impuesto a la renta

- Los fideicomisos inmobiliarios deberán liquidar el impuesto a la renta independientemente de que alcancen el punto de equilibrio.

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 Transferencias 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 2019, 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:

	Al 31 de diciembre,	
	2019	2018
Aportes al IESS	302	302
Beneficios sociales	281	278
Total	583	580

12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen y movimiento de las obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2018	918	1,698	2,616
Costo laboral y financiero	333	401	734
Saldo al 31 de diciembre del 2019	1,251	2,099	3,350

Jubilación Patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren presentado sus servicios en forma interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2019 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Cada año se realiza un estudio de comparación entre Activos y Pasivos en el que se analizan las consecuencias de las políticas de inversión estratégica en términos de perfiles y de riesgo-rendimiento (las políticas de inversión y contribución se integran dentro de este estudio).

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

	Año terminado al 31 de diciembre de 2019
Tasa de descuento	8,21%
Tasa de incremento salarial	1,50%
Tasa de rotación	11,80%

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera. Si hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

13. PATRIMONIO

Capital social - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social de la Compañía está constituido por 247,669 acciones, 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:

	Al 31 de diciembre,	
	2019	2018
Utilidades retenidas distribuibles	589,992	547,306
Resultados del ejercicio corriente	76,919	46,232
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(323,195)	(323,195)
Reserva de capital NIIF	109,377	109,377
Superávit por valuación	3,163,420	3,163,420
Apropiación de la reserva legal	(4,623)	(3,523)
Ajustes	(2,042)	(23)
Total	3,609,848	3,539,594

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.

Reservas según PCGA anteriores

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

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.

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

	Al 31 de diciembre,	
	2019	2018
Depreciaciones	91,589	86,771
Otros gastos	46,987	19,299
Sueldos y beneficios	22,039	22,032
Honorarios y gastos legales	8,753	12,360
Gasto financiero	3,116	10,272
Impuestos, tasa y contribuciones	4,128	31,847
Servicios administrativos	110,233	98,302
Servicios básicos	-	59
Total	286,845	280,942

15. COMPROMISOS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2019, 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 COFIEC, 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. Al 31 de diciembre del 2019 el saldo pendiente es de US\$ 239,167.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

La Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020 declaró una pandemia global producida por el COVID-19. Desde esa fecha el Ecuador adoptó medidas entrando en Estado de Emergencia Sanitaria para frenar la expansión de estos brotes. Consecuentemente el 16 de marzo del mismo año el Presidente de la República y por las condiciones sanitarias existentes hasta esa fecha, decreto un estado de excepción nacional como medidas para prevenir la transmisión del virus incluyendo entre otras disposiciones:

- Decretar un toque de queda nacional con horarios específicos limitando el movimiento de personas.
- Restringir los vuelos y otros viajes nacionales e internacionales, transporte de personas intercantonales e interprovinciales.
- Restricción vehicular.

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

- Suspensión de actividades laborales, entre otras medidas que se van adaptando conforme evoluciona la propagación del virus.

Esto presenta y posiblemente a futuro presentará impactos en empresas y negocios principalmente de sectores como el turismo, transporte, comercio minorista, servicios y entretenimiento, así como a las cadenas de suministro y la producción de bienes en todo el mundo, previendo una disminución importante de la actividad económica.

La Compañía considera el impacto del COVID-19 en los estados financieros para periodos que finalizan después del 31 de diciembre de 2019, que incluyen entre otros aspectos:

- Activos no financieros;
- Instrumentos financieros y arrendamientos;
- Reconocimiento de ingresos;
- Obligaciones no financieras;
- Eventos posteriores a la fecha del balance y empresa en marcha;
- Divulgaciones incluyendo riesgo financiero: y
- Estados financieros intermedios.

Actualmente no es posible cuantificar los posibles efectos de esta pandemia, el que podría ser material sobre los estados financieros futuros.

No se han producido otros hechos posteriores entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (22 de mayo del 2020).

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con autorización de la gerencia y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. La Gerencia considera que los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.