



INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A.
- IGSA

ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EN DICIEMBRE 31, 2013 Y
2012

CON INFORME DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

9 de Octubre 100 y Malecón
Edificio La Previsora, Piso 25, Oficina 2505
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas y Junta Directiva de
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A. - IGSA

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el estado de situación financiera de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A. - IGSA., al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en los párrafos quinto y sexto, condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A. - IGSA., para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A. - IGSA. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestras opiniones de auditoría.

5. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no recibimos respuesta a nuestra solicitud de confirmación realizada al Banco Santander, lo cual nos impidió, conocer la eventual existencia de préstamos, otros pasivos directos, garantías colaterales, pasivos contingentes y cualquier otro asunto que pudiera afectar de alguna manera a los estados financieros adjuntos.
6. Al 31 de diciembre de 2013, la compañía no tiene como política interna, el realizar provisiones ni aplicar costos de financiamiento a los instrumentos financieros generados entre Compañías relacionadas, en consecuencia no ha realizado el análisis de deterioro y determinación de intereses implícitos, de sus cuentas por cobrar y pagar relacionadas por US\$4,240,590 y US\$1,802,718 respectivamente. A razón de esta circunstancia no nos fue factible determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.

Opinión

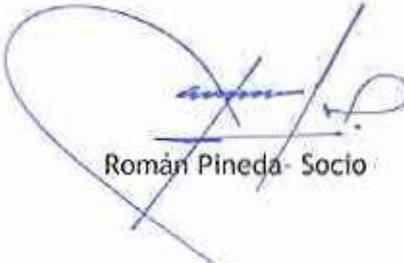
7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes de haberse requerido alguno que pudieron haber sido determinados como necesarios, si no hubieran existido la limitación mencionada en el párrafo quinto por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 y el párrafo sexto referente al año terminado al 31 de diciembre de 2013, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera clasificada de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A. - IGSA., al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los resultados integrales por función, cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo método directo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

8. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, se emite por separado

BDO ECUADOR

Mayo 31, 2014
RNAE No. 193
Guayaquil, Ecuador


Román Pineda - Socio

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

CONTENIDO:

Estados de Situación Financiera Clasificado.
Estados de Resultados Integrales por Función.
Estados de Cambios en el Patrimonio.
Estados de Flujos de Efectivo Método Directo.
Políticas Contables y Notas a los estados financieros.

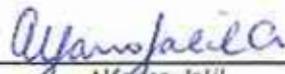
INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo	5	1,348,698	83,115
Activos financieros			
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	6	179,438	75,567
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	7	4,219,343	2,826,850
Otras cuentas por cobrar	8	21,247	52,322
(-) Provisión cuentas incobrables	9	-	(12,115)
Servicios y otros pagos anticipados	10	474,223	1,338,962
Activos por impuestos corrientes	11	535,750	358,922
Total activos corrientes		<u>6,778,699</u>	<u>4,723,623</u>
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo	12	412,834	286,007
Propiedades de inversión	13	11,050,581	9,941,211
Activos financieros no corrientes	14	422,537	543,121
Otros activos no corrientes	15	2,042,618	1,661,845
Total activos no corrientes		<u>13,928,570</u>	<u>12,432,184</u>
Total activos		<u>20,707,269</u>	<u>17,155,807</u>

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31, 2013</u>	<u>Diciembre 31, 2012</u>
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar	16	1,280,262	1,559,749
Obligaciones con instituciones financieras	17	958,175	1,087,993
Provisiones	18	475,193	11,693
Otras obligaciones corrientes	19	119,865	145,007
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	20	1,802,718	1,545,014
Anticipos de clientes	21	319,371	81,193
Total pasivos corrientes		<u>4,955,584</u>	<u>4,430,649</u>
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras	17	13,772,816	11,072,312
Anticipo clientes		9,360	9,360
Pasivos por Impuestos diferidos	23	213,182	197,977
Total pasivos no corrientes		<u>13,995,358</u>	<u>11,279,649</u>
Total pasivos		<u>18,950,942</u>	<u>15,710,298</u>
Patrimonio neto:			
Capital	24	10,000	10,000
Aporte futuras capitalizaciones	25	33,427	33,427
Reservas	26	711	711
Otros resultados integrales		310,818	375,194
Resultados acumulados:	27		
Ganancias acumuladas		737,468	362,274
Resultados acumulados provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF		663,903	663,903
Total patrimonio		<u>1,756,327</u>	<u>1,445,509</u>
Total patrimonio y pasivos		<u>20,707,269</u>	<u>17,155,807</u>

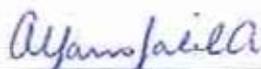

Alfonso Jalil
Gerente General


Lourdes Cepeda
Contadora General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Ingresos de actividades ordinarias	28	2,927,498	2,161,296
Costo de ventas y producción		-	-
Ganancia bruta		2,927,498	2,161,296
Otros ingresos	29	44,499	113,338
Gastos:			
Gasto administrativos	30	(993,931)	(708,259)
Gasto de ventas	31	(831,776)	(411,313)
Gastos financieros	32	(594,602)	(534,048)
Otros gastos	33	(77,856)	(75,496)
		<u>(2,498,165)</u>	<u>(1,729,116)</u>
Ganancia del ejercicio antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	22	473,832	545,518
Participación a trabajadores	22	71,074	72,016
Ganancia del ejercicio antes de impuesto a las ganancias	22	402,758	473,502
Gasto por impuesto a las ganancias		91,940	98,308
Ganancia neta del ejercicio de operaciones continuas		310,818	375,194
Otros resultados integrales:		-	-
Otros resultados integrales del año, neto de impuestos		-	-
Resultado integral total del año		310,818	375,194


Alfonso Jalil
Gerente General


Lourdes Cepeda
Contadora General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Expresados en dólares)

	Notas	Capital	Aporte futuras capitalizaciones	Reservas	Resultados acumulados		Otros resultados integrales		Total
					Provenientes de la Adopción a las NIIF acumuladas	Ganancias acumuladas	Resultado del ejercicio	Planes de beneficios definidos	
Salidos al 01 de enero de 2012		10,000	33,427	711	663,903	241,818	120,456	-	1,070,315
Apropiación de utilidades		-	-	-	-	120,456	(120,456)	-	-
Resultado integral total del año		-	-	-	-	-	375,194	-	375,194
Salidos al 31 de diciembre de 2012		10,000	33,427	711	663,903	362,274	375,194	-	1,445,509
Apropiación de resultados		-	-	-	-	375,194	(375,194)	-	-
Resultado integral total del año		-	-	-	-	-	310,818	-	310,818
Salidos al 31 de diciembre de 2013		10,000	33,427	711	663,903	737,468	310,818	-	1,756,327



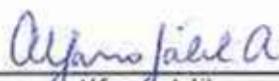
 Alfonso Jalil
 Gerente General



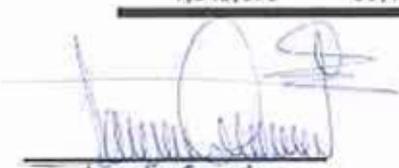
 Lourdes Cepeda
 Contadora General

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

<u>Por los años terminados en,</u>	<u>Diciembre</u> <u>31, 2013</u>	<u>Diciembre</u> <u>31, 2012</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	3,087,619	1,110,499
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,128,423)	(1,573,472)
Impuesto a las ganancias pagado	-	(82,413)
Intereses pagados	(594,602)	(534,048)
Otros ingresos (egresos), netos	43,193	37,842
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>1,407,787</u>	<u>(1,041,592)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedades, planta y equipo	(276,363)	(3,530,545)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(276,363)</u>	<u>(3,530,545)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido (pagado) en obligaciones con instituciones financieras corrientes y no corrientes	134,159	4,163,938
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>134,159</u>	<u>4,163,938</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1,774,935	(408,199)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>83,115</u>	<u>491,314</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>1,348,698</u>	<u>83,115</u>



 Alfonso Jalil
 Gerente General



 Lourdes Cepeda
 Contadora General

Ver políticas contables
 y notas a los estados financieros.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Índice

Nota:	Descripción	Páginas
1.	IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	9
2.	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.	10
	2.1. Bases de preparación.	10
	2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.	11
	2.3. Moneda funcional y de presentación.	21
	2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	21
	2.5. Efectivo.	21
	2.6. Activos financieros.	22
	2.7. Servicios y otros pagos anticipados.	23
	2.8. Activos por impuestos corrientes.	23
	2.9. Propiedad, planta y equipo.	23
	2.10. Propiedades de inversión.	25
	2.11. Deterioro de valor de activos no financieros.	27
	2.12. Costos por intereses.	28
	2.13. Cuentas por pagar, comerciales y otras cuentas por pagar.	28
	2.14. Baja de activos y pasivos financieros.	29
	2.15. Provisiones.	29
	2.16. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.	30
	2.17. Capital.	30
	2.18. Aportes de socios para futuras capitalizaciones.	30
	2.19. Ingresos de actividades ordinarias.	30
	2.20. Gastos de administración y ventas	31
	2.21. Segmentos operacionales.	31
	2.22. Medio ambiente.	31
	2.23. Estado de Flujos de Efectivo.	32
	2.24. Cambios de en políticas y estimaciones contables.	32
	2.25. Reclasificaciones.	32
3.	POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.	32
4.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	34
5.	EFFECTIVO.	35
6.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.	35
7.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.	36
8.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR.	37
9.	PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES.	37
10.	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.	37
11.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.	38
12.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.	38
13.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN.	40
14.	ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES.	40
15.	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.	41
16.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR.	42
17.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.	42
18.	PROVISIONES.	44
19.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.	44
20.	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS.	45
21.	ANTIPIOS CLIENTES.	45
22.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS.	45
23.	IMPUESTOS DIFERIDOS.	49
24.	CAPITAL.	51
25.	APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION.	51

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Índice

26.	RESERVAS.	51
27.	RESULTADOS ACUMULADOS.	51
28.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	52
29.	OTROS INGRESOS.	52
30.	GASTOS ADMINISTRATIVOS.	53
31.	GASTOS DE VENTAS.	54
32.	GASTOS FINANCIEROS.	54
33.	OTROS GASTOS.	55
34.	TRANSACCIONES CON RELACIONADAS.	55
35.	CONTINGENTES.	56
37.	PRECIOS DE TRANSFERENCIA.	57
38.	SANCIONES.	58
39.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.	59

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad:**
INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA.
- **RUC de la entidad:**
0990263205001.
- **Domicilio de la entidad:**
Av. de las Américas y Eugenio Almazan- Esquina, en la ciudad de Guayaquil.
- **Forma legal de la entidad:**
Sociedad Anónima.
- **País de incorporación:**
Ecuador.

- **Descripción:**

La Compañía INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA fue constituida mediante escritura pública otorgada en Guayaquil el 19 de agosto de 1975.

El objeto social de la Compañía es dedicarse a la industria de la construcción y actividades inmobiliarias, en todas sus ramas, especialmente en la compra, venta, alquiler y sistema de propiedad horizontal, de edificios públicos y privados, para viviendas, oficinas y otros menesteres.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA cuenta con la prestación de servicios de los siguientes servicios:

- a. Alquiler de oficinas.
 - b. Alquiler de bodegas y galpones.
 - c. Alquiler de unidades habitacionales.
- **Estructura organizacional y societaria:**

La Compañía INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia. La Compañía tiene una estructura de tipo funcional, contando con áreas operativas - funcionales interrelacionadas. El organigrama estructural de la Compañía es como sigue:

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- **Representante legal:**

Alfonso Jalil representa a la Compañía, está encargado de dirigir y administrar los negocios sociales, celebrar y ejecutar a nombre de la Compañía y representar a ésta en toda clase de actos y contratos, mantener el cuidado de los bienes y fondos de la Compañía, suscribir y firmar a nombre de la Compañía todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebre la Compañía; entre otros.

- **Composición accionaria:**

Las acciones de La Compañía INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA están distribuidas de la siguiente manera:

<u>Nombre del accionista</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Inversiones de la Costa S.a. Invercosta	9,999.96	100%
Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y	0.04	0%

El control de la Compañía es ejercido por su accionista

- **Líneas de negocios:**

La Compañía cuenta con las siguientes líneas de negocios:

- a. Alquiler de oficinas.
- b. Alquiler de bodegas y galpones.
- c. Alquiler de unidades habitacionales.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación.

Los Estados Financieros de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

- a. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2013:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIC 1 - Presentación de estados financieros Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores.	01 de julio de 2012
NIIF 7 - Instrumentos Financieros: Información a Revelar Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera.	01 de enero de 2013

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 27 - Estados financieros separados Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio sólo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10.</p>	01 de enero de 2013
<p>NIIF 10 - Estados financieros consolidados Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 "Consolidación de entidades de propósito especial" y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 "Estados financieros consolidados". Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados.</p>	01 de enero de 2013
<p>NIIF 11 - Acuerdo conjuntos Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 "Participaciones en negocios conjuntos" y SIC 13 "Entidades controladas conjuntamente". Provee información más realista para los acuerdos conjuntos enfocándose en derechos y obligaciones que surgen de la esencia de los acuerdos, más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto.</p>	01 de enero de 2013
<p>NIIF 12 - Información a revelar sobre participaciones en otras entidades Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma todos los requerimientos de revelaciones en los estados financieros relacionadas con las participaciones en otras entidades, sean calificadas como subsidiarias, asociadas u operaciones conjuntas. Aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos, asociadas.</p>	01 de enero de 2013

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 13 - Medición de valor razonable Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma los mecanismos a utilizar en la medición del valor razonable de activos y pasivos, así como de sus revelaciones, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.	01 de enero de 2013
NIC 19 - Revisada: Beneficios a empleados Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. En esta modificación se elimina el "Método del corredor" o "Banda de Fluctuación" y requiere que las fluctuaciones actuariales del periodo se reconozcan con efecto a Otros Resultados Integrales. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.	01 de enero de 2013
<hr/> Mejoras emitidas en mayo de 2012 <hr/>	
NIC 1 - Presentación de estados financieros. Aclara los requerimientos de información comparativa cuando la entidad presenta una 3ra columna en el Estado de Situación Financiera.	01 de enero de 2013
NIC 16 - Propiedades, maquinaria y equipos. Aclara que los repuestos y el equipamiento de servicio serán clasificados como "Propiedad, planta y equipo" más que inventarios, cuando cumpla con las definiciones de "Propiedad, planta y equipo".	01 de enero de 2013
NIC 32 - Presentación de Instrumentos Financieros Aclara el tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción.	01 de enero de 2013
NIC 34 - Información Financiera Intermedia Aclara los requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos en periodos interinos, ratificando los mismos requerimientos aplicables a los estados financieros anuales.	01 de enero de 2013

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mejoras emitidas en mayo de 2012	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>Enmiendas a NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados, NIIF 11: Acuerdos Conjuntos y NIIF 12: Revelaciones de participaciones en otras entidades. Emitida en junio de 2012. Aclara las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarla el primer día del período anual en la que se adopta la norma.</p> <p>La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones no tuvieron impactos significativos en los montos reportados en estos estados financieros de la Compañía.</p>	01 de enero de 2013
<p>b. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2014:</p>	
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 32 - Instrumentos Financieros: Presentación Emitida en diciembre de 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de enero de 2014

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 27 - Estados Financieros Separados y NIIF 10: Estados Financieros Consolidados y NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades, emitida en octubre de 2012.</p> <p>Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 "Instrumentos financieros" en sus estados financieros consolidados y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.</p>	01 de enero de 2014
<p>NIC 36 - Deterioro del valor de los Activos :</p> <p>Emitida en Mayo 2013. Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de enero de 2014

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIIF 9 - Instrumentos financieros Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Establece dos categorías de medición: costo amortizado y valor razonable. Todos los instrumentos de patrimonio son medidos a valor razonable. Un instrumento de deuda se mide a costo amortizado sólo si la entidad lo mantiene para obtener flujos de efectivo contractuales y los flujos de efectivo representan capital e intereses. Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Para los pasivos la norma mantiene la mayor parte de los requisitos de la NIC 39. Estos incluyen la contabilización a costo amortizado para la mayoría de los pasivos financieros, con la bifurcación de derivados implícitos. El principal cambio es que, en los casos en que se toma la opción del valor razonable de los pasivos financieros, la parte del cambio de valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad es reconocida en Otros Resultados Integrales en lugar de resultados, a menos que esto cree una asimetría contable. Su adopción anticipada es permitida.</p>	01 de enero de 2015
<p>NIIF 9 - Instrumentos financieros Emitida en noviembre de 2013, las modificaciones incluyen como elemento principal una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgos en los estados financieros. Asimismo, y aunque no relacionado con la contabilidad de coberturas, esta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en Otros Resultados Integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.</p>	01 de enero de 2015

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012), emitidas en diciembre 2013	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIIF 2 "Pagos basados en acciones" - Aclara las definiciones de: "Condiciones para la consolidación (o irrevocabilidad) de la concesión" (vesting conditions) y "Condiciones de mercado" (market conditions) y se definen separadamente las "Condiciones de rendimiento" (performance conditions) y "Condiciones de servicio" (service conditions). Esta enmienda deberá ser aplicada prospectivamente para las transacciones con pagos basados en acciones para las cuales la fecha de concesión sea el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de julio de 2014
<p>NIIF 3, "Combinaciones de negocios" Aclara que la obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumento financiero se clasifica como pasivo financiero o como patrimonio, sobre la base de las definiciones de la NIC 32, "Instrumentos financieros: Presentación". Adicionalmente, aclara que toda contraprestación contingente no participativa (non equity), tanto financiera como no financiera, se mide por su valor razonable en cada fecha de presentación, con los cambios en el valor razonable reconocidos en resultados. Consecuentemente, también se hacen cambios a la NIIF 9, la NIC 37 y la NIC 39. La modificación es aplicable prospectivamente para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición es el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida siempre y cuando se apliquen también anticipadamente las enmiendas a la NIIF 9 y NIC 37 emitidas también como parte del plan de mejoras 2012.</p>	01 de julio de 2014
<p>NIIF 8 "Segmentos de operación" Incluye el requisito de revelación de los juicios hechos por la administración en la agregación de los segmentos operativos. Esto incluye una descripción de los segmentos que han sido agregados y los indicadores económicos que han sido evaluados en la determinación de que los segmentos agregados comparten características económicas similares. Adicionalmente, requiere una conciliación de los activos del segmento con los activos de la entidad, cuando se reportan los activos por segmento. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de julio de 2014

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012), emitidas en diciembre 2013	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIIF 13 "Medición del valor razonable" Los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales si el efecto de no actualizar no era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.</p>	01 de julio de 2014
<p>NIC 16, "Propiedad, planta y equipo", y NIC 38, "Activos intangibles" Aclaran cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. En estos casos, el valor en libros del activo se actualiza al importe revaluado y la división de tal revalorización entre el valor bruto en libros y la depreciación acumulada se trata de una de las siguientes formas: 1) o bien se actualiza el importe bruto en libros de una manera consistente con la revalorización del valor en libros y la depreciación acumulada se ajusta para igualar la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas por deterioro acumuladas; 2) o la depreciación acumulada es eliminada contra el importe en libros bruto del activo. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de julio de 2014
<p>NIC 24, "Información a revelar sobre partes relacionadas" Incluye a una entidad vinculada, a una entidad que presta servicios de personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa ("la entidad gestora"). La entidad que reporta no está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de julio de 2014

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2013), emitidas en diciembre 2013	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" Aclara que cuando una nueva versión de una norma aún no es de aplicación obligatoria, pero está disponible para la adopción anticipada, un adoptante de IFRS por primera vez, puede optar por aplicar la versión antigua o la versión nueva de la norma, siempre y cuando aplique la misma norma en todos los periodos presentados.</p>	01 de julio de 2014
<p>NIIF 3 "Combinaciones de negocios" Aclara que la NIIF 3 no es aplicable a la contabilización de la formación de un acuerdo conjunto bajo NIIF 11. Adicionalmente, aclara que sólo se aplica la exención del alcance en los estados financieros del propio acuerdo conjunto.</p>	01 de julio de 2014
<p>NIIF 13 "Medición del valor razonable" Aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer periodo anual en que se aplique la NIIF 13.</p>	01 de julio de 2014
<p>NIC 40 "Propiedades de Inversión" Aclara que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. La NIC 40 proporciona una guía para distinguir entre propiedades de inversión y propiedades ocupadas por sus dueños. Al prepararse la información financiera, también tiene que considerarse la guía de aplicación de NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. Es posible aplicarla a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes del 1 de julio de 2014, si y sólo si la información necesaria está disponible para aplicar la enmienda.</p>	01 de julio de 2014

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>CINIIF 21: Gravámenes</p> <p>Emitida en mayo de 2013. Define un gravamen como una salida de recursos que incorpora beneficios económicos que es impuesta por el Gobierno a las entidades de acuerdo con la legislación vigente. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de NIC 37. Trata acerca de cuándo se debe reconocer un pasivo por gravámenes impuestos por una autoridad pública para operar en un mercado específico. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.</p> <p>La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en el período 2013.</p>	01 de enero de 2014
<p>2.3. Moneda funcional y de presentación.</p> <p>Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.</p>	
<p>2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.</p> <p>En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.</p>	
<p>2.5. Efectivo.</p> <p>La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos en caja y bancos sin restricciones, así como a las inversiones a corto plazo de gran liquidez.</p> <p>En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los "Pasivos corrientes".</p>	

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.6. Activos financieros.

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

- Préstamos y partidas por cobrar.-

Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes relacionados y otras cuentas por cobrar así como a otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y/o deterioro de valor (si los hubiere).

Las cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados son reconocidas inicialmente al valor nominal y posteriormente al costo amortizado considerando deterioro de valor (si lo hubiere).

- Deterioro de cuentas incobrables.-

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gastos en el Estado de Resultados Integrales por Función, la determinación de este deterioro se lo registra en base a disposiciones legales y tributarias vigentes.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés original del activo financiero.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras
- La desaparición de un mercado activo para activos financieros debido a dificultades financieras o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.7. Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipados son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

2.8. Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipo de impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes y crédito tributario (IVA); las cuales, se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral por Función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.9. Propiedad, planta y equipo.

Se denomina propiedad, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un periodo.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de la propiedad, planta y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, de costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El costo de los elementos de la propiedad, planta y equipo comprende:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registraran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del periodo donde se incurrieron.

La propiedad, planta y equipo se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y/o deterioro de valor acumuladas, es decir, el "Modelo del Costo".

Al final de cada período contable, la diferencia entre el cargo por depreciación basado en el monto revalorizado del activo cargada en el Estado de Resultados Integral con el cargo por depreciación basado en su costo original se traspasa del grupo contable "Otros Resultados Integrales" al grupo "Resultados Acumulados" en el Patrimonio neto.

Cualquier depreciación acumulada en la fecha de la revalorización se elimina contra el valor bruto del activo y valor neto se re-expresa al monto revalorizado del activo o en su defecto reexpresarla de manera proporcional con el costo.

Las pérdidas y ganancias por la venta de la propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro de valor acumulado; cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados Integral del periodo.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La vida útil para la propiedad, planta y equipo se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Vehículos	5 años	5%
Maquinaria	10 años	cero (*)
Muebles y enseres	10 años	cero (*)
Equipos de oficina	10 años	cero (*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y al no ser sujetos de venta a terceros; el valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo.

La depreciación es reconocida en los resultados del período con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles de uso estimadas por la Administración de la Compañía para cada elemento de la propiedad, planta y equipo.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma de mantener una vida útil de uso y valor residual van acordes con el valor de los activos a esa fecha.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

Al final de cada período contable se revisa el importe en libros de su propiedad, planta y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe ser reconocido, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

2.10. Propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía en la actualidad mantiene edificios para: arrendamiento a terceros, las cuales son medidas inicialmente al costo de adquisición y posteriormente aplicando el "Modelo del valor razonable" ó "Modelo del Costo" establecido en la NIC 16 "Propiedades, planta y equipos"; es decir; costo de adquisición menos depreciación y/o deterioro de valor acumuladas.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen: honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

Para que un activo sea considerado como propiedades de inversión debe cumplir los siguientes requisitos:

- Inmuebles para obtener rentas por su arrendamiento operativo;
- Inmuebles para obtener plusvalía o ambas; y
- Terreno que se tiene para uso no determinado.
- Inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión.

El costo de los elementos de las propiedades de inversión comprende:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

El costo de una propiedad de inversión no se incrementará por:

- a. Los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la administración),
- b. Las pérdidas de operación incurridas antes de que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación, o
- c. Las cantidades anormales de desperdicios, mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.

Cualquier ganancia o pérdida resultante, sea del cambio en el valor razonable o de la venta de la propiedad es inmediatamente reconocida en pérdidas y ganancias como un cambio en el valor razonable del activo.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los ingresos por rentas y gastos operaciones relativos al activo son reportados como ingresos y otros gastos respectivamente.

Cuando el uso de una propiedad cambia de modelo que se reclasifica a propiedad, planta y equipo, su valor razonable a la fecha de la reclasificación se convierte en costo para la contabilización posterior.

Los desembolsos posteriores por concepto de reparación y conservación de la propiedad de inversión serán reconocidos como gastos en el Estado de Resultados Integral del periodo en el que se incurren, mientras que aquellos desembolsos significativos que mejoren al activo serán capitalizados.

2.11. Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

2.12. Costos por intereses.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no ha efectuado operaciones que hayan generado la necesidad de capitalizar costos financieros como parte del costo de adquisición de sus Maquinaria, muebles y equipos. Sin embargo, de existir compras con financiamiento, es política de la Compañía incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso.

El costo de un elemento de Maquinaria, muebles y equipos, es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23 "Costos por Préstamos".

2.13. Cuentas por pagar, comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio: proveedores locales, del exterior y relacionadas.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes, obligaciones patronales y tributarias.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.14. Baja de activos y pasivos financieros.

- **Activos financieros.**

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado.
- b. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso o;
- c. La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

- **Pasivos financieros.**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

2.15. Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.16. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corrientes y al efecto de los impuestos diferidos, las tasas de impuesto a las ganancias para los años 2013 y 2012 ascienden a 22% y 23%, respectivamente.

El gasto por impuesto a las ganancias corrientes se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio siendo de un 22% para los dos años.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de los activos y pasivos con su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuestos a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.17. Capital.

Las acciones ordinarias se registran a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

2.18. Aportes de socios para futuras capitalizaciones.

Corresponden a valores entregados por parte de los socios de la Compañía.

2.19. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por los servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b. sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- c. el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- d. los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Los ingresos por actividades ordinarias de la Compañía están conformados principalmente por:

- Alquiler de oficinas
- Alquiler de bodegas y galpones
- Alquiler de unidades habitacionales

2.20. Gastos de administración y ventas

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciaciones, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la Compañía.

2.21. Segmentos operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de Administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único, puesto que existen ingresos por ventas de subproductos cuyos importes no son significativos y no amerita su revelación por separado.

2.22. Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.23. Estado de Flujos de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

2.24. Cambios de en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, presentan una reclasificación por de US\$7,037,158 entre Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados con documentos y cuentas por pagar, esto con el fin de presentar saldos netos de cuentas por cobrar tomando en cuenta las notas de crédito que les corresponden.

2.25 Reclasificaciones.

No han existido ajustes ni reclasificaciones significativas al 31 de diciembre del 2012 que tengan cambios en la comparabilidad con los estados financieros presentados al 31 de diciembre del 2013.

3. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.

3.1. Factores de riesgo.

La gerencia general y gerencia administrativa y financiera son las responsables de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la Compañía, en base a una metodología de evaluación continua. La compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

3.2. Riesgos propios y específicos.

- Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Los principales activos financieros del Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A.-IGSA), son los saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, e inversiones en bienes inmuebles, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El riesgo del crédito de la Compañía es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Administración de la Compañía en función de la experiencia de ejercicios anteriores y su valoración del entorno económico actual.

- **Riesgo de calidad de servicio.**

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo puesto que la naturaleza del servicio es el arrendamiento de sus bienes inmuebles respaldados por contratos con vencimiento.

- **Riesgo de tipo de cambio.**

La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido sus transacciones son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

- **Riesgos sistemáticos o de mercado.**

a. **Riesgos de precios de servicios.**

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que el precio de los servicios de arrendamiento están fijados por contratos suscritos.

b. **Riesgo de demanda.**

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido al giro del negocio.

3.3. Riesgo financiero

- **Riesgo de liquidez.-**

El riesgo de liquidez de la Compañía es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

La Compañía realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, el entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Riesgo de inflación.-

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:

- Año 2013 2.70%.
- Año 2012 4.16%.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

4.1. Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos y sus componentes.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Valor actuarial de jubilación patronal e indemnizaciones por años de servicios de su personal.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En el caso que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al periodo contable en el que se generen, y su registro contable se lo realizaría de forma prospectiva.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Caja chica	640	140
Bancos	(1) 1,348,058	82,975
	1,348,698	83,115

(1) Los saldos que componen la cuenta bancos locales, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
IBM cta. 30010892906	171	171
Internacional cta. 1600603376	64	64
Amazonas cta. 3501058423	4,140	21,058
Mutualista Pichincha	1,601	24,522
Santander cta. 115023358	434,394	-
MMJA Cta. 1027270249	2,400	-
Pichincha cta. 3428935504	12,327	16,665
Pacífico cta. 7255837	68,687	20,494
Produbanco cta. 12005599461	78,914	1
Produbanco cte. 2005167554	745,360	-
	1,348,058	82,975

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Facturas clientes	10,143,501	6,687,901
Cheques protestados clientes	31,286	25,662
Notas de débito y otras transacciones	276,824	260,867
Clientes - saldos iniciales del año	127,034	127,035
Notas de crédito	(2,050,761)	(1,488,981)
Recaudos de cartera	(8,348,446)	(5,536,917)
	(1) 179,438	75,567

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(1) Los vencimientos de esta cuenta fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
No vencidos:		
Entre 0 a 90 días	33,602	36,120
Vencidos:		
De 3 a 6 meses	145,836	39,447
De 6 a 12 meses		
Más de 12 meses		
	<u>179,438</u>	<u>75,567</u>

Corresponde al saldo de cuentas por cobrar a deudores comerciales no relacionados.

El valor razonable de los documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados, no difiere significativamente, de su valor en libros.

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Daihauto S.A.	2,088,240	1,930,815
Otras	348,870	243,245
Mecanos S.A.C.I.	106,905	444,459
Divesa S.A.	555,599	89,271
Unirepuestos S.A.	990,748	167,868
Vegaflor S.A.	9,529	9,469
Saereo S.A.	119,452	(58,277)
(Nota 34)	<u>4,219,343</u>	<u>2,826,850</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Juan Pablo Ribadeneira	21,247	40,497
Alfonso Jalil	-	11,825
	<u>21,247</u>	<u>52,322</u>

9. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Provisión Incobrables	-	(12,115)
	<u>-</u>	<u>(12,115)</u>

10. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Gonzalo Díez Cordovéz	20,000	20,000
Anticipo varios	(1) 421,157	1,223,933
Rodríguez Coello Erika	-	262
Anticipo Leasing Mutualista Terreno	-	75,524
Garantías Duragas	32,520	40
Otros	546	19,203
	<u>474,223</u>	<u>1,338,962</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluye principalmente anticipos entregados a inmobiliaria la Y para la compra de un departamento por 180,714, a EDEHSA por 104,190 y AVS Ingeniería por 901,074.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

11. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Impuestos retenidos 2011	-	117,673
Crédito tributario	295,981	241,249
Impuestos retenidos 2012	25,733	-
Impuestos retenidos 2013	214,036	-
	<u>535,750</u>	<u>358,922</u>

12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<u>Propiedad, planta y equipo, neto:</u>		
Maquinaria y equipos	117,059	134,892
Muebles y enseres	6,647	7,518
Equipos de computación	5,223	6,257
Vehículos	283,905	137,340
	<u>412,834</u>	<u>286,007</u>
<u>Propiedad, planta y equipo, bruto:</u>		
Maquinaria y equipos	303,329	294,400
Muebles y enseres	14,228	14,228
Equipos de computación	17,195	16,130
Vehículos	362,429	209,788
	<u>697,181</u>	<u>534,546</u>
<u>Depreciación acumulada y/o deterioro de valor:</u>		
Maquinaria y equipos	(186,270)	(159,508)
Muebles y enseres	(7,582)	(6,710)
Equipos de computación	(11,972)	(9,873)
Vehículos	(78,523)	(72,448)
	<u>(284,347)</u>	<u>(248,539)</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento de la propiedad, planta y equipo, fue como sigue:

Concepto	Maquinaria y equipo	Muebles y enseres	Equipo de computación	Vehículos	Total
<u>Diciembre 31, 2013:</u>					
Saldo inicial	134,892	7,518	6,257	137,340	286,007
Adiciones	8,929	-	1,064	266,370	276,363
Ventas y bajas	-	-	-	(113,730)	(113,730)
Gasto depreciación.	(26,762)	(871)	(2,098)	(6,075)	(35,806)
Saldo final	117,059	6,647	5,223	283,905	412,834

Concepto	Maquinaria y equipo	Muebles y enseres	Equipo de computación	Vehículos	Total
<u>Diciembre 31, 2012:</u>					
Saldo inicial	147,599	7,441	4,703	116,254	275,997
Adiciones	12,500	930	3,020	52,536	68,986
Gasto depreciación.	(25,207)	(853)	(1,466)	(31,450)	(58,976)
Saldo final	134,892	7,518	6,257	137,340	286,007

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Terrenos	2,707,426	2,707,426
Edificios	8,343,155	7,233,785
	11,050,581	9,941,211

El movimiento de las propiedades de inversión, fue como sigue:

	Terrenos	Edificios	Total
<u>Al 31 de diciembre de 2013:</u>			
Saldo inicial	2,707,426	7,233,785	9,941,211
Adiciones	-	1,612,822	1,612,822
Bajas y Ventas	-	(410,016)	(410,016)
Depreciación	-	(93,436)	(93,436)
Saldo final	2,707,426	8,343,155	11,050,581
<u>Al 31 de diciembre de 2012:</u>			
Saldo inicial	2,707,426	4,801,922	7,509,348
Adiciones	-	3,461,559	3,461,559
Depreciación	-	(1,029,696)	(1,029,696)
Saldo final	2,707,426	7,233,785	9,941,211

14. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Altos del Parque Alparque S.A.	212,810	275,000
Mecsa	147,510	147,510
Inmobiliaria La Y	54,397	53,391
Daihauto S.A.	-	59,400
Otras relacionadas	7,820	7,820
(Nota 34)	422,537	543,121

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

15. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Igsacorpus	396,286	396,286
Mecsa	550,052	550,052
Lygsa S.A.	144,352	144,352
Criera Ecuador	-	40,000
Fideicomiso Garantía IGSA	3,000	3,000
Garantía Compañía Eléctrica	904	904
Mecanos S.A.C.I.	948,024	527,251
	(1) 2,042,618	1,661,845

(1) Un detalle de la composición de las inversiones en subsidiarias y asociadas es como sigue:

Compañía		% de tendencia	Valor patrimonial proporcional	Valor nominal	Costo 2013	Costo 2012
Mecsa S.A.	(2)	100%	-	-	550,052	550,052
Igsacorpus S.A.	(2)	50%	-	-	396,286	396,286
Lygsa S.A.	(2)	100%	-	-	144,352	144,352
Criera Ecuador		-	-	-	-	40,000
Otras		-	-	-	3,904	3,904
Aportes futura capitalizaciones		-	-	-	948,024	527,251
					2,042,618	1,661,845

(2) Según la Norma Internacional de Contabilidad No. 27, se presumirá que existe control cuando la controladora posea directa o indirectamente a través de otras subsidiarias más de la mitad del poder de voto de la otra Compañía, esto conlleva a que la Compañía controladora combine sus estados financieros con sus subsidiarias línea por línea, agregando las partidas que representen activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos de contenido similar.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

16. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Cuentas por pagar	784,480	942,554
Varios	356,185	566,550
Acreeedores varias cuentas	139,597	50,645
	<u>1,280,262</u>	<u>1,559,749</u>

17. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta (porción corriente) fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Banco Internacional:		
Santander Cta. 115023358	481,595	401,678
Produbanco	-	1,635
Alton Corporation por 199,890 Cart19 Divesa (1)	26,460	8,666
Promerica por 300,000 OP 080100006215 (2)	234,469	294,974
Promerica por 275,000 OP 080100006431 (3)	215,651	275,000
	<u>958,175</u>	<u>981,953</u>
Sobregiros bancarios	-	106,040
	<u>958,175</u>	<u>1,087,993</u>

- (1) Préstamo con una tasa de interés anual del 11% con vencimiento el 15 de febrero de 2014.
- (2) Préstamo con una tasa de interés anual del 9.76% con vencimiento el 9 de noviembre de 2016.
- (3) Préstamo con una tasa de interés anual del 9.76% con vencimiento el 16 de noviembre de 2016.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Un resumen de esta cuenta (pasivo a largo plazo), fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Intereses por pagar Santander 4MM	-	355,895
Intereses por pagar Santander por 250,000	22,574	17,268
Intereses por pagar Santander por 1,500,000	120,082	73,754
Intereses por pagar Santander por 525,000	20,144	14,238
Intereses por pagar Santander por 650,000	50,049	34,189
Intereses por pagar Santander por 330,000	29,838	18,288
Alton Corporation por 281,257 Cartera Divesa	(4) 281,257	281,257
Intereses OP IBM L/P por 556,600	-	60,101
Alton Intereses préstamo por 281,257	-	46,794
Santander por 5,000,000	(5) 3,728,000	3,728,000
Santander por 250,000 septiembre 16	(6) 250,000	250,000
Santander por 1,500,000 vencimiento Marzo 2010	(7) 1,100,000	1,100,000
Santander por 525,000	(8) 525,000	525,000
Produbanco -préstamo-16559700	(9) 1,695,387	2,567,528
Produbanco -préstamo-17496000	(10) 1,933,336	2,000,000
PRODUBANCO-PTMO-5000K OP 253293	1,145,237	-
Santander\$600000VcEnero2014	300,000	-
Santander\$150000Vc	1,500,000	-
Santander\$247000prestamoKubota1	247,000	-
Santander\$321508prestamoDFM10	321,509	-
Santander\$267563prestamoDFSKcam	267,563	-
Santander\$73172prestamoKubota2	73,173	-
Santander\$162668prestamoKubota2	162,667	-
	<u>13,772,816</u>	<u>11,072,312</u>

- (4) Préstamo por 281,257 con una tasa de interés anual del 11% con vencimiento el 15 de febrero de 2014.
- (5) Préstamo original por 5,000,000 con una tasa de interés anual del 3% con vencimiento el 10 de mayo de 2016.
- (6) Préstamo por 250,000 con una tasa de interés anual del 3% con vencimiento el 30 de septiembre de 2016.
- (7) Préstamo original por 1,500,000 con una tasa de interés anual del 1,6431% con vencimiento el 1 de mayo de 2014.
- (8) Préstamo por 525,000 con una tasa de interés anual del 1.6431% de Vencimiento Mayo 1 del 2014.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(9) Préstamo por 3,000,000 con una tasa de interés anual del 9.33% con vencimiento el 1 de enero de 2017.

(10) Préstamo por 2,000,000 con una tasa de interés anual del 9.33% con vencimiento el 24 de julio de 2017.

18. PROVISIONES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Provisión gastos varios	440,000	-
Provisión gastos impuestos Municipio Guayaquil	34,480	1,284
Provisión gastos personal agasajos	406	406
Provisión gastos personal uniforme	307	307
Provisión gastos Superintendencia de Compañías	-	9,696
	<u>475,193</u>	<u>11,693</u>

19. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Con la administración tributaria	(111,986)	(70,537)
Con el IESS	1,549	1,567
Nómina por pagar	1,687	11,203
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	46,899	33,155
Por beneficios de ley a empleados	866	40,927
Participación a trabajadores	180,850	128,692
	<u>119,865</u>	<u>145,007</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

20. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Unirepuestos S.A.	552,108	614,999
Inversiones Aries S.A.	74,313	252,726
Divesa S.A.	319,413	350,681
Lygsa	-	143,679
Mecsa	201,361	110,526
Daihauto S.A.	59,400	59,400
Rancho Brahman	-	(13,929)
Mecanos S.A.C.I.	-	(3,045)
DRT	38,623	29,977
Saereo S.A.	556,000	-
P.F.S Ecuador	1,500	-
	1,802,718	1,545,014

(Nota 34)

21. ANTICIPOS CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Quifatex S.A.	16,961	16,961
Koenig & Partners	4,800	4,800
Servimagi S.A.	1,800	1,800
Panatlantic	3,597	3,597
Familia Sancela	3,445	3,445
Odusa S.A.	4,930	4,930
Opumarsa	1,380	1,380
Miriam Villa	220	220
Whirpool Ecuador	4,235	4,235
Offsetec S.A.	673	673
Ecuacarvajal	757	757
Banasoft Cía. Ltda.	2,374	2,374
Villavicencio Solis Grace Mariana	1,800	1,800
DHL Express S.A.	8,000	8,000
Fundación del barrio	7,855	7,855
Arcor	8,720	8,720
Cartera reclasificada	247,824	9,646
	319,371	81,193

22. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, ha sido calculada aplicando la tasa del 22% y 23% respectivamente.

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones COPCI, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, estableció una reducción progresiva para todas las sociedades dispuso que el Impuesto a la Renta de sociedades de 1 un punto porcentual 1% anual en la tarifa del Impuesto a la Renta de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2011, el porcentaje será del 24%, para el 2012 será del 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

Cuando la reinversión se destine a maquinaria nueva y equipo nuevo, el Activo debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo, entre otros, a los silos, estructuras de invernaderos, cuartos fríos.

Las actividades de investigación y tecnología estarán destinadas a una mejora en la productividad; generación de diversificación productiva e incremento de empleo en el corto, mediano y largo plazo, sin que sea necesario que las tres condiciones se verifiquen en el mismo ejercicio económico en que se ha aplicado la reinversión de utilidades.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar soportado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la empresa; mismo que deberá contener lo siguiente, según corresponda:

1. Maquinarias o equipos nuevos: descripción del bien:
 - Año de fabricación,
 - Fecha y valor de adquisición,
 - Nombre del proveedor; y,
 - Explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva.
2. Bienes relacionados con investigación y tecnología:

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Descripción del bien, indicando si es nuevo o usado, fecha y valor de adquisición,
- Nombre del proveedor; y,
- Explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva.
- Análisis detallado de los indicadores que se espera mejoren la productividad, generen diversificación productiva, e, incrementen el empleo.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Exoneración de pago del Impuesto a las ganancias para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

El Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno Agregado por la Disposición reformativa segunda, numeral. 2.2, de la Ley s/n, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, consideró a las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción; así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del Impuesto a las ganancias durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

Las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los siguientes sectores económicos considerados prioritarios para el Estado:

- a. Producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;
- b. Cadena forestal y agroforestal y sus productos elaborados;
- c. Metalmecánica;
- d. Petroquímica;
- e. Farmacéutica;
- f. Turismo;
- g. Energías renovables incluida la bioenergía o energía a partir de biomasa;
- h. Servicios Logísticos de comercio exterior;
- i. Biotecnología y Software aplicados; y,
- j. Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, determinados por el Presidente de la República.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

PAGO MINIMO DE IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicios de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio -se considerará como el primer año el primer trienio al periodo fiscal 2010- cuando por caso fortuito o fuerza mayor se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo; y para el efecto el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito, se definen como el imprevisto a que no es posible resistir, como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

La Compañía ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales hasta el año 2001 inclusive.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Años terminados en diciembre 31,	2013	2012
Utilidad según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	473,832	545,518
15% participación a trabajadores	71,074	72,016
Utilidad después de participación a trabajadores:	402,758	473,502
Más gastos no deducibles:	15,155	19,336
No deducibles por asignación de costos indirectos desde el exterior por partes relacionadas superior al 5% de la base Imponible de IR. (2)	-	-
Menos ingresos exentos:	-	-
Menos deducción por pago a trabajadores con discapacidad (1)	-	-
Amortización de pérdidas de años anteriores	-	-
Base imponible (22% y 23%)	417,913	492,838
Total impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros	91,940	98,308

23. IMPUESTOS DIFERIDOS.

La Circular No. NAC DGECCGC12 -00009 emitida por el Servicio de Rentas Internas determina la posición que mantendrá la autoridad tributaria en referencia a los impuestos diferidos, la cual en su parte medular cita: la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos de la determinación de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento de aplicación, y en ninguno de estos cuerpos normativos se encuentra prevista la aplicación de una figura de "reverso de gastos no deducibles", para dichos efectos.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

En consecuencia, aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración del impuesto a la renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente, y el ejercicio impositivo de este tributo es anual, comprendido desde el 1o. de enero al 31 de diciembre de cada año.

Un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscales y tributarias, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros, fue como sigue:

	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia temporaria
Diciembre 31, 2013:			
Edificios	173,077	103,967	69,110
	<u>173,077</u>	<u>103,967</u>	<u>69,110</u>
Diciembre 31, 2012:			
Maquinaria, muebles y equipos y propiedades de inversión	9,366,448	10,227,218	(860,770)
	<u>9,366,448</u>	<u>10,227,218</u>	<u>(860,770)</u>

Los saldos de los impuestos diferidos, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Impuesto diferido por pagar:		
Edificios	(15,205)	-
Maquinaria, muebles y equipos y propiedades de inversión	(197,977)	(197,977)
	<u>(213,182)</u>	<u>(197,977)</u>

El impuesto diferido neto, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Impuesto diferido neto:		
Impuesto diferido por cobrar	-	-
Impuesto diferido por pagar	(213,182)	(197,977)
	<u>(213,182)</u>	<u>(197,977)</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

24. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el capital social es de 10,000 y está constituido por 10.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

25. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION.

Corresponden a valores entregados por el accionista en periodos anteriores como aportes para futura capitalización.

26. RESERVAS.

- Legal. la Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.
- Facultativa. la reserva facultativa corresponde a la apropiación de las ganancias de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en actas de Junta General de Accionistas.

27. RESULTADOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre de 2013, 2012, excepto por los ajustes provenientes de la adopción a las NIIF, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

28. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Servicio alquiler local edificio Mecanos	749,797	853,259
Servicio alquiler bodegas edificio Mecanos	109,092	-
Servicio por reembolso gasto áreas comunes	141,778	142,821
Servicios por administración	16,720	2,128
Servicio alquiler bodega vía Daule	1,835,316	1,038,305
Alquiler villas-viviendas El Manantial	9,790	7,715
Otros servicios	33,285	38,852
Ventas alquiler oficinas	-	36,586
Ventas reembolso gastos áreas comunes	11,130	16,070
Ventas otros servicios	20,590	25,560
	<u>2,927,498</u>	<u>2,161,296</u>

29. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Intereses ganados	469	574
Ganancias cuentas bancarias	-	41
Ganancias préstamos afiliadas	18,089	107,008
Utilidad en venta de activos	22,441	-
Varios	3,500	5,715
	<u>44,499</u>	<u>113,338</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

30. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Asesorías	3,240	4,200
Asesoría afiliadas	217,441	280,074
Impuestos de funcionamiento	119,260	23,189
Depreciaciones	50,300	33,769
Seguros	5,629	6,589
Gastos de viaje	11,381	84,484
Teléfono, internet, correo	4,385	4,287
Mantenimiento	8,322	1,174
Honorarios	17,814	-
Gastos alimentación	6,817	468
Atención a clientes	918	404
Suministros de oficina	1,737	2,268
Movilizaciones	1,327	144
Atenciones al personal	319	54
Sueldos	86,475	86,475
Capacitación	1,250	715
Publicidad, promoción y anuncios	35,829	45,915
Bonificaciones	93,672	93,392
Provisión cuentas incobrables	298,742	12,286
Obligaciones patronales	28,992	28,372
Energía y agua	60	-
Servicios ocasionales	21	-
	<u>993,931</u>	<u>708,259</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

31. GASTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Mantenimiento	515,110	116,204
Depreciaciones	135,403	131,125
Energía y agua	88,899	80,877
Arrendamientos	46,345	12,625
Impuestos de funcionamiento	23,547	8,520
Suministros	1,136	35,296
Honorarios	2,413	10,230
Comisiones	1,917	-
Atenciones al personal	1,272	1,004
Atención a clientes	6,679	796
Movilizaciones	396	698
Teléfono, internet, correo	2,071	2,433
Cuotas asociaciones y afiliaciones	564	-
Uniformes	-	363
Gastos de alimentación	1,433	2,547
Gastos de viaje	4,591	6,180
Servicios ocasionales	-	2,415
	<u>831,776</u>	<u>411,313</u>

32. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Comisiones bancarias	3,473	1,587
Intereses	591,129	526,573
Otros gastos bancarios	-	5,888
	<u>594,602</u>	<u>534,048</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

33. OTROS GASTOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Impuestos Legales	-	47,639
Impuestos Legales 1% divisas	4,372	3,450
Intereses y multas	11,172	9,997
Gastos Varios no operativos	3,980	4,033
Fideicomiso Produfondos IGSA	10,200	10,224
Otros Gastos Financieros	-	153
Pérdida en venta de Activos Fijos	48,132	-
	77,856	75,496

34. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<u>Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados (Nota 7)</u>		
Daihauto S.A.	1,050,791	1,930,815
Otras	1,352,053	243,245
Mecanos S.A.C.I.	105,928	444,459
Divesa S.A.	600,370	89,271
Unirepuestos S.A.	990,748	167,868
Vegaflor S.A.	-	9,469
Saereo S.A.	119,453	(58,277)
	4,219,343	2,826,850
<u>Activos financieros no corrientes (Nota 14)</u>		
Altos del Parque Alparque S.A.	212,810	275,000
Mecsa	147,510	147,510
Inmobiliaria La Y	54,397	53,391
Daihauto S.A.	-	59,400
Otras relacionadas	7,820	7,820
	422,537	543,121

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<u>Cuentas por pagar diversas/relacionadas corrientes (Nota 20)</u>		
Unirepuestos S.A.	552,108	614,999
Inversiones Aries S.A.	74,313	252,726
Divesa S.A.	319,413	350,681
Lygsa	-	143,679
Mecsa	201,361	110,526
Daihauto S.A.	59,400	59,400
Rancho Brahman	-	(13,929)
Mecanos S.A.C.I.	-	(3,045)
DRT	38,623	29,977
Saereo S.A.	556,000	-
P.F.S Ecuador	1,500	-
	1,802,718	1,545,014

35. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, a criterio de la Administración de la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un Activos o Pasivos contingente.

36. CONTRATOS Y CONVENIOS.

Contrato de Arrendamiento que celebran las Compañías Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. y NESTLÉ ECUADOR S.A.

El 28 de diciembre de 2011 se celebró el contrato de arrendamiento entre Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. y Nestlé Ecuador S.A. El objeto del contrato es el arrendamiento que hace IGSA a favor de Nestlé de los inmuebles identificados como solar cinco de la manzana ocho, ubicado entre los kilómetros nueve y diez de la vía Guayaquil-Daule, de la parroquia urbana Tarqui, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, Ecuador. El solar tiene un área aproximada de 40,724 m² parte del cual IGSA lo destina para alquiler y uso de terceros, asignados como CD1 y CD2. El arrendamiento de ambos inmuebles incluyen el derecho de uso y goce de las instalaciones y locales que componen el CD1 con sus futuras ampliaciones y reformas y las instalaciones y los locales que compone el CD2, una vez concluida su edificación y a partir del acta de entrega-recepción.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Las partes han acordado como canon mensual de arrendamientos por alquiler del CD1, que deberá pagar Nestlé a IGSA, el valor de cinco con 86/100 dólares de los Estados Unidos de América (US\$5.86) por metro cuadrado por lo que los 8,401.29m² de construcción de dichos inmuebles totaliza un valor único y total de US\$49,231.58. este valor aumentará a US\$6.66 por cada m² de construcción y que estén bajo techo, a partir de la suscripción del acta de entrega-recepción de las obras de ampliación y mejoramiento. Las partes han acordado como canon mensual de arrendamiento por el alquiler del CD2 que deberá pagar Nestlé a IGSA, el valor de US\$6.66 por metro cuadrado de construcción bajo techo. El área de construcción aproximada es de 7,939.50 m², por lo que la renta mensual del CD 2 será de US\$52,877.07. A partir del 9 de julio de 2013, el canon mensual de arrendamiento tanto del CD1 como del CD2 será ajustado en función de la tasa de inflación anualizada reportada por el Banco Central del Ecuador.

Las partes acuerdan que única y exclusivamente, a partir del quinto año de vigencia del contrato, Nestlé tendrá la opción de compra de la extensión total del inmueble, con un área aproximada de 40,724 m², inmueble en el que se encuentra construido el CD1, un punto de transferencia y los talleres arrendados a la Compañía Divesa S.A. y en el que se encuentra en construcción el CD2. Para efectos de la opción de compra de inmuebles las partes acuerdan fijar desde ya, como justo precio, el valor de 90 veces el precio total de renta del CD1, CD2 y PT.

El plazo de este contrato de arrendamientos para el inmueble identificado como CD1 comenzará a sustituir efectos a partir del 09 de julio de 2011. No obstante de la fecha inicial, las partes acuerdan que el plazo de este contrato de arrendamiento para los inmuebles identificados como CD1 y CD2 comenzará a discurrir desde la fecha antes mencionada hasta por 8 años posteriores a la suscripción conjunta entre las partes del acta de entrega recepción de las obras correspondientes al CD2, una vez suscrita el acta de entrega-recepción del CD2, se empezará a contabilizar el plazo de 8 años para los dos inmuebles CD1 y CD2.

Constituye una causa para la terminación del presente contrato de arrendamiento, además de todas aquellas previstas en la Ley de Inquilinato y en este contrato, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por algunas de las partes otorgantes del mismo.

37. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas locales y/o exterior, de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas, es decir deben respetar el Principio de Plena Competencia Arm's Length.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, de fecha 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

En concordancia a lo señalado en el párrafo anterior, mediante Resolución No. NAC-DGERCGC13-0001, publicada en el Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013, el Servicio de Rentas Internas estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a USD \$3.000.000,00 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y por un monto superior a USD \$ 6.000.000,00 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta USD \$ 15.000,00.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

38. SANCIONES.

38.1. De la Superintendencia de Compañías.

No se han aplicado sanciones a INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

38.2. De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas Al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

39. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

a. Anexo e Informe de Precios de Transferencia por operaciones con partes relacionadas locales:

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878, publicado el día 24 de enero del 2013, el Servicio de Rentas Internas SRI emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 reformando la Resolución No. NAC-DGER2008-0464 referente a la obligación de las sociedades de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas OPRE y el Informe Integral de Precios de Transferencia al momento de realizar transacciones con partes relacionadas.

Hasta el 31 de diciembre de 2011, la Administración Tributaria obligaba a presentar un Informe de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con partes relacionadas del exterior OPRE o Anexo de Operaciones a contribuyentes que realizaban operaciones con partes relacionadas del exterior sobre los 5,000,000; y, solo el Anexo para operaciones sobre los 3,000,000 1,000,000 si las operaciones relacionadas eran superiores al 50% de las ventas.

A partir del 24 de enero de 2013, están obligados a presentar:

- El Anexo de operaciones, los sujetos pasivos que realicen operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a 3,000,000.
- El informe integral de Precios de Transferencia además del Anexo de operaciones, los sujetos pasivos que realicen operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal mismos un monto acumulado superior a 6,000,000.
- Tanto el Anexo de Operaciones como el Informe Integral de Precios de Transferencia, serán exigibles por las operaciones realizadas durante el ejercicio económico 2012 y deberán presentarse al Servicio de Rentas Internas en junio de 2013, de acuerdo al noveno dígito del RUC.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros Mayo 31, 2014, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.