

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2015

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera separado

Estado de resultado integrales separado

Estado de cambios en el patrimonio separado

Estado de flujos de efectivo separado

Notas a los estados financieros separado

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	-	Norma Internacional de Contabilidad
Compañía	-	Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 804
T +593 (2) 2506 866
F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401 y 502
T +593 (4) 2683 789
F +593 (4) 2683 873

www.moorestephens-ec.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Accionistas de:

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Quito, 25 de julio de 2016

1. Hemos auditado los estados financieros separados que se acompañan de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros separados

2. La Administración de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también

A los miembros del Directorio y Accionistas de:
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.
Quito, 25 de julio de 2016

comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión calificada de auditoría.

Bases para calificar una opinión

4. Debido a que no obtuvimos respuesta a la solicitud de confirmación enviada a una Entidad Financiera en la cual la Compañía mantiene al 31 de diciembre de 2015 obligaciones financieras al corto y largo plazo por US\$5.093.019 y US\$4.502.000, respectivamente. Si bien aplicamos procedimientos alternativos de auditoría, no fue posible satisfacernos sobre la existencia de otras operaciones o ajustes diferentes generados en las transacciones realizadas con dichas instituciones financieras.
5. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía no ha realizado el análisis de deterioro y determinación de intereses implícitos de sus cuentas por cobrar y pagar (corto y largo plazo), con sus Entidades Relacionadas. En consecuencia, debido a la falta del mencionado análisis, no nos es posible determinar la razonabilidad de los referidos valores, cuyos saldos según registros contables al 31 de diciembre del 2015 son de US\$6.039.703 y US\$422.942 (cuentas por cobrar corto y largo plazo); y US\$1.561.414 y US\$770.243 (cuentas por pagar corto y largo plazo).
6. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía ha registrará en los resultados integrales del año del ejercicio aproximadamente US\$400.000 por adecuaciones efectuadas en inmuebles de su propiedad, mismas que debieron reconocerse como parte del rubro propiedad de inversión para ser depreciado en su vida útil estimada.

Opinión calificada

7. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos mencionados en los párrafos 4 y 5 y los efectos del párrafo 6 anterior, los estados financieros separados mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. al 31 de diciembre de 2015, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A los miembros del Directorio y Accionistas de:
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.
Quito, 25 de julio de 2016

Asuntos que requieren énfasis

8. Sin calificar nuestra opinión informamos que de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. deben presentarse en forma individual (por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros) y consolidado con sus subsidiarias (Igsacorpus S.A., Lygsa S.A., Mecanos S.A.C.I. y Fideicomiso Garantía IGSA); por lo tanto, los estados financieros consolidados se presentan por separado. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados.

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-760
Valores y seguros

Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

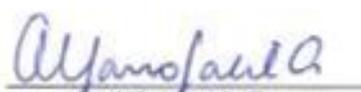
INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	61.047	133.611
Cuentas por cobrar comerciales	7	174.018	186.612
Cuentas por cobrar partes relacionadas	17	6.039.703	5.373.708
Anticipo proveedores	8	315.320	763.231
Funcionarios y empleados		18.477	22.807
Impuestos por recuperar	9	546.994	672.481
Otras cuentas por cobrar		14.561	28.897
Total activos corrientes		<u>7.170.120</u>	<u>7.181.347</u>
Activos no corrientes			
Inversiones en subsidiarias	10	318.747	1.491.878
Cuentas por cobrar partes relacionadas	17	422.942	423.295
Propiedad y equipos	11	428.325	435.114
Propiedad de inversión	12	<u>12.300.599</u>	<u>11.683.330</u>
Total activos no corrientes		<u>13.470.613</u>	<u>14.033.617</u>
Total activos		<u>20.640.733</u>	<u>21.214.964</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Alfonso Jalil
Representante Legal

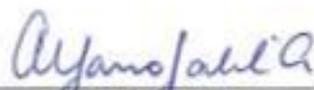

Susana Camacho
Contadora General

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS	Referencia a Notas	2015	2014
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios	6	1.988	4.532
Proveedores	13	807.700	1.180.993
Obligaciones financieras	14	8.160.258	5.617.298
Anticipo clientes	15	258.271	574.408
Otras cuentas por pagar	16	63.078	881.362
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17	1.561.414	1.660.351
Impuestos por pagar	18	81.407	14.066
Beneficios empleados	20	367.786	341.408
Total pasivos corrientes		11.301.902	10.274.418
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	14	6.686.745	8.474.288
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17	770.243	517.752
Beneficios a empleados	21	10.503	8.723
Impuesto Diferido	19	52.903	-
Total pasivos no corrientes		7.520.394	9.000.763
Patrimonio			
Capital Social	22	10.000	10.000
Reserva Legal	23	154	154
Reserva Facultativa	23	557	557
Aporte futuras capitalizaciones		33.427	33.427
Resultados acumulados	23	1.774.299	1.895.645
Total patrimonio		1.818.437	1.939.783
Total pasivos y patrimonio		20.640.733	21.214.964

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Alfonso Jalil
Representante Legal
Susana Camacho
Contadora General

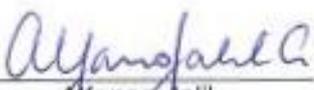
INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2015	2014
Ventas	24	3.374.911	3.238.265
Gastos operativos:			
De administración y ventas	25	(2.750.719)	(1.894.392)
Utilidad operacional		624.192	1.343.873
Gastos financieros	26	(589.618)	(668.838)
Otros ingresos, netos	27	38.828	(530.651)
Utilidad antes de impuesto a la renta		73.402	144.384
Impuesto a la renta	19	(141.845)	(153.502)
Impuesto a la renta diferido	19	(52.903)	213.182
(Pérdida) Utilidad neta y resultado integral del año		(121.346)	204.064

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Alfonso Jalil
Representante Legal


Susana Camacho
Contadora General

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAY AQUIL IGSA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Reservas				Resultados acumulados		
	Capital social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva por aplicación inicial NIF	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2014	10.000	154	557	33.427	394.002	1.318.187	1.756.327
Ctro ajuste	-	-	-	-	-	(20.608)	(20.608)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	204.064	204.064
Saldo al 31 de diciembre de 2014	10.000	154	557	33.427	394.002	1.501.643	1.939.783
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	(121.346)	(121.346)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	10.000	154	557	33.427	394.002	1.380.297	1.818.437

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Alfonso Jalil
Representante Legal

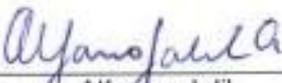

Susana Camacho
Contadora General

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fujo de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes		1.910.587	3.144.274
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(1.595.786)	(1.897.823)
Otros gastos, netos		(181.939)	(872.192)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		<u>132.862</u>	<u>374.259</u>
Fujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de propiedades y equipos	11	(88.856)	(132.024)
Adiciones netas propiedades de inversión	12	(798.014)	(822.379)
Adiciones inversiones en subsidiaria	10	(71.429)	(70)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(958.299)</u>	<u>(954.473)</u>
Fujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Incremento (Disminución) de obligaciones financieras		752.873	(634.873)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento		<u>752.873</u>	<u>(634.873)</u>
Disminución neto de efectivo y equivalentes		(72.564)	(1.215.087)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>133.611</u>	<u>1.348.698</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>61.047</u>	<u>133.611</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Alfonso Jalil
Representante Legal

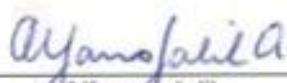

Susana Camacho
Contadora General

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>a Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		597.895	144.384
Más cargos a resultados que no representen movimiento de efectivo:			
Deterioro de inversiones	10	817.051	555.683
Depreciación propiedades y equipos	11	95.645	109.744
Depreciación propiedades de inversión	12	180.746	189.630
Costo del servicio por jubilación patronal y desahucio	21	1.780	8.723
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar, neto		(926.020)	(2.445.692)
Documentos y cuentas por pagar		(553.171)	1.690.929
Beneficios a empleados		118.936	120.858
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		<u>132.862</u>	<u>374.259</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Alfonso Jalil
Representante Legal



Susana Camacho
Contadora General

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 6 de octubre de 1975. Su domicilio principal está en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.

Su actividad principal es dedicarse a la industria de la construcción, en todos sus ramos especialmente en el de edificios públicos o privados, para vivienda, oficinas y otros menesteres. Pudiendo celebrar toda clase de contratos, incluidos los de administración, compra y venta de inmuebles, edificación en ellos para arrendarlos o venderlos en su totalidad o partes bajo el sistema de propiedad horizontal, importación y exportación de materiales de construcción y cualesquier otro relacionado con su fin social.

1.2 Otras transacciones importantes

Según acta de Junta General de Accionistas con fecha 3 de enero del 2014 se autorizó la suscripción de la documentación necesaria para la compra venta del inmueble compuesto por terreno y construcción ubicados en la parroquia Chaupicruz, cantón y ciudad de Quito, de propiedad de la compañía Servicios Aéreos Ejecutivos SAEREO S.A.

Según Acta de Junta General de Accionistas con fecha 25 de junio de 2015, se autorizó la venta de la Villa N.13 de la Urbanización El Manantial, así como la suscripción de la documentación necesaria para formalizar la negociación. Ver Nota 12.

Según Acta de Junta General de Accionistas con fecha 20 de julio de 2015, se autorizó la venta de los derechos y acciones de Inmobiliaria Industrial Mecsca S.A., se autoriza al Gerente de la Compañía para que suscriba todos los documentos necesarios para la venta de dichos derechos. Ver Nota 10.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha 20 de julio de 2016 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

Los presentes estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. En cumplimiento de las NIIF, la Compañía también prepara estados financieros consolidados con sus subsidiarias (Igsacorpus S.A., Lygsa S.A., Mecanos S.A.C.I. y Fideicomiso Garantía IGSA). Los estados financieros de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A., son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto, los estados financieros adjuntos reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los estados financieros de dichas entidades.

La preparación de los estados financieros separados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros separados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u>
NIF 10 y NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2016
NIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de enero del 2016
NIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 38	Enmienda. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 41	Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.	1 de enero del 2016
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016
NIF 5	Mejora. Clarificación de ciertos temas relacionados a la clasificación entre activos mantenidos para la venta o para su distribución.	1 de julio del 2016
NIF 7	Mejora. Modificación de la revelación de los contratos de prestación de servicios y relevaciones requeridas para los estados financieros internos.	1 de julio del 2016
NIC 1	Enmienda. Relevaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y otros resultados integrales.	1 de julio del 2016
NIC 19	Mejora. Clarificación de modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio del 2016
NIC 34	Mejora. Clarificación de lo relacionado con información revelada en el reporte interno y las referencias del mismo.	1 de julio del 2016
NIF 10, NIF 12 Y NIC 28	Enmiendas. Clarificación de ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método de valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de julio del 2016
NIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2016
NIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2016
NIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2016

La Administración de la Compañía ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2016; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría "préstamos y cuentas por cobrar", y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y partes relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por el alquiler de locales comerciales, oficinas y bodegas según el giro normal del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (ii) Cuentas por cobrar partes relacionadas: Estas cuentas corresponden por los montos adeudados por partes relacionadas por préstamos y arriendos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el corto plazo.

(b) Otros pasivos financieros:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos financieros". Los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras".
- (ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (iii) Cuentas por pagar a partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a obligaciones de pago principalmente por la compra de materia prima y producto terminado. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan hasta en el corto plazo.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de su vida útil no es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	3
Vehículos	5

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

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

2.7 Inversiones en subsidiarias

Corresponden a las participaciones entre el 55% y 100% de las Compañías Igsacorpus S.A., Lygsa S.A., Mecanos S.A.C.I. y Fideicomiso Garantía IGSA., en las que mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en sus rendimientos variables. Se muestran a su costo de adquisición, menos una provisión por deterioro.

2.8 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

2.9 Bienes entregados en arrendamiento mercantil

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo un arrendamiento operativo (neto de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan al estado de resultados sobre la base del método de línea recta en el periodo del arrendamiento.

Cada cobro por el arrendamiento se distribuye en el activo. Los correspondientes derechos por arrendamiento, netos de cargas financieras, se incluyen en cuentas por cobrar a corto plazo.

2.10 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos, inversiones en acciones y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación o amortización (propiedades, equipos y propiedades de inversión) y las inversiones en acciones se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre de 2015 no determinó deterioro de sus inversiones en acciones por US\$1.172.734 (2014:555.583). Ver Nota 10.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.11 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.12 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- (ii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de comutación actuarial del 8,68% (2014: 4%) equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de comutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.13 Provisiones corrientes

(Ver página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de oficinas y bodegas en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega del servicio al arrendatario.

2.15 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de valor razonable por tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El área de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés y los flujos de efectivo:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, garantizando con sus propiedades en bienes inmuebles, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

Riesgo de precio

La Administración de la Compañía define que el riesgo de precio se encuentra controlado a través de los contratos de arrendamiento de inmuebles que son ajustados en base a los porcentajes de inflación anual, determinados por el gobierno ecuatoriano.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo y equivalentes, en las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

(Ver página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco -Grupo Promerica S.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Pichincha C.A. (1)	AAA-	AAA-
International Bank Miami I.B.M (1)	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Amazonas S.A. (1)	AA+	AA+
Banco del Pacífico S.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Santander Miami (2)	Baa2	Baa2
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha (1)	AA	AA

- (1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencia calificadora Bank Watch Rating y PCR Pacific S.A.
- (2) Calificación de riesgo emitida por Moody's.

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. Las cuentas por cobrar comerciales por créditos directos otorgados por la Compañía corresponden al 5% (2014: 6%) del total de las ventas. Debido a que la Compañía mantiene una cartera de clientes bastante dispersa y homogénea analiza la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Los límites de crédito se establecen en función del análisis de la capacidad de pago de cada cliente, tomando en consideración los resultados de calificaciones internas y/o externas.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo, de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Análisis mensual de indicadores de cartera por medio del comité de crédito que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses, tres meses y mensual.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

<u>Año 2015</u>	<u>Menos de 30 días</u>	<u>Entre 30 y 180 días</u>	<u>Entre 180 días y 1 año</u>	<u>Entre 1 y 3 años</u>
Obligaciones financieras	-	-	8.160.258	6.686.745
Proveedores	92.675	93.192	621.833	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	-	1.561.414	770.243
	<u>92.675</u>	<u>93.192</u>	<u>10.343.505</u>	<u>7.456.988</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Año 2014</u>	<u>Menos de 30 días</u>	<u>Entre 30 y 180 días</u>	<u>Entre 180 días y 1 año</u>	<u>Entre 1 y 3 años</u>
Obligaciones financieras	-	-	5.617.298	8.474.288
Proveedores	945.096	235.897	-	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	-	1.660.351	517.752
	<u>945.096</u>	<u>235.897</u>	<u>7.277.649</u>	<u>8.992.040</u>

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar proveedores, obligaciones financieras y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fueron los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Obligaciones financieras (corto y largo plazo)	14.847.003	14.091.586
Proveedores	807.700	1.180.993
Partes relacionadas (corto y largo plazo)	<u>2.331.657</u>	<u>2.178.103</u>
	17.986.360	17.450.682
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(61.047)</u>	<u>(133.611)</u>
Deuda neta	17.925.313	17.317.071
Total patrimonio neto	1.818.437	1.939.783
Capital total	19.743.750	19.256.854
Ratio de apalancamiento	91%	90%

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales fuente de apalancamiento son las instituciones financieras, los proveedores y sus partes relacionadas.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 360 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) Vida útil de propiedades y equipos y propiedades de inversión

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.6 y 2.8.

(c) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.10.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

(d) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. Ver Nota 2.12.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2015		2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	61.047	-	133.611	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	174.018	-	186.612	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6.039.703	422.942	5.373.708	423.295
Total activos financieros	6.274.768	422.942	5.693.931	423.295
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores	807.700	-	1.180.993	-
Obligaciones financieras	8.160.258	6.686.745	5.617.298	8.474.288
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1.561.414	770.243	1.660.351	517.752
Total pasivos financieros	10.529.372	7.456.988	8.458.642	8.992.040

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

El valor en libros de los instrumentos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja chica	640	640
Bancos (1)	<u>60.407</u>	<u>132.971</u>
	61.047	133.611
Sobregiro bancario (2)	<u>(1.988)</u>	<u>(4.532)</u>
	<u>59.059</u>	<u>129.079</u>

- (1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en Banco Pichincha C.A., Banco Internacional S.A., Banco Amazonas S.A., Banco de la Producción S.A., Internacional Bank Miami I.B.M, Banco del Pacífico S.A., Banco Santander Miami y Mutualista Pichincha.
- (2) Al 31 de diciembre de 2015 corresponde a sobregiro en la cuenta del Banco Produbanco S.A.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes (1)	<u>174.018</u>	<u>186.612</u>

- (1) La antigüedad de cartera al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Por vencer</u>	44.309	31.787
<u>Vencidas</u>		
De 61 a 90 días	10.047	3.610
De 91 a 180 días	18.015	59.530
Más de 181 días	22.461	91.685
Más de 360 días	<u>79.186</u>	<u>-</u>
	<u>174.018</u>	<u>186.612</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. ANTICIPO PROVEEDORES

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Edehsa (1)	130.771	162.240
Pablo Lopez Lopez	29.000	-
Milton Luzuriaga	13.000	-
Plaza Proyecta	60.685	-
Gonzalo Diez Cordovez	-	20.000
Murtinho Danilo	-	1.600
Anticipos varios (2)	81.864	579.391
	<u>315.320</u>	<u>763.231</u>

(1) Corresponde a la construcción del proyecto "La Ronda", galpones y bodegas del proyecto Nestlé.

(2) Corresponde principalmente a un anticipo de US\$71.429 por la compra de dos oficinas en el Fideicomiso Plaza Proyecta. (2014: Corresponde a anticipos entregados para la compra de bienes y servicios).

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Credito tributario impuesto al valor agregado (IVA)	1.653	388.543
Crédito tributario (1)	503.013	278.825
Retenciones de IVA	42.328	5.113
	<u>546.994</u>	<u>672.481</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015 corresponde al crédito tributario por impuesto a la renta recuperable. Retenciones realizadas a clientes 2015 por US\$285.801 y retenciones realizadas a clientes 2013 US\$42.076.

10. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Participaciones</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Igsacorpus C.A. (1)	54,52%	396.356	396.356
Compañía Inmobiliaria Industrial Mecsa S.A. (1)	99,88%	-	550.052
Lygsa S.A. (1)	99,88%	144.352	144.352
Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac (2)	99,88%	947.773	947.773
Fideicomiso Garantía IGSA (3)	100%	3.000	3.000
Fideicomiso Américas Centro Corporativo (4)	100%	-	6.028
		<u>1.491.481</u>	<u>2.047.561</u>
Deterioro de inversiones (5)		(1.172.734)	(555.683)
		<u>318.747</u>	<u>1.491.878</u>

- (1) Compañías dedicadas a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados. Dichas entidades mantienen los siguientes inmuebles:
- Igsacorpus C.A.: terreno en la ciudad de Manta el cual fue entregado en leasing back a Mutualista Pichincha y transferido a la Compañía el mayo del 2015.
 - Mecsa S.A., inmueble ubicado en Urdesa – Guayaquil dicha Compañía fue vendida en US\$900.000 el 22 de septiembre del 2015 a la Corporación GPF. Ver adicionalmente nota 27.
 - Lygsa S.A.: terreno en la ciudad de Durán que fue traspasado a Igsa S.A. por restitución de leasing back que tenía la compañía de un terreno en manta.
- (2) Compañía dedicada a la venta de automotores nuevos y usados, principalmente para el sector agrícola de la marca Kubota.
- (3) Fideicomiso cuyo objeto es los inmuebles que integran su patrimonio autónomo sirvan como garantía de la cancelación y fuente de pago de las obligaciones establecidas en el contrato.
- (4) Fideicomiso con el propósito de que los flujos de Nestlé S.A., sean destinados a la cancelación del préstamo de mutuo que mantenido con el Banco de la Producción Produbanco S.A.
- (5) Durante los años 2015 y 2014 la Compañía determino pérdidas por deterioro de sus inversiones en acciones, por cuanto identifico que su valor en libros excedía a su valor recuperable. Las pérdidas determinadas por Compañía son las siguientes:

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2015		
	<u>Costo</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Total Neto</u>
Igsacorpus C.A. (1)	396.356	(396.356)	-
Lygsa S.A. (1)	144.352	(144.352)	-
Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac (2)	947.773	(632.026)	315.747
Fideicomiso Garantía IGSA (3)	3.000	-	3.000
	<u>1.491.481</u>	<u>(1.172.734)</u>	<u>318.747</u>

	2014		
	<u>Costo</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Total Neto</u>
Igsacorpus C.A. (1)	396.356	(89.328)	307.028
Compañía Inmobiliaria Industrial Mecsa S.A. (1)	550.052	(133.411)	416.641
Lygsa S.A. (1)	144.352	(144.352)	-
Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac (3)	947.773	(188.592)	759.181
Fideicomiso Garantía IGSA (3)	3.000	-	3.000
Fideicomiso Américas Centro Corporativo (4)	6.028	-	6.028
	<u>2.047.561</u>	<u>(555.683)</u>	<u>1.491.878</u>

11. PROPIEDADES Y EQUIPOS

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Descripción	Maquinaria y Equipo	Muebles y enseres	Equipos de cómputo	Vehículos	Total
Al 1 de enero del 2014					
Costo	169.028	8.371	8.787	321.430	507.616
Depreciación acumulada	(51.959)	(1.724)	(3.584)	(37.525)	(94.782)
Valor en libros	117.059	6.647	5.223	283.905	412.834
Movimiento 2014					
Adiciones (1)	112.000	4.088	1.916	14.018	132.024
Depreciación	(32.511)	(904)	(1.973)	(74.356)	(109.744)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	196.548	9.831	5.168	223.567	435.114
Al 31 de diciembre del 2014					
Costo	281.028	12.459	10.705	335.448	639.640
Depreciación acumulada	(84.480)	(2.628)	(5.537)	(111.881)	(204.526)
Valor en libros	196.548	9.831	5.168	223.567	435.114
Movimiento 2015					
Adiciones (2)	19.234	-	-	94.643	113.877
Bajas, neto	-	(4.088)	-	(20.933)	(25.021)
Depreciación	(39.186)	(836)	(1.217)	(54.408)	(95.645)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2015	176.596	4.907	3.951	242.871	428.325
Al 31 de diciembre del 2015					
Costo	300.262	8.371	10.705	408.158	728.496
Depreciación acumulada	(123.666)	(3.464)	(6.754)	(165.287)	(300.171)
Valor en libros	176.596	4.907	3.951	242.871	428.325

(1) Corresponde principalmente a compra de tres vehículos Jeep marca Terios y compra de repuestos para maquinarias.

(2) Corresponde principalmente a: dación de pago de dos máquinas J-Deere de clientes de su relacionada Divisa – Milovan por US\$112.000, compra de partes para el tractor J-Deere por US\$14.018 y compra de muebles y equipos de computación.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento y los saldos de las propiedades de inversión se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2014			
Costo	2.707.426	9.466.267	12.173.713
Depreciación acumulada	-	(1.123.132)	(1.123.132)
Valor en libros	<u>2.707.426</u>	<u>8.343.155</u>	<u>11.050.581</u>
Movimiento 2014			
Adiciones (1)	-	825.856	825.856
Ventas / Bajas	-	(3.477)	(3.477)
Depreciación	-	(189.630)	(189.630)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2014	<u>2.707.426</u>	<u>8.975.904</u>	<u>11.683.330</u>
Al 31 de diciembre de 2014			
Costo	2.707.426	10.286.666	12.996.092
Depreciación acumulada	-	(1.312.762)	(1.312.762)
Valor en libros	<u>2.707.426</u>	<u>8.975.904</u>	<u>11.683.330</u>
Movimiento 2015			
Adiciones (2)	1.589.428	-	1.589.428
Ventas / Bajas (3)	-	(791.414)	(791.414)
Depreciación	-	(180.745)	(180.745)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2015	<u>4.296.854</u>	<u>8.003.745</u>	<u>12.300.599</u>
Al 31 de diciembre de 2015			
Costo	4.296.854	9.497.252	13.794.106
Depreciación acumulada	-	(1.493.507)	(1.493.507)
Valor en libros	<u>4.296.854</u>	<u>8.003.745</u>	<u>12.300.599</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2014 corresponde principalmente a materiales de construcción para el proyecto Américas y bodegas Nestlé Ecuador S.A.
- (2) Al 31 de diciembre de 2015 corresponde principalmente a compra de terreno a la Compañía Semebar S.A., ubicado en la Av. Galo Plaza Lazo y Fray Murialdo y cesión de opción de compra de un terreno ubicado en la ciudad de Manta a favor de la Compañía.
- (3) Al 31 de diciembre de 2015 corresponde principalmente a la venta de dos villas del Conjunto el Manantial (Ver nota 27).

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

13. PROVEEDORES

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores locales	786.113	1.159.406
Proveedores del exterior	21.587	21.587
	<u>807.700</u>	<u>1.180.993</u>

14. OBLIGACIONES FINANCIERAS

2015

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Corriente</u>	<u>Largo plazo</u>
Banco Santander (1)	1,64% / 3%	5.093.019	4.502.000
Banco de la Producción Produbanco S.A Grupo Promérica (2)	8,95%	2.473.475	1.884.588
Alton Corporation (3)	11%	298.454	-
Banco Promerica S.A (4)	9,76%	166.364	-
Banco Amazonas S.A (5)	9,76%	99.946	300.157
Banco Pichincha C.A (6)	11,79%	29.000	-
		<u>8.160.258</u>	<u>6.686.745</u>

2014

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Corriente</u>	<u>Largo plazo</u>
Banco Santander (1)	1,64% / 3%	2.867.406	3.416.326
Banco de la Producción Produbanco S.A Grupo Promérica (2)	9,33%	2.298.053	4.867.821
Alton Corporation (3)	11%	307.717	-
Banco Promerica S.A (4)	9,76%	144.122	190.141
		<u>5.617.298</u>	<u>8.474.288</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015, corresponden a 12 operaciones de crédito con vencimiento 30 de septiembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2014, corresponden a 12 operaciones de crédito con vencimiento 30 de septiembre de 2016.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Al 31 de diciembre de 2015, corresponden a 3 operaciones de crédito con vencimientos comprendidos entre el 12 de enero de 2017 y 24 de julio de 2017.

Al 31 de diciembre de 2014, corresponden a 4 operaciones de crédito con vencimientos comprendidos entre el 01 de enero de 2017 y 24 de julio de 2017.

- (3) Al 31 de diciembre de 2015, corresponden a 3 operaciones de crédito con vencimientos el 15 de febrero de 2017.

Al 31 de diciembre de 2014, corresponden a 2 operaciones de crédito con vencimientos el 15 de febrero de 2016.

- (4) Al 31 de diciembre de 2015, corresponden a 2 operaciones de crédito con vencimientos comprendidos entre el 09 y 16 de noviembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2014, corresponden a 2 operaciones de crédito con vencimientos comprendidos entre el 09 y 16 de noviembre de 2016.

- (5) Al 31 de diciembre de 2015, corresponde a una operación de crédito con vencimiento el 15 de junio de 2020.

- (6) Al 31 de diciembre de 2015, corresponde a una operación de crédito con vencimiento el 8 de febrero de 2016.

15. ANTICIPO CLIENTES

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Edhesa	175.726	-
Quifatex S.A.	14.378	16.961
Cartera reclasificada (1)	7.451	496.732
Comandato	9.360	9.360
Arcor	8.720	8.720
DHL Express S.A.	8.000	8.000
Fundación del barrio	7.855	7.855
Odusa S.A.	4.930	4.930
Koening & Partners	4.800	4.800
Whirlpool Ecuador	4.235	4.235
Panatlantic	3.597	3.597
Familia Sancela	3.445	3.445
Bananasoft Cia. Ltda.	2.374	2.374
Servimagic S.A.	1.800	1.800
Opumarsa	1.380	1.379
Miriam Villa	220	220
	<u>258.271</u>	<u>574.408</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 corresponden a los anticipos para la ampliación de bodegas Nestlé.

16. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bonificaciones	-	85.184
Contribuciones	62.365	52.891
Varios (1)	<u>713</u>	<u>743.287</u>
	<u>63.078</u>	<u>881.362</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2014 corresponde principalmente a la provisión por instalación de sistema anti incendios por US\$442.574 y provisión de vuelos pendientes de facturación con su compañía relacionada Saereo S.A. por US\$300.000.

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2015 y 2014 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas); y, ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Saldos

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

Anticipos entregados				
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	97.915	97.915
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	101.308	98.473
Delhauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	40.029	40.029
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	12.100	12.100
			<u>251.352</u>	<u>218.517</u>
Cuentas por cobrar corto plazo				
Aeroinca S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	283.841	-
Altos del Parque S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	(10)	-
Cosarge S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	24	-
Delhauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1.500.635	2.212.559
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	525.458	665.884
Finansauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	18.584	16.000
Igascorpus S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	14.158	13.965
Invercosta S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	19.600	-
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	78.329	82.200
Invental S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	5.365	4.114
Madrit S.A.	Parte relacionada	Comercial	7.675	19.596
Mecanización S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	4.336	4.336
Mecano S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2.178.703	1.096.451
Mecasa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	54	(548)
Lomas de Gualabí S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	(398)	-
Rancho Brahman S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	69.027	70.576
Saereo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	132.849	136.621
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	967.247	997.486
Lysga S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	(7.533)	(4.753)
Urbanaflo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	81.667	59.667
Vegaflor S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	9.029	9.029
			<u>5.788.381</u>	<u>5.373.708</u>
			<u>6.039.703</u>	<u>5.692.226</u>
Cuentas por cobrar largo plazo				
Altos del parque S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	212.810	212.810
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	54.952	54.905
Mecanos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	250	250
Mecasa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	147.510	147.510
Otras	Parte relacionada	Comercial	7.420	7.820
			<u>422.942</u>	<u>423.295</u>
			<u>6.462.645</u>	<u>6.015.520</u>
Cuentas por pagar corto plazo				
Altos del parque S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	10
Delhauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	227.333
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	339.413
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	88.770	72.615
Igascorpus S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	494.428	-
Inverálmes Arles S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	(58.071)	56.944
Invercosta S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1.125	-
Madrit S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	14.040	7
Mecanos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	3.168
Mecasa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	308.540	291.358
Rancho Brahman S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	2.000
Saereo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	556.000	555.999
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	34.387
Diego Ribodereira	Accionista	Comercial	77.053	16.585
PFS Ecuador S.A.	Parte relacionada	Comercial	1.500	1.500
Transcarigo S.A.	Parte relacionada	Comercial	89.029	89.029
Vegaflor S.A.	Parte relacionada	Comercial	9.000	-
			<u>1.561.414</u>	<u>1.690.351</u>
Cuentas por pagar largo plazo				
Delhauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	18.404	-
Finansauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	14.274	-
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	519.855	517.762
Saereo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	216.901	-
Madrit S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	525	-
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	284	-
			<u>770.243</u>	<u>517.762</u>
			<u>2.331.657</u>	<u>2.178.103</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Transacciones

Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	5.217	172.899
Lygsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	494.427	232.950
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	-	1.200
Alfonso Jall	Parte relacionada	Comercial	-	5.367
			<u>499.865</u>	<u>447.202</u>
<u>Alquiler</u>				
Vegaflor S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	19.400	7.200
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	334
			<u>19.400</u>	<u>7.534</u>
<u>Préstamos entregados</u>				
Dalhauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	63.668	(59.081)
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	216.738	47.777
Finansauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	3.908	16.000
Igsacorpus S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	173	7.477
S.A. Inmobiliaria La Y	Entidad del Grupo	Comercial	-	40.277
Inverital S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1.280	2.658
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	16.392	(4)
Mecanización S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	3.360
Mecanos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2.522.223	980.523
Mecsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	89
Rancho Braham S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	35.451	15.488
Saereo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	877.915	17.089
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	8.068	6.738
Urbanalto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2.000	40.848
			<u>3.547.816</u>	<u>1.119.219</u>
<u>Préstamos recibidos</u>				
Altos del parque S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	10
Dalhauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	167.033
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	20.000
S.A. Inmobiliaria La Y	Entidad del Grupo	Comercial	-	72.815
Inversiones Arles S.A.	Parte relacionada	Comercial	27.212	(17.369)
Invercosta	Parte relacionada	Comercial	1.125	-
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	14.033	7
Mecanos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	3.168
Mecsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	54.383	59.997
Rancho Braham S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	2.000
Saereo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1	(1)
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	31
Lygsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	34.292
			<u>96.754</u>	<u>342.684</u>

(c) Remuneraciones al personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye miembros claves que son la Gerencia. A continuación se presentan los costos por remuneraciones y beneficios percibidos por el ejecutivo principal de la Compañía durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Honorarios administradores	<u>47.970</u>	<u>48.500</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

18. IMPUESTOS POR PAGAR

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto al valor agregado	63.092	8.582
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	15.737	2.407
Retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado	<u>2.578</u>	<u>3.077</u>
	<u>81.407</u>	<u>14.066</u>

19. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2013 al 2015 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta corriente	(141.845)	(153.502)
Impuesto a la renta diferido	<u>(52.903)</u>	<u>213.182</u>
Cargo a los resultados integrales del año	<u>(194.748)</u>	<u>59.680</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2015 y 2014 se determinó como sigue:

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	86.356	250.037
Más: Deterioro de Inversiones	617.051	555.683
Más: gastos no deducibles (2)	55.121	-
	<u>758.528</u>	<u>805.720</u>
Menos: Participación laboral	(113.779)	(120.859)
Utilidad Antes de Impuestos	644.749	684.861
Más: gastos no deducibles (2)	-	12.875
Total base imponible antes de Impuesto a la Renta	<u>644.749</u>	<u>697.736</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>141.845</u>	<u>153.502</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	<u>100.570</u>	<u>103.385</u>

- (1) Corresponde al cálculo del 15% trabajadores sobre el valor no deducible; al no tener el formulario 101 un casillero para este rubro se ubicó en dicho casillero
- (2) Conformado principalmente por multas e intereses, comisiones bancarias e intereses ganados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la determinación del impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta causado	141.845	153.502
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	(285.801)	(236.749)
Crédito tributario años anteriores	<u>(278.825)</u>	<u>(195.578)</u>
Saldo a favor del contribuyente	<u>(422.781)</u>	<u>(278.825)</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Durante el 2015 la Compañía determinó que el anticipo de impuesto a la renta siguiendo las bases antes descritas, ascendía a US\$100.570 (2014: US\$103.385), monto que no superan el impuesto a la renta causado, por lo que se incluye en el estado de resultados el impuesto a la renta causado del ejercicio por US\$141.845 (2014: US\$153.502).

(d) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuesto diferido es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Pasivos por impuestos diferidos</u>		
A liquidarse después de 12 meses	52.903	-
A liquidarse dentro de 12 meses	-	-
	<u>52.903</u>	<u>-</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Al 01 de enero del 2014	213.182
Débito/(Crédito) a resultados por impuestos diferidos	(213.182)
Al 31 de diciembre del 2014	-
Débito/(Crédito) a resultados por impuestos diferidos	52.903
Al 31 de diciembre del 2015	<u>52.903</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

	<u>Costo atribuido de activos</u>	<u>Total</u>
Impuestos diferidos:		
Al 01 de enero del 2014	213.182	213.182
Cargo/ (crédito) a resultados por impuestos diferidos	(213.182)	(213.182)
Al 31 de diciembre del 2014	-	-
Cargo/ (crédito) a resultados por impuestos diferidos	52.903	52.903
Al 31 de diciembre del 2015	<u>52.903</u>	<u>52.903</u>

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2015 y 2014 se muestra a continuación:

(Ver página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	644.749	684.862
Tasa impositiva vigente	22%	22%
	<u>141.845</u>	<u>150.670</u>
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	-	2.832
Impuesto a la renta	<u>141.845</u>	<u>153.502</u>
Tasa efectiva	22%	22%

(e) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

La Compañía no ha efectuado durante los años 2015 y 2014 operaciones que superen dicho monto.

(f) Otros asuntos

Ley Orgánica de Incentivos y Prevención del Fraude Fiscal: Mediante decreto No 539, publicado en el Registro Oficial No. 407 el 29 de diciembre del 2014, se expide el "Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal", mediante el cual, se establecen entre otras las siguientes reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones
- Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos
- Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%
- Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior
- Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.

20. PROVISIONES

Composición y movimiento:

	Saldos al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
2015				
Beneficios a empleados (1)	341.408	314.064	(287.686)	367.786
Beneficios a empleados largo plazo				
Jubilación patronal (Nota 21)	5.036	749	-	5.785
Desahucio (Nota 21)	3.687	1.031	-	4.718
	<u>8.723</u>			<u>10.503</u>
2014				
Beneficios a empleados (1)	231.851	327.926	(218.369)	341.408
Beneficios a empleados largo plazo				
Jubilación patronal (Nota 21)	-	5.036	-	5.036
Desahucio (Nota 21)	-	3.687	-	3.687
	<u>-</u>			<u>8.723</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2015 incluye principalmente UD\$105.511 de participación trabajadores (2014: US\$120.858).

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

21. BENEFICIOS A EMPLEADOS - JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Un resumen del pasivo a largo plazo es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Jubilación patronal	5.785	5.036
Bonificación por desahucio	<u>4.718</u>	<u>3.687</u>
	<u>10.503</u>	<u>8.723</u>

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dichas fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tasa de descuento	8,68%	4,00%
Tasa de incremento salarial	3,49%	3,00%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Antigüedad para jubilación (hombre y mujeres)	25 años	25 años

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

Los importes reconocidos en los resultados integrales respecto a dichos planes del pasivo a largo plazo son los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costos del servicio	1.374	8.374
Costo financiero	<u>406</u>	<u>349</u>
	<u>1.780</u>	<u>8.723</u>

22. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2015 y 2014 comprende 10.000 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una; siendo sus Accionistas personas jurídicas.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

23. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la reserva constituida alcanza aproximadamente el 2% del capital suscrito.

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

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 podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

24. VENTAS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Servicios y ventas (1)	3.157.609	3.063.275
Otros servicios (2)	236.079	186.078
Devoluciones	<u>(18.777)</u>	<u>(11.088)</u>
	<u>3.374.911</u>	<u>3.238.265</u>

(1) Corresponden al alquiler y venta de oficinas y bodegas en la ciudad de Guayaquil.

(2) Corresponden a servicios de administración de áreas comunes.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

25. GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	Gastos administrativos y de ventas	
	2015	2014
Mantenimiento (1)	1.018.892	168.935
Asesorías	503.867	510.074
Depreciaciones	276.390	299.374
Sueldos	207.576	189.572
Bonificaciones	135.647	165.067
Honorarios	120.359	41.867
Servicios Básicos	102.218	103.817
Arriendos	93.795	49.560
Obligación Patronal	76.871	91.545
Bajas de cuentas por cobrar	66.118	-
Vigilancia	53.360	31.883
Impuesto por Funcionamiento	32.491	63.266
Otros	29.676	38.074
Gastos Movilización, Alimentación y Viaje	20.506	20.499
Participación trabajadores	12.953	120.858
	<u>2.750.719</u>	<u>1.894.392</u>

(1) Corresponde principalmente a adecuaciones en propiedades de inversión por US\$400.000 enviadas directamente al gasto.

26. GASTOS FINANCIEROS

	2015	2014
Intereses financieros (1)	575.096	651.602
Gastos bancarios	8.963	2.874
Fideicomiso produfondos IGSA	5.559	14.362
	<u>589.618</u>	<u>668.838</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 incluyen principalmente intereses de préstamos obtenidos en instituciones financieras locales por US\$351.117 y de intereses por préstamos de instituciones del exterior por US\$223.979.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2014 incluyen principalmente intereses de préstamos obtenidos en instituciones financieras locales por US\$427.622 y de intereses por préstamos de instituciones del exterior por US\$223.979.

27. OTROS GASTOS, NETOS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Deterioro inversiones (Ver Nota 10 (6))	(617.051)	(555.683)
Intereses y multas	(11.773)	(1.339)
Impuestos legales	(13.757)	(14.914)
Gastos varios	(34.449)	(11.183)
Intereses ganados	8.683	52.468
Utilidad en venta de activos (1)	690.975	-
Otros ingresos	16.200	-
	<u>38.828</u>	<u>(530.651)</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2015 incluyen principalmente i) US\$348.823 por venta de acciones de la Compañía Mecsa, ii) US\$211.151 por utilidad en venta de dos Villas del Conjunto El Manantial y iii) US\$131.000 por utilidades en la venta de casas 13 y 17.

28. ACTIVOS ENTREGADOS EN GARANTIA

Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía mantiene en garantía los siguientes activos por obligaciones contraídas:

<u>Activos en garantía</u>	<u>Obligaciones garantizadas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terreno	Préstamos (1)	1.153.600	-
Terreno y construcción	Préstamos (1)	9.188.484	-
		<u>10.342.084</u>	<u>-</u>

- (1) Ver Nota 14.

29. CONTRATOS

Contrato suscrito con Nestlé Ecuador S.A.-

Con fecha 28 de diciembre de 2011, la Compañía suscribió con Nestlé Ecuador S.A. un contrato de arrendamiento, mediante el cual la Compañía arrienda a Nestlé los inmuebles identificados como solas cinco de la manzana ocho, ubicado entre los kilómetros nueve y diez de la vía Guayaquil – Daule, de la parroquia urbana Tarquí, Cantón Guayaquil, provincia del Guayas, Ecuador.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las partes suscribieron un contrato de arrendamiento en el que funcione un Centro de Distribución, oficinas y bodegas de Nestlé. El plazo de este contrato será de 5 años contados a partir de la fecha del acta de entrega-recepción de ciertas obras que IGSA se comprometió a realizar para que pudiesen funcionar las instalaciones de Nestlé.

Las partes han acordado como canon mensual de arrendamiento por el alquiler del CD1, que deberá pagar La arrendataria a la arrendadora, el valor de US\$5,86 por metro cuadrado de 8.401,29 m² de construcción de dicho inmueble totaliza un valor único y total de US\$49.231,58 correspondiente al canon mensual del CD1 aumentará a US\$6,66 por cada metro cuadrado de construcción y que estén bajo techo a partir de la suscripción del acta de entrega recepción de las obras de ampliación y mejoramiento. El CD1 tiene 10.024,05 m² por el total de la extensión arrendada será de US\$66.760,17.

Para el CD2 comprende de 7.939,50 m² por lo que la renta mensual del CD2 será de US\$52.877,07 este valor solamente será exigible por la arrendadora a la arrendataria a partir de la suscripción del acta de entrega-recepción de las obras correspondientes

Los valores estipulados como canon mensual de arrendamiento no incluye el IVA, el cual deberá agregarse a las facturas correspondientes.

El cánon mensual será ajustado en función de la tasa de inflación anualizada reportada por el Banco Central del Ecuador. Este incremento será aplicado en la forma anual y hasta la finalización del presente contrato.

Contrato suscrito con Banco Amazonas S.A.-

Con fecha 12 de mayo de 2015, la Compañía suscribió con Banco Amazonas S.A. un contrato de hipoteca abierta, mediante el cual la parte deudora IGSA S.A constituye primera hipoteca abierta sobre el inmueble correspondiente a un lote de terreno, oficinas y bodegas del predio N° 543700.

Se declara que el bien que es objeto de renta se encuentra totalmente saneado y sin ningún tipo de gravamen.

El plazo de este contrato será hasta la completa extinción de todas de las obligaciones que respalda.

El Banco Amazonas S.A queda facultado para ceder o transferir la hipoteca abierta a favor de cualquier persona.

Contrato suscrito con Autolider Ecuador S.A.-

Con fecha 12 de diciembre del 2013, la Compañía suscribió con Autolider Ecuador S.A. un contrato de arrendamiento, mediante el cual la Compañía arrienda a Autolider dos inmuebles (El local y el taller) más 12 estacionamientos, ubicado frente al Terminal de Avionetas del Aeropuerto, la avenida de las Américas en la ciudad de Guayaquil.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las partes suscribieron un contrato de arrendamiento en el que funcione un Centro de exhibición de vehículos livianos y pesados. El plazo de este contrato será de 5 años contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.

Se fija el cánon mensual en US\$ 16.000,00 más I.V.A. (US\$ 12.000,00 del Local y US\$ 4.000,00 del Taller) se emitirá una sola factura mensual.

Contrato suscrito con Autoshare Corp S.A.-

Con fecha 01 de junio de 2014, la Compañía suscribió con Autoshare Corp S.A un contrato de arrendamiento, mediante el cual la Compañía arrienda a Autoshare dos inmuebles individualizados entre sí, ubicado en la ciudadela Eloy Alfaro de la parroquia urbana Tarquí del cantón Manta, provincia de Manabí, específicamente en la Av. 4 de Noviembre y Av. Lenin.

Las partes suscribieron un contrato de arrendamiento en el que funcione exclusivamente del concesionario. El plazo de este contrato será de 5 años contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.

Se fija el cánon mensual de US\$ 4.000,00 más I.V.A. y se entrega por garantía el valor de US\$ 3.000,00 por alcance al depósito de garantía hecho en 2009 por US\$ 5.000,00 lo que nos da un total de garantía que es de US\$ 8.000,00.

Contrato suscrito con Daihauto S.A.-

Con fecha 01 de enero de 2015, la Compañía suscribió con Daihauto S.A. un contrato de arrendamiento, mediante el cual la Compañía arrienda a Daihauto un inmueble compuesto de un local de exhibición, bodegas de repuesto, sala de capacitación, ubicado en la Av. Galo Plaza Lasso y Fray Leonardo Murialdo.

Las partes suscribieron un contrato de arrendamiento en el que funcione exclusivamente de Showroom y Taller Automotriz. El plazo de vigencia del contrato será de 5 años a partir del 01 de enero del 2015, pudiendo a su vencimiento renovarse por periodos de igual duración.

Se fija el cánon mensual de US\$ 6.000,00 más I.V.A. y se entrega por garantía el valor de US\$ 6.000,00.

Contrato suscrito con Mecanos SACI.-

Con fecha 01 de septiembre de 2014, la Compañía suscribió con Mecanos SACI. un contrato de arrendamiento, mediante el cual la Compañía arrienda a Mecanos un inmueble compuesto de un local de exhibición, bodegas de repuestos, sala de capacitación, ubicado en la Av. Galo Plaza Lasso y Fray Leonardo Murialdo.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las partes suscribieron un contrato de arrendamiento en el que funcione exclusivamente de Showroom y Taller Automotriz. El plazo de vigencia del contrato será de 5 años a partir del 01 de septiembre de 2014, pudiendo a su vencimiento renovarse por periodos de igual duración.

Se fija el cánón mensual de US\$ 5.160,00 más I.V.A. y se entrega por garantía el valor de US\$ 6.000,00.

Contrato suscrito con Sherloc Tech Solutions S.A.:-

Con fecha 31 de octubre de 2014, la Compañía suscribió con Sherloc Tech Solutions S.A. un contrato de arrendamiento, mediante el cual la Compañía arrienda a Sherloc un inmueble de propiedad horizontal en el lote D del Edificio de las Américas, ubicado frente al Terminal de Avionetas del Aeropuerto, en la Avenida de las Américas.

Las partes suscribieron un contrato de arrendamiento en el que funcionen oficinas para la administración, comercialización, atención a clientes e instalación de dispositivos de seguridad. El plazo de vigencia del contrato será de 2 años a partir del 31 de octubre del 2014, pudiendo a su vencimiento renovarse por voluntad conjunta de las partes.

Se fija el cánón mensual de US\$ 3.499,05 más I.V.A. y se entrega por garantía el valor de US\$ 6.998,10.

Contrato suscrito con Vegaflor: .-

Con fecha 01 de enero del 2015, la Compañía suscribió con Vegaflor un contrato de arrendamiento, mediante el cual la Compañía arrienda a Vegaflor un inmueble compuesto de un local, ubicado en la Av. Galo Plaza Lasso y Fray Leonardo Murialdo.

Las partes suscribieron un contrato de arrendamiento en el que funcionen oficinas. El plazo de vigencia del contrato será de 5 años a partir del 01 de enero del 2015, pudiendo a su vencimiento renovarse por voluntad conjunta de las partes.

Se fija el cánón mensual de US\$ 1.000,00 más I.V.A. y se entrega por garantía el valor de US\$ 4.000,00.

30. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.