

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

Quito - Ecuador EC170517

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

Guayaquil - Ecuador EC00512

www.moorestephens-ec.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Accionistas de:

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Quito, 27 de abril de 2017

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

Opinión Calificada

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 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

En nuestra opinión excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección *"Fundamentos de la opinión con salvedades"* de nuestro informe, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamentos de la opinión con salvedades

- No obtuvimos respuesta a las solicitudes de confirmación enviadas a dos Entidades Financieras en las cuales la Compañía mantiene al 31 de diciembre de 2016 depósitos por US\$575, obligaciones financieras al corto y largo plazo por US\$980.000 y US\$6.242.839, 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.
- Al 31 de diciembre de 2016, 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

A los miembros del Directorio y Accionistas de:
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.
Quito, 27 de abril de 2017

referidos valores, cuyos saldos según registros contables al 31 de diciembre del 2016 son de US\$1.218.262 y US\$275.898 (cuentas por cobrar corto y largo plazo); y US\$612.109 y US\$298.051 (cuentas por pagar corto y largo plazo).

- Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no ha realizado el análisis de deterioro de los anticipos a proveedores de años anteriores. 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 2016 son de US\$172.771.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros asuntos

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.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros separados

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 que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración

A los miembros del Directorio y Accionistas de:
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.
Quito, 27 de abril de 2017

tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la

A los miembros del Directorio y Accionistas de:
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.
Quito, 27 de abril de 2017

evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

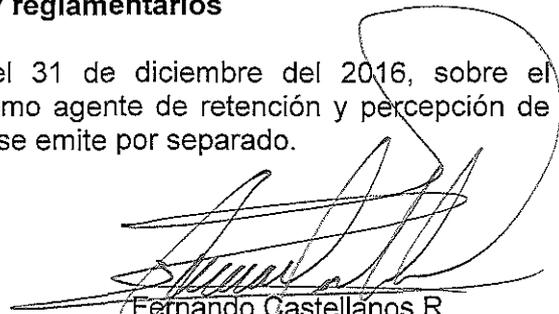
Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2016, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A., se emite por separado.



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



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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

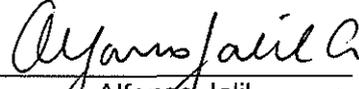
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO

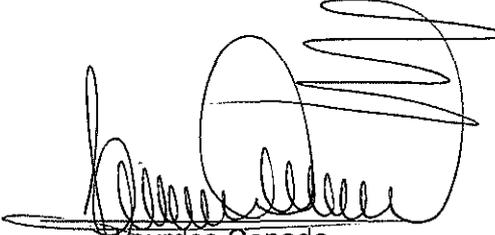
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia <u>a Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	24.799	61.047
Cuentas por cobrar comerciales	7	111.825	174.018
Cuentas por cobrar partes relacionadas	17	1.218.262	6.039.703
Anticipo proveedores	8	348.792	243.891
Funcionarios y empleados		29.184	18.477
Impuestos por recuperar	9	702.566	546.994
Otras cuentas por cobrar		19.433	14.561
Inventarios	10	175.828	-
Total activos corrientes		<u>2.630.689</u>	<u>7.098.691</u>
Activos no corrientes			
Inversiones en subsidiarias	11	372.614	390.176
Cuentas por cobrar partes relacionadas	18	275.898	422.942
Propiedad y equipos	12	434.989	428.325
Propiedad de inversión	13	11.639.534	12.300.599
Total activos no corrientes		<u>12.723.035</u>	<u>13.542.042</u>
Total activos		<u>15.353.724</u>	<u>20.640.733</u>

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


Alfonso Jalil
Representante Legal


Lourdes Cepeda
Contadora General

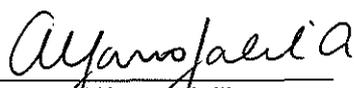
INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

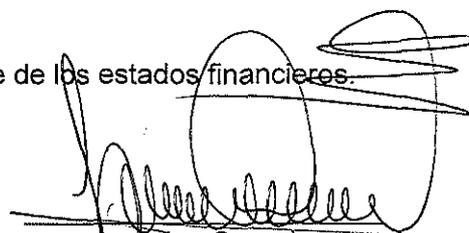
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS	Referencia a Notas	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios	6	46	1.988
Proveedores	14	831.050	807.700
Obligaciones financieras	15	4.207.311	7.861.804
Anticipo clientes	16	268.314	258.271
Otras cuentas por pagar		26.677	63.078
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17	612.109	1.562.080
Impuestos por pagar	18	38.582	81.407
Beneficios empleados	20	228.503	367.786
Total pasivos corrientes		<u>6.212.592</u>	<u>11.004.114</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	15	6.544.330	6.686.745
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17	298.051	1.068.031
Beneficios a empleados	21	-	10.503
Impuesto Diferido	19	42.323	52.903
Total pasivos no corrientes		<u>6.884.704</u>	<u>7.818.182</u>
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	2.212.290	1.774.299
Total patrimonio		<u>2.256.428</u>	<u>1.818.437</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>15.353.724</u>	<u>20.640.733</u>

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


Alfonso Jalil
Representante Legal

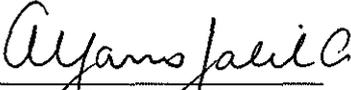

Lourdes Cepeda
Contadora General

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

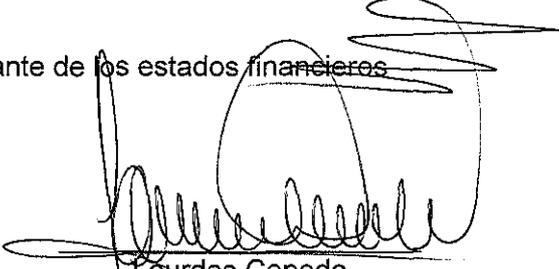
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2016	2015
Ventas	24	3.292.691	3.374.911
Gastos operativos:			
De administración y ventas	25	<u>(1.733.516)</u>	<u>(2.750.719)</u>
Utilidad operacional		1.559.175	624.192
Gastos financieros	26	(768.126)	(589.618)
Otros gastos, netos	27	<u>(254.311)</u>	<u>38.828</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		536.738	73.402
Impuesto a la renta	19	(120.966)	(141.845)
Impuesto a la renta diferido	19	<u>10.580</u>	<u>(52.903)</u>
Utilidad (Pérdida) neta y resultado integral del año		<u><u>426.352</u></u>	<u><u>(121.346)</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Alfonso Jalil
Representante Legal



Lourdes Cepeda
Contadora General

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

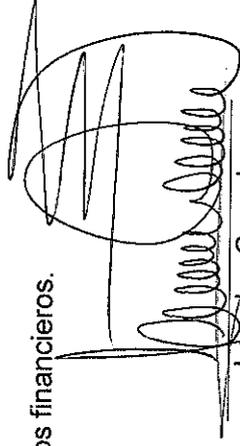
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(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 2015	10.000	154	557	33.427	287.309	1.608.336	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	287.309	1.486.990	1.818.437
Ajuste impuesto a la renta 2015	-	-	-	-	-	11.639	11.639
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	426.352	426.352
Saldo al 31 de diciembre de 2016	10.000	154	557	33.427	287.309	1.924.981	2.256.428

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


Alfonso Jalil
Representante Legal

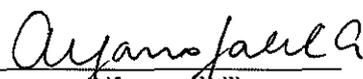

Lourdes Cepeda
Contadora General

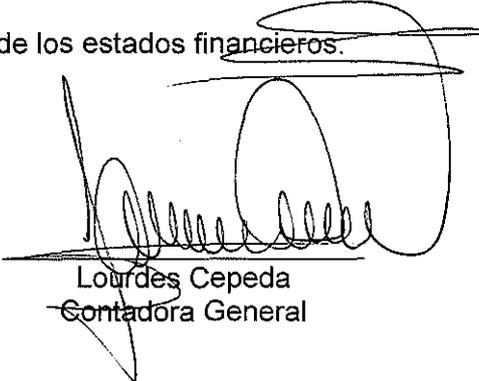
INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes		3.807.325	1.910.587
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(3.137.803)	(1.595.786)
Otros gastos, netos		<u>(146.211)</u>	<u>(181.939)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>523.311</u>	<u>132.862</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Propiedades y equipos	12	(129.481)	(88.856)
Propiedades de inversión	13	445.827	(798.014)
Inversiones en subsidiaria	11	<u>-</u>	<u>(71.429)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión		<u>316.346</u>	<u>(958.299)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
(Disminución) Incremento de obligaciones financieras		<u>(875.905)</u>	<u>752.873</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento		<u>(875.905)</u>	<u>752.873</u>
Disminución neto de efectivo y equivalentes			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>61.047</u>	<u>133.611</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>24.799</u>	<u>61.047</u>

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


Alfonso Jalil
Representante Legal

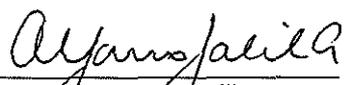

Lourdes Cepeda
Contadora General

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	2016	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		536.738	73.402
Más cargos a resultados que no representen movimiento de efectivo:			
Recuperación de cuentas canceladas de compañías relacionadas	27	(248.505)	-
Baja de cuentas por cobrar relacionadas	27	448.368	-
Deterioro de inversiones	11	17.562	617.051
Depreciación propiedades y equipos	12	122.817	95.645
Depreciación propiedades de inversión	13	215.237	180.745
Costo del servicio por jubilación patronal y desahucio	21	(10.503)	1.780
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar, neto		223.181	(401.529)
Inventarios		(435.289)	-
Documentos y cuentas por pagar		(175.828)	(553.171)
Beneficios a empleados		(170.467)	118.936
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>523.311</u>	<u>132.859</u>

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


Alfonso Jalil
Representante Legal


Lourdes Cepeda
Contadora General

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(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 Situación financiera del país

Durante el año 2016, la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación de los barriles de petróleo, fuente principal de ingresos en el país, así como también otros aspectos como la devaluación de otras monedas en comparación al dólar estadounidense, moneda oficial en el Ecuador.

A fin de afrontar estas situaciones, el Gobierno ha diseñado varias alternativas, entre las cuales se destacan la priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de beneficios tributarios, contribuciones solidarias extraordinarias a empresas y personas naturales, incremento temporal de 2% del Impuesto al valor agregado, emisión de bonos del estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, continuidad de restricción en importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios, entre otros.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

1.3 Otras transacciones importantes

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 13.

1.4 Aprobación de los estados financieros separados

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha 21 de abril de 2017 de la Gerencia General y

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 separados. 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 2016 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

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 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:

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero del 2017
NIC 12	Enmienda. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero del 2017
NIIF 12	Mejora. Aclaración del alcance de los requerimientos de información a revelar en la NIIF 12.	1 de enero del 2017
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable: ¿una opción de inversión por inversión o una opción de política coherente?	1 de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Enmienda: Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 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 2018
NIIF 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 2018
IFRIC 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, 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 y moneda presentación

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.

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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2016 y 2015, 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 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 -

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2016 y 2015, 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 Inventarios

Los inventarios se registran al costo de adquisición o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los productos terminados y de los productos en proceso comprenden los costos de compra de vehículos y otros costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios.

El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

2.7 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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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.

2.8 Inversiones en subsidiarias

Corresponden a las participaciones entre el 55% y 100% de las Compañías Igsacorpus S.A., Lygsa S.A. 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.

2.9 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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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. Los edificios e instalaciones se depreciación a 20 años.

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.

2.10 Bienes entregados en arrendamiento

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 período 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.

2.11 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos, inversiones en subsidiarias 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.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2016 y 2015 determinó deterioro de sus inversiones en acciones por US\$1.190.492 y US\$1.172.734 respectivamente. Ver Nota 11.

2.12 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.
- (j) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias 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.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.13 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:

- (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 conmutación actuarial equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la 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 conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

La Compañía no adoptó la enmienda a la NIC 19 "Beneficios a Empleados" referente al cambio en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de los beneficios post empleo (jubilación patronal y desahucio), puesto que sus efectos no

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

son significativos tomando los estados financieros en su conjunto, ya que no tiene empleados al 31 de diciembre de 2016, puesto que estos fueron transferidos a la compañía relacionada Lygsa.

La tasa de descuento utilizada por el actuario de la Compañía es el 8,68% (2015: 8.68%) que corresponde a la tasa de rendimiento de los Bonos que el Estado Ecuatoriano que emite a "largo plazo". Esto difiere de la referida enmienda a la NIC 19, donde se establece utilizar las tasas de los bonos empresariales de alta calidad de la moneda vigente en el país, que en este caso corresponde a la tasa de los Estados Unidos de Norteamérica.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

2.14 Provisiones corrientes

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.

2.15 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.

2.16 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".

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

(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:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</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)	N/A	AAA-
Banco Internacional S.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Amazonas S.A. (1)	AA+	AA+
Banco del Pacifico S.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Santander Miami (2)	A	Baa2
Asociación Mutualista de Ahorro y Credito para la Vienda Pichincha (1)	AA	AA

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencia calificadoras Bank Watch Rating, PCR Pacific S.A., Class International Rating y Sociedad Calificadora de Riesgo Latinoamericana SRC LA.

(2) Calificación de riesgo emitida por Dominion Bond Rating Service DBRS y 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 3% (2015: 5%) 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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.
- 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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2016</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	46	-	4.207.311	6.544.330
Proveedores	97.657	43.213	690.180	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	-	612.109	298.051
	<u>97.703</u>	<u>43.213</u>	<u>5.509.600</u>	<u>6.842.381</u>

<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	1.988	-	807.700	6.686.745
Proveedores	92.675	93.192	621.833	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	-	1.562.080	1.068.031
	<u>94.663</u>	<u>93.192</u>	<u>2.991.613</u>	<u>7.754.776</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.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Obligaciones financieras (corto y largo plazo)	10.751.641	14.847.003
Proveedores	831.050	807.700
Partes relacionadas (corto y largo plazo)	910.160	2.630.111
	<u>12.492.851</u>	<u>18.284.814</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(24.799)</u>	<u>(61.047)</u>
Deuda neta	12.468.052	18.223.767
Total patrimonio neto	2.256.428	1.818.437
Capital total	14.724.480	20.042.204
Ratio de apalancamiento	85%	91%

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.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

(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 2.7 y 2.9.

(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 2.11.

(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 2.13.

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:

	2016		2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	24.799	-	61.047	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	111.825	-	174.018	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1.218.262	275.898	6.039.703	422.942
Total activos financieros	<u>1.354.886</u>	<u>275.898</u>	<u>6.274.768</u>	<u>422.942</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores	831.050	-	807.700	-
Obligaciones financieras	4.207.311	6.544.330	7.861.804	6.686.745
Cuentas por pagar a partes relacionadas	612.109	298.051	1.562.080	1.068.031
Total pasivos financieros	<u>5.650.470</u>	<u>6.842.381</u>	<u>10.231.584</u>	<u>7.754.776</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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).

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>2016</u>	<u>2015</u>
Caja chica	640	640
Bancos (1)	<u>24.159</u>	<u>60.407</u>
	24.799	61.047
Sobregiro bancario (2)	<u>(46)</u>	<u>(1.988)</u>
	<u><u>24.753</u></u>	<u><u>59.059</u></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 2016 corresponde al sobregiro en la cuenta del Banco Amazonas S.A. (2015: Banco Produbanco S.A.)

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes (1)	<u>111.825</u>	<u>174.018</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Por vencer</u>	20.134	44.309
<u>Vencidas</u>		
De 31 a 60 días	935	-
De 61 a 90 días	-	10.047
De 91 a 180 días	2.139	18.015
Más de 181 días	2.116	22.461
Más de 360 días	86.500	79.186
	<u>111.825</u>	<u>174.018</u>

8. ANTICIPO PROVEEDORES

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Edehsa (1)	130.771	130.771
Pablo Lopez Lopez	29.000	29.000
Milton Luzuriaga	13.000	13.000
Plaza Proyecta (2)	175.049	60.685
Anticipos varios	971	10.435
	<u>348.792</u>	<u>243.891</u>

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

(2) Corresponde principalmente a anticipos para la compra de dos oficinas en el Fideicomiso Plaza Proyecta.

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Credito tributario impuesto al valor agregado (IVA)	45.757	1.653
Crédito tributario (1)	632.006	503.013
Retenciones de IVA	24.804	42.328
	<u>702.566</u>	<u>546.994</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 corresponde al crédito tributario por impuesto a la renta recuperable. Retenciones realizadas a clientes 2016 por US\$318.552, 2015 por US\$285.801, 2014 por US\$148.619.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 corresponde vehículos de marca Terios y Dong Feng, adquiridos a una de las compañías relacionadas por US\$175.828.

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

	<u>Participaciones</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Igsacorpus C.A. (1)	54,53%	396.356	396.356
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 Plaza Proyecta (3)	100%	71.429	71.429
Fideicomiso Garantía IGSA (4)	100%	3.000	3.000
Servicios Administrativos y contables Madirt	0,30%	196	-
		<u>1.563.106</u>	<u>1.562.910</u>
Deterioro de inversiones (6)		(1.190.492)	(1.172.734)
		<u>372.614</u>	<u>390.176</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.
- 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. Durante el 2016 la Compañía registró el deterioro del 100% de las acciones ya que no existe participación accionarial.

(3) Fideicomiso cuyo objeto es crear un patrimonio autónomo que permita celebrar y suscribir todos los actos y contratos necesarios para el desarrollo del proyecto, así como el manejo de flujos de tal construcción, conforme a lo que solicite el beneficiario.

(4) 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.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (5) Durante los años 2016 y 2015 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 perdidas determinadas por Compañía son las siguientes:

	2016		
	<u>Costo</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Total Neto</u>
Igsacorpus C.A. (1)	396.356	(98.367)	297.989
Lygsa S.A. (1)	144.352	(144.352)	-
Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial			
Mecanossac (2)	947.773	(947.773)	-
Fideicomiso Plaza Proyecta (4)	71.429	-	71.429
Fideicomiso Garantía IGSA (3)	3.000	-	3.000
Servicios Administrativos y contables Madirt	196	-	196
	<u>1.563.106</u>	<u>(1.190.492)</u>	<u>372.614</u>
	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 Plaza Proyecta (4)	71.429	-	71.429
Fideicomiso Garantía IGSA (5)	3.000	-	3.000
	<u>1.562.910</u>	<u>(1.172.734)</u>	<u>390.176</u>

12. PROPIEDADES Y EQUIPOS

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>Maquinaria y Equipo</u>	<u>Muebles y enseñeres</u>	<u>Equipos de cómputo</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2015					
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 (1)	19.234	-	-	94.643	113.877
Bajas, neto	-	(4.088)	-	(20.933)	(25.021)
Depreciación	(39.186)	(836)	(1.217)	(54.406)	(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	409.158	728.496
Depreciación acumulada	(123.666)	(3.464)	(6.754)	(166.287)	(300.171)
Valor en libros	176.596	4.907	3.951	242.871	428.325
Movimiento 2016					
Adiciones (1)	45.168	28.245	654	55.414	129.481
Depreciación	(39.749)	(2.989)	(872)	(79.207)	(122.817)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2015	182.015	30.163	3.733	219.078	434.989
Al 31 de diciembre del 2016					
Costo	345.430	36.616	11.359	464.572	857.977
Depreciación acumulada	(163.415)	(6.453)	(7.626)	(245.494)	(422.988)
Valor en libros	182.015	30.163	3.733	219.078	434.989

(1) Corresponde principalmente a: compra de compresores, evaporador condensador y centrales de acondicionado por US\$45.168 y compra de un auto Audi por US\$55.414 (2015: dación de pago de dos máquinas J-Deere de clientes de su relacionada Divesa – Milovan por US\$12.000, 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 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

13. 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 2015			
Costo	2.837.157	10.158.935	12.996.092
Depreciación acumulada	-	(1.312.762)	(1.312.762)
Valor en libros	<u>2.837.157</u>	<u>8.846.173</u>	<u>11.683.330</u>
Movimiento 2015			
Adiciones (1)	1.589.428	-	1.589.428
Ventas / Bajas (2)	-	(791.414)	(791.414)
Depreciación	-	(180.745)	(180.745)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2015	<u>4.426.585</u>	<u>7.874.014</u>	<u>12.300.599</u>
Al 31 de diciembre de 2015			
Costo	4.426.585	9.367.521	13.794.106
Depreciación acumulada	-	(1.493.507)	(1.493.507)
Valor en libros	<u>4.426.585</u>	<u>7.874.014</u>	<u>12.300.599</u>
Movimiento 2016			
Adiciones	-	48.600	48.600
Ventas / Bajas (3)	(494.428)	-	(494.428)
Depreciación	-	(215.237)	(215.237)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2016	<u>3.932.157</u>	<u>7.707.376</u>	<u>11.639.534</u>
Al 31 de diciembre de 2016			
Costo	3.932.157	9.416.121	13.348.278
Depreciación acumulada	-	(1.708.744)	(1.708.744)
Valor en libros	<u>3.932.157</u>	<u>7.707.376</u>	<u>11.639.534</u>

- (1) 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.
- (2) Al 31 de diciembre de 2015 corresponde principalmente a la venta de dos villas del Conjunto el Manantial (Ver nota 29).
- (3) Al 31 de diciembre de 2016 corresponde a la restitución del terreno en la ciudad de Manta que fue adquirido en el año 2015 a la compañía IGSA Corpus C.A.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. PROVEEDORES

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores locales (1)	809.463	786.113
Proveedores del exterior	<u>21.587</u>	<u>21.587</u>
	<u>831.050</u>	<u>807.700</u>

(1) Comprende principalmente a cuentas por pagar a la compañía Servicios Aereos Ejecutivos Saereo S.A. por US\$ 216.901, Estructura De Hierro Edehsa S.A. por US\$ 88.512, Mecanos por US\$33.895, Estudio Juridico Vivanco & Vivanco Cia. Ltda. por US\$31.106, Nestlé Ecuador S.A. US\$93.667 y Materiales De Viviendas Mavisa S.A. por US\$ 30.000 (2015: Nestlé Ecuador S.A. US\$297.668, Saereo US\$216.901, Edhesa US\$112.512 y Mavisa US\$63.214)

15. OBLIGACIONES FINANCIERAS

2016

	Tasa de interés	<u>Corriente</u>	<u>Largo plazo</u>
Banco Santander (1)	1,64% / 3%	980.000	6.242.839
Banco de la Producción Produbanco S.A. Grupo Promérica (2)	9,76%	3.227.311	-
Banco Amazonas S.A. (4)	9,76%	-	301.491
		<u>4.207.311</u>	<u>6.544.330</u>

2015

	Tasa de interés	<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
Banco Promerica S.A. (3)	9,76%	166.364	-
Banco Amazonas S.A. (4)	9,76%	99.946	300.157
Banco Pichincha C.A. (5)	11,79%	29.000	-
		<u>7.861.804</u>	<u>6.686.745</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2016, corresponden a 6 operaciones de crédito con vencimientos entre el 5 de junio de 2017 y 25 de abril de 2019.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

- (2) Al 31 de diciembre de 2016, corresponden a una operación de crédito con vencimiento del 25 de abril de 2019.

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.

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

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

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

16. ANTICIPO CLIENTES

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nestle Ecaudor S.A.	94.098	-
Autolider Ecaudor S.A.	32.000	-
Quifatex S.A.	28.298	14.378
DHL Express S.A.	17.541	8.000
Comandato	9.360	9.360
Arcor	8.720	8.720
Fundación del barrio	7.855	7.855
Cartera reclasificada (1)	4.095	7.451
Transam C. LTDA Garantía	7.404	-
Sherloc Tech Solutions S.A.	6.998	-
Soprisa SA	6.660	-
Vantitive Cia. Ltda	5.984	-
Odusa S.A.	4.930	4.930
Koening & Partners	4.800	4.800
Whirlpool Ecuador	4.767	4.235
Panatlantic	4.443	3.597
Livercostas S.A.	3.517	-
Familia Sancela	3.445	3.445
FesaEcaudor S.A.	2.413	-
Bananasoft Cía. Ltda.	2.374	2.374
Unidal Ecuador S.A.	2.018	-
Servimagic S.A.	1.800	1.800
David Danilo Ordoñez Jimenez	1.640	-
Opumarsa	1.380	1.380
Grupo Editorial Norma Ecuador S.A.	834	-
Bico Internacional S.A.	720	-
Miriam Villa	220	220
Edhesa	-	175.726
	<u>268.314</u>	<u>258.271</u>

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2016 y 2015 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 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Anticipos entregados</u>				
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	101.308	101.308
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	97.915
Daihauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	40.029
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	12.100
			<u>101.308</u>	<u>251.352</u>
<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u>				
Daihauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	606.106	1.500.635
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	130.125	525.468
Inversiones aries	Entidad del Grupo	Comercial	112.206	-
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	79.559	78.329
Rancho Brahman S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	68.467	69.027
Urbanalto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	61.667	61.667
Igsacopus S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	23.971	14.158
Invercosta S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	18.475	19.600
Vegaflor S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	9.529	9.529
Inverital S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	7.324	5.365
Mecanización S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	4.781	4.336
Montemoro	Entidad del Grupo	Comercial	1.784	-
Saereo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1.261	132.849
Coserge S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	24	24
Mecano S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	2.178.703
Aeroinsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	203.041
Altos del Parque S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	(10)
Finansauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	18.584
Mecsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	54
Lomas de Gualabi S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	(398)
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	967.247
Lysga S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	(7.533)
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	(8.325)	7.675
			<u>1.116.954</u>	<u>5.788.351</u>
			<u>1.218.262</u>	<u>6.039.703</u>
<u>Cuentas por cobrar largo plazo</u>				
Altos del parque S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	212.810	212.810
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	54.952	54.952
Otras	Parte relacionada	Comercial	7.820	7.420
Mecanos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	250	250
Diego Ribadeneira	Parte relacionada	Comercial	66	-
Mecsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	147.510
			<u>275.898</u>	<u>422.942</u>
			<u>1.494.160</u>	<u>6.462.645</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por pagar corto plazo</u>				
Mecanos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	482.456	-
Diego Ribadeneira	Accionista	Comercial	74.375	77.053
Lygsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	24.904	-
Vegaflor S.A.	Parte relacionada	Comercial	21.994	9.000
Finansauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2.840	-
Floral Word	Entidad del Grupo	Comercial	2.048	-
PFS Ecuador S.A.	Parte relacionada	Comercial	1.500	1.500
Madirt S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	930	14.040
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	666	666
Aeroinsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	396	-
Saereo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	556.000
Igsacorpus S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	494.428
Mecsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	308.540
Transrecargo S.A.	Parte relacionada	Comercial	-	89.029
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	-	68.770
Invercosta S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	1.125
Inversiones Aries S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	(58.071)
			<u>612.109</u>	<u>1.562.080</u>
<u>Cuentas por pagar largo plazo</u>				
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	281.257	298.072
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	16.794	519.855
Daihauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	18.404
Finansauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	14.274
Saereo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	216.901
Madirt S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	525
			<u>298.051</u>	<u>1.068.031</u>
			<u>910.160</u>	<u>2.630.111</u>

(b) Transacciones

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Reembolso de gastos</u>				
Inversiones Aries	Entidad del Grupo	Comercial	302	221
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	438.347	5.217
Lygsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	319.595	494.427
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	7.200	-
Daihauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	825	-
Oro travel	Entidad del Grupo	Comercial	19.482	-
Mecanos	Entidad del Grupo	Comercial	1.739	-
			<u>787.491</u>	<u>499.865</u>
<u>Alquiler</u>				
Vegaflor S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	10.800	19.400
Aeroinsa	Entidad del Grupo	Comercial	597	-
Daihauto	Entidad del Grupo	Comercial	78.000	-
Mecanos	Entidad del Grupo	Comercial	54.125	-
Montemoro	Entidad del Grupo	Comercial	484	-
			<u>144.005</u>	<u>19.400</u>
<u>Préstamos entregados</u>				
Daihauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	410	63.668
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	216.738
Finansauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	3.908
Igsacorpus S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	9.813	173
S.A. Inmobiliaria La Y	Entidad del Grupo	Comercial	1.230	-
Inverital S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1.959	1.280
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	-	16.392
Mecanización S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	445	-
Mecanos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	2.522.223
Rancho Braham S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	35.451
Saereo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	126.002	677.915
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	8.068
Urbanalto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	2.000
Montemoro	Entidad del Grupo	Comercial	1.784	-
			<u>141.643</u>	<u>3.547.816</u>
<u>Préstamos recibidos</u>				
Inversiones Aries S.A.	Parte relacionada	Comercial	-	27.212
Invercosta	Parte relacionada	Comercial	-	1.125
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	1.227	14.033
Mecsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	54.383
Saereo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	1
Lygsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	24.904	-
Vegaflor	Entidad del Grupo	Comercial	13.000	-
Finansauto	Entidad del Grupo	Comercial	2.840	-
Aeroinsa	Entidad del Grupo	Comercial	396	-
			<u>42.366</u>	<u>96.754</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>2016</u>	<u>2015</u>
Honorarios administradores	<u>-</u>	<u>47.970</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

18. IMPUESTOS POR PAGAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto al valor agregado	36.596	63.092
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	1.701	15.737
Retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado	<u>285</u>	<u>2.578</u>
	<u>38.582</u>	<u>81.407</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 2014 al 2016 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>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente	(120.966)	(141.845)
Impuesto a la renta diferido	<u>(42.323)</u>	<u>(52.903)</u>
Cargo a los resultados integrales del año	<u>(163.289)</u>	<u>(194.748)</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2016 y 2015 se determinó como sigue:

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	547.318	86.356
Menos: Participación laboral	<u>-</u>	<u>(12.953)</u>
Utilidad Antes de Impuestos	547.318	73.403
Más: Deterioro de Inversiones	-	617.051
Más: gastos no deducibles (2)	201.370	55.121
Menos: Otras rentas exentas	(181.278)	-
Menos: Diferencias Temporarias	<u>(17.563)</u>	<u>-</u>
Total base imponible antes de Impuesto a la Renta	549.847	745.575
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>120.966</u>	<u>164.026</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	<u>108.162</u>	<u>100.570</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 2016 y 2015 la determinación del impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta causado	120.966	141.845
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	(318.552)	(285.801)
Crédito tributario años anteriores	<u>(434.419)</u>	<u>(278.825)</u>
Saldo a favor del contribuyente	<u>(632.005)</u>	<u>(422.781)</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 2016

(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 2016 la Compañía determinó que el anticipo de impuesto a la renta siguiendo las bases antes descritas, ascendía a US\$108.162 (2015: US\$100.570), 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\$120.966 (2015: US\$141.845).

(d) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuesto diferido es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Pasivos por impuestos diferidos</u>		
A liquidarse después de 12 meses	(42.323)	(52.903)
	<u>(42.323)</u>	<u>(52.903)</u>

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

Al 01 de enero del 2015	-
(Cargo)/Crédito a resultados por impuestos diferidos	(52.903)
Al 31 de diciembre del 2015	<u>(52.903)</u>
(Cargo)/Crédito a resultados por impuestos diferidos	10.580
Al 31 de diciembre del 2016	<u>(42.323)</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 2015	-	-
(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>
(Cargo) / crédito a resultados por impuestos diferidos	10.580	10.580
Al 31 de diciembre del 2016	<u>(42.323)</u>	<u>(42.323)</u>

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2016 y 2015 se muestra a continuación:

(Ver página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2016	2015
Utilidad antes de impuesto a la renta	549.847	644.749
Tasa impositiva vigente	22%	22%
	<u>120.966</u>	<u>141.845</u>
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	-	-
Impuesto a la renta	<u>120.966</u>	<u>141.845</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 2016 y 2015 operaciones que superen dicho monto.

(f) Cambios a la legislación tributaria

“Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas”: El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.
- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.

- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5.000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

“Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016”: El 20 de mayo se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016” publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta (incluyendo Fideicomisos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US\$12.000.
- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un período de 12 meses.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Gravar el 1,8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

- Gravar el 0,90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas medidas no han tenido un impacto significativo en sus operaciones.

20. PROVISIONES

Composición y movimiento:

	Saldos al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
<u>2016</u>				
Beneficios a empleados (1)	367.786	30.447	(169.731)	228.503
Beneficios a empleados largo plazo				
Jubilación patronal (Nota 21)	5.785	-	(5.785)	-
Desahucio (Nota 21)	4.718	-	(4.718)	-
	<u>10.503</u>			<u>-</u>
<u>2015</u>				
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>

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 incluye principalmente de participación trabajadores de años anteriores.

21. BENEFICIOS A EMPLEADOS - JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Un resumen del pasivo a largo plazo es como sigue:

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jubilación patronal	-	5.785
Bonificación por desahucio	-	4.718
	<u>-</u>	<u>10.503</u>

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre de 2015, 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>2016</u>	<u>2015</u>
Tasa de descuento	-	8,68%
Tasa de incremento salarial	-	3,49%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	-	TM IESS 2002
Antigüedad para jubilación (hombre y mujeres)	-	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>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	10.503	8.723
Costo laboral por servicios actuales	-	1.374
Costo financiero	-	57
Costo financiero anterior	-	349
Reversión de reservas salida de trabajadores	(10.503)	-
Saldo final	<u>-</u>	<u>10.503</u>

22. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015 comprende 10.000 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una; siendo sus Accionistas personas jurídica.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(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 2016 y 2015, 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>2016</u>	<u>2015</u>
Servicios y ventas (1)	3.092.250	3.157.609
Otros servicios (2)	201.372	236.079
Devoluciones	(931)	(18.777)
	<u>3.292.691</u>	<u>3.374.911</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 2016

(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	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Mantenimiento (1)	258.947	1.018.892
Asesorías	427.457	503.867
Depreciaciones	338.054	276.390
Gastos Administrativos	155.000	207.576
Bonificaciones	20.219	135.647
Honorarios	79.055	120.359
Servicios Básicos	119.975	102.218
Arriendos	86.880	93.795
Obligación Patronal	61.545	76.871
Bajas de cuentas por cobrar	-	66.118
Vigilancia	64.261	53.360
Impuesto por Funcionamiento	51.417	32.491
Otros	32.165	29.676
Gastos Movilización, Alimentación y Viaje	38.541	20.506
Participación trabajadores	-	12.953
	<u>1.733.516</u>	<u>2.750.719</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015, corresponde principalmente a adecuaciones en propiedades de inversión por US\$400.000 enviadas directamente al gasto.

26. GASTOS FINANCIEROS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Intereses financieros (1)	733.094	575.096
Gastos bancarios	24.481	8.963
Fideicomiso produfondos IGSA	10.551	5.559
	<u>768.126</u>	<u>589.618</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2016 incluyen principalmente intereses de préstamos obtenidos en instituciones financieras locales por US\$509.085 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 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

27. OTROS GASTOS, NETOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Recuperaciones cuentas canceladas (1)	(248.505)	-
Otros ingresos	(2.632)	16.200
Intereses ganados	(160)	8.683
Deterioro inversiones (Ver Nota 10 (6))	17.563	(617.051)
Baja de cuentas por cobrar (1)	448.368	-
Contribución solidaria	17.875	-
Intereses y multas	11.129	(11.773)
Gastos legales	7.385	-
Gastos varios	3.147	(34.449)
Otros gastos financieros	85	-
Impuestos legales	57	(13.757)
Utilidad en venta de activos (2)	-	690.975
	<u>254.311</u>	<u>38.828</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2016 corresponde a los ajustes de los saldos mantenidos con compañías relacionadas (cobrar y pagar).

(2) 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 2016 la Compañía mantiene en garantía los siguientes activos por obligaciones contraídas:

<u>Activos en garantía</u>	<u>Obligaciones garantizadas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terreno	Préstamos (1)	1.153.600	1.153.600
Terreno y construcción	Préstamos (1)	9.188.484	9.188.484
		<u>10.342.084</u>	<u>10.342.084</u>

(1) Ver Nota 15.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 Tarqui. Cantón Guayaquil, provincia del Guayas, Ecuador.

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 cánón 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.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Contrato suscrito con Aero Express del Ecuador Transam Cia. Ltda.

Con fecha 16 de diciembre de 2016, la Compañía suscribió con Aero Express del Ecuador Transam Cia. Ltda. un contrato de arrendamiento, mediante el cual la Compañía arrienda a Aero Express un inmueble destinado a oficinas administrativas (Oficinas y 6 parqueaderos, mismas que forman parte del cuarto piso del Edificio las Americas. El plazo de este contrato será de 5 años contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.

Se fija el canon mensual en US\$2.048 más I.V.A. Se otorgará tres meses de gracias, y el canon empezará desde el mes de marzo 2017. Las partes acuerdan que a partir del segundo año de vigencia del contrato, el canon de arriendo se incrementa de acuerdo al índice de precios al constructor IPCO anual acumulado.

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.

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 canon 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 canon 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.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 períodos 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.

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 períodos de igual duración.

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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 cánon 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 2016 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.