

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2017

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. 804 y 806

T +593 (2) 2525 547

Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401

T +593 (4) 2683 759

Guayaquil - Ecuador EC090506

www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Accionistas de:

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Quito, 3 de agosto de 2018

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

Opinión con salvedades

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 2017 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 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo separado por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamentos de la opinión con salvedades

- Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no ha realizado la adecuada aplicación de la fórmula del costo amortizado en sus cuentas por cobrar y pagar con sus Entidades Relacionadas. En consecuencia, no pudimos determinar los eventuales efectos contables en dichos rubros, que al 31 diciembre del 2017 comprende US\$4.057.365 (cuentas por cobrar); y US\$2.734.716 (cuentas por pagar corto y largo plazo).
- A la fecha la Compañía no ha completado el proceso de liquidación de los anticipos entregados a proveedores en ejercicios anteriores. En consecuencia, no pudimos determinar los eventuales efectos contables que se determinen cuando se completen los referidos procesos en dichos anticipos, que al 31 diciembre del 2017 asciende US\$ 172.771.

A los miembros del Directorio y Accionistas de:
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.
Quito, 3 de agosto de 2018

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.

Párrafos de énfasis

Informamos que, tal como se presenta en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, la Compañía presenta un déficit en su capital de trabajo por US\$1.414.166 aproximadamente. Adicionalmente, en dicha nota, la Administración describe sus planes de operación y expectativas de rentabilidad en el largo plazo, que permitirían modificar las situaciones antes anotadas a través de las mayores ventas de servicios. En estas condiciones la continuación de las operaciones de la Compañía como empresa en marcha dependen de que sus planes se materialicen y que sus accionistas continúen proporcionando el apoyo operativo y de otra naturaleza que se necesite para este propósito. Los estados financieros adjuntos no incluyen los efectos de los eventuales ajustes y/o reclasificaciones, si los hubiere, que pudieran requerirse de no resolverse las situaciones descritas a favor de la continuidad de las operaciones de la Compañía y la misma se viera obligada a realizar sus activos y cancelar sus pasivos sobre la base de la cancelación de sus operaciones.

Otros asuntos y otra información

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.

Otra información

La Administración de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, que no incluye los estados financieros separados y nuestro informe de

A los miembros del Directorio y Accionistas de:
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.
Quito, 26 de julio de 2018

auditoría sobre los mismos, la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A., no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros separados

La Administración de la Compañía 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 separados 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 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.

A los miembros del Directorio y Accionistas de:
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.
Quito, 3 de agosto de 2018

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 atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la 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.

A los miembros del Directorio y Accionistas de:
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.
Quito, 26 de julio de 2018

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, 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.

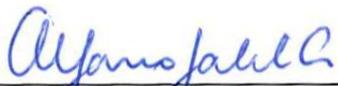
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2.165.801	24.799
Cuentas por cobrar comerciales	7	69.412	111.825
Cuentas por cobrar partes relacionadas	18	4.057.365	1.218.262
Anticipo proveedores	8	373.994	348.792
Funcionarios y empleados		34.876	29.184
Impuestos por recuperar	9	656.664	702.566
Otras cuentas por cobrar		20.681	19.433
Inventarios	10	95.303	175.828
Total activos corrientes		<u>7.474.095</u>	<u>2.630.689</u>
Activos no corrientes			
Inversiones en subsidiarias	11	452.419	372.614
Cuentas por cobrar partes relacionadas	18	-	275.898
Propiedad y equipos	12	357.226	434.989
Propiedad de inversión	13	11.276.919	11.639.534
Total activos no corrientes		<u>12.086.564</u>	<u>12.723.035</u>
Total activos		<u>19.560.659</u>	<u>15.353.724</u>

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


Alfonso Jalil
Representante Legal


Grace Jurado
Contadora General

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS	Referencia a Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios	6	33	46
Proveedores	14	246.009	831.050
Obligaciones financieras	15	6.121.809	4.207.311
Anticipo clientes	16	159.315	268.314
Otras cuentas por pagar	17	358.156	26.677
Cuentas por pagar a partes relacionadas	18	1.995.999	612.109
Impuestos por pagar	19	6.939	38.582
Beneficios empleados	21	-	228.503
Total pasivos corrientes		<u>8.888.261</u>	<u>6.212.592</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	15	7.593.206	6.544.330
Cuentas por pagar a partes relacionadas	18	298.717	298.051
Impuesto Diferido	20	42.323	42.323
Total pasivos no corrientes		<u>7.934.246</u>	<u>6.884.704</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	2.694.015	2.212.290
Total patrimonio		<u>2.738.153</u>	<u>2.256.428</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>19.560.659</u>	<u>15.353.724</u>

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



Alfonso Jalil
Representante Legal



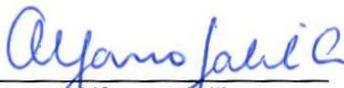
Grace Jurado
Contadora General

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

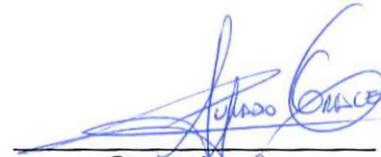
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>a Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ventas	23	3.549.695	3.292.691
Gastos operativos:			
De administración y ventas	24	<u>(2.461.797)</u>	<u>(1.733.516)</u>
Utilidad operacional		1.087.898	1.559.175
Gastos financieros	25	(663.004)	(768.126)
Otros gastos/ingresos, netos	26	<u>162.832</u>	<u>(254.311)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		587.726	536.738
Impuesto a la renta	19	(139.076)	(120.966)
Impuesto a la renta diferido	19	<u>-</u>	<u>10.580</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>448.650</u>	<u>426.352</u>

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



Alfonso Jalil
Representante Legal



Grace Jurado
Contadora General

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Reservas			Resultados acumulados			
	Capital social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva por aplicación inicial NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2016	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
Otros ajustes	-	-	-	-	-	33.075	33.075
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	448.650	448.650
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10.000	154	557	33.427	287.309	2.406.706	2.738.153

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


Alfonso Jalil
Representante Legal


Grace Jurado
Contadora General

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes		694.563	3.807.325
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(605.926)	(3.137.803)
Otros gastos netos		(392.171)	(146.211)
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>(303.534)</u>	<u>523.311</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Propiedades y equipos	12	(36.864)	(129.481)
Propiedades de inversión		37.830	445.827
Inversion en subsidiaria		(79.805)	-
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de inversión		<u>(78.839)</u>	<u>316.346</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras		<u>2.523.375</u>	<u>(875.905)</u>
Efectivo provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>2.523.375</u>	<u>(875.905)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo			
Incremento neto de efectivo y equivalentes	6	2.141.002	(36.248)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>24.799</u>	<u>61.047</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u><u>2.165.801</u></u>	<u><u>24.799</u></u>

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

Alfonso Jalil
Representante Legal

Grace Jurado
Contadora General

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año antes del impuesto a la renta		587.726	536.738
Más cargos a resultados que no representen movimiento de efectivo:			
Deterioro de cuentas por cobrar	7	23.174	-
Recuperación de cuentas canceladas de compañías relacionadas	18	-	(248.505)
Bajas de cuentas por cobrar relacionadas	18	-	448.368
Deterioro de inversiones	11	-	17.562
Depreciación propiedades y equipos	12	114.627	122.817
Depreciación propiedades de inversión	13	383.491	215.237
Provisión jubilación patronal y desahucio		-	(10.503)
Interés implícito		(26.139)	-
		<u>1.082.879</u>	<u>1.081.714</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar, neto		(842.202)	223.181
Inventarios		80.525	(435.289)
Documentos y cuentas por pagar		(485.029)	(175.828)
Beneficios empleados		-	(170.467)
Impuestos		(139.706)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		<u>(303.534)</u>	<u>523.311</u>

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


Alfonso Jalil

Representante Legal



Grace Jurado
Contadora General

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(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.

La Compañía es accionista principal de las Compañías; Igsacorpus C.A., con el 54,53% de participación, Lygsa S.A. con el 99,88% de participación, Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac con el 99,88% de participación y Fideicomiso Garantía IGSA con 100% de participación. En estas Entidades mantiene el poder derecho y capacidad de influir en sus rendimientos variables, por lo tanto presenta estados financieros consolidados. Los estados financieros separados adjuntos deben leerse en conjunto con los estados financieros consolidados.

1.2 Déficit de capital de trabajo

La Compañía presenta un déficit en su capital de trabajo de US\$1.414.166 aproximadamente, al 31 de diciembre de 2017 (2016: US\$3.581.903)

A fin de revertir esta situación al mediano plazo, la Administración ha evaluado distintas alternativas que incluyen el fortalecimiento de sus operaciones y expectativas de mejora en sus flujos proyectados.

1.3 Situación financiera del país

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo, el incremento de la exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía. Adicionalmente, estas situaciones, más las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera, la emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, han influido positivamente en la reducción del riesgo país y la mejora de las condiciones económicas que se presentaron en años anteriores.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

1.4 Aprobación de los estados financieros separados

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 18 de junio de 2018 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros 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 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros separados.

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 de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

Los presentes estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. En cumplimiento de las NIIF, la Compañía también prepara estados financieros consolidados con sus subsidiarias (Igsacorpus S.A., Lygsa S.A., Mecanos S.A.C.I. y Fideicomiso Garantía IGSA). Los estados financieros separados 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.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

La preparación de los estados financieros separados de acuerdo con NIIF y la referida disposición específica de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración 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 los estados financieros. 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 separados, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
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
CINIIF 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa	1 de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto	1 de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero del 2019
CINIIG 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1 de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero del 2019
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4	1 de enero del 2021

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 separados en el ejercicio de su aplicación inicial.

En relación a la NIIF 9 y NIIF 15, la Administración efectuó un análisis y concluyó que no hay un impacto significativo, en base a lo siguiente:

- NIIF 15: Los ingresos de la Compañía se registran al prestarse el servicio es decir cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño, el precio de la transacción es previamente pactado con sus clientes y no existen costos incurridos para obtener y cumplir los contratos; por lo tanto no se esperan efectos al adoptar esta norma;
- NIIF 9: Su principal instrumento financiero es la cartera compuesta por cuentas por cobrar a partes relacionadas los cuales se liquidan en el corto plazo las pérdidas

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

por deterioro presentan un comportamiento histórico bajo por cuanto si se provisionan las pérdidas esperadas futuras no tendría un impacto importante.

2.3 Moneda funcional y moneda presentación

Las partidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros separados 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 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 2017 y 2016, 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, partes relacionadas y otras cuentas por pagar. Se

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 -

(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:

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.
- (iv) Otras cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 90 días.

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 2017 y 2016, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 Impuestos por recuperar

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 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.

2.8 Propiedades y equipos

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

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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.9 Inversiones en acciones

Corresponden principalmente a las participaciones entre el 55% y 100% de las Compañías Igsacorpus C.A., Lygsa S.A; Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac; 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.

2.10 Propiedades de inversión

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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.11 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.

2.12 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.

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 2017 y 2016 determinó deterioro de sus inversiones en acciones por US\$98.171 y US\$1.190.492 respectivamente. Ver Nota 12.

2.13 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.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (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.

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 separados, 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.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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".

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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

Riesgo de precio

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

(b) Riesgo de crédito

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

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

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco -Grupo Promerica S.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A. (1)	AAA	AAA-
Banco Amazonas S.A. (1)	AA+	AA+
Banco del Pacífico S.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Santander Miami (2)	A	A
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda 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,

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. Debido a que la Compañía mantiene una cartera de clientes bastante dispersa y homogénea analiza la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Los límites de crédito se establecen en función del análisis de la capacidad de pago de cada cliente, tomando en consideración los resultados de calificaciones internas y/o externas.

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

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

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

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

<u>Año 2017</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	33	-	6.121.809	7.593.296
Proveedores	90.379	57.436	98.194	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	-	1.995.999	298.717
Otras cuentas por pagar	87.469	244.015	26.672	-
	<u>177.881</u>	<u>301.451</u>	<u>8.242.674</u>	<u>7.892.013</u>

<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
Otras cuentas por pagar	-	26.677	-	-
	<u>97.703</u>	<u>69.890</u>	<u>5.509.600</u>	<u>6.842.381</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.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

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

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones financieras (corto y largo plazo)	13.715.015	10.751.641
Proveedores	246.009	831.050
Partes relacionadas (corto y largo plazo)	2.294.716	910.160
Otras cuentas por pagar	358.156	26.677
	<u>16.613.896</u>	<u>12.519.528</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(2.165.801)</u>	<u>(24.799)</u>
Deuda neta	14.448.095	12.494.729
Total patrimonio neto	2.738.153	2.256.428
Capital total	17.186.248	14.751.157
Ratio de apalancamiento	84%	85%

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 separados 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:

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

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

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

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.8 y 2.10.

(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 2.12.

(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 2.14.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

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:

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	2.165.801	-	24.799	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	69.412	-	111.825	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	4.057.365	-	1.218.262	275.898
Total activos financieros	6.292.578	-	1.354.886	275.898
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores	246.009	-	831.050	-
Obligaciones financieras	6.121.809	7.593.206	4.207.311	6.544.330
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1.995.999	298.717	612.109	298.051
Otras cuentas por pagar	358.156	-	26.677	-
Total pasivos financieros	8.721.973	7.891.923	5.677.147	6.842.381

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

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja chica	484	640
Bancos (1)	125.620	24.159
Nota de Crédito Desmaterializada (2)	39.695	-
Inversiones (3)	<u>2.000.002</u>	<u>-</u>
	2.165.801	24.799
Sobregiro bancario (4)	(33)	(46)
	<u><u>2.165.768</u></u>	<u><u>24.753</u></u>

(1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en Banco Pichincha C.A., Banco Internacional S.A., Banco de la Producción S.A., Banco del Pacífico S.A. y Mutualista Pichincha.

(2) Corresponde a la Nota de Crédito otorgada por el Servicio de Rentas Internas SRI por devolución de Impuestos mediante oficio 109012017RDEV197559.

(3) Corresponden a certificados de depósito mantenidos en el Banco Internacional S.A.

<u>Emisor</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Saldo</u>
Banco Internacional S.A.	28-nov-17	02-ene-18	1.000.001
Banco Internacional S.A.	30-nov-17	02-ene-18	1.000.001
			<u><u>2.000.002</u></u>

(4) Al 31 de diciembre de 2017 corresponde al sobregiro en la cuenta del Banco Amazonas S.A.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes (1)	92.586	111.825
Deterioro	<u>(23.174)</u>	<u>-</u>
	<u><u>69.412</u></u>	<u><u>111.825</u></u>

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

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Por vencer</u>	-	20.134
<u>Vencidas</u>		
De 31 a 60 días	4.920	935
De 91 a 180 días	-	2.139
Más de 181 días	-	2.116
Más de 360 días	87.667	86.500
	<u>92.586</u>	<u>111.825</u>

8. ANTICIPO PROVEEDORES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Edehsa (1)	130.771	130.771
Pablo Lopez Lopez	29.000	29.000
Milton Luzuriaga	13.000	13.000
Plaza Proyecta (2)	189.500	175.049
Anticipos varios	11.723	971
	<u>373.994</u>	<u>348.792</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>2017</u>	<u>2016</u>
Credito tributario impuesto al valor agregado (IVA)	15.668	45.757
Crédito tributario (1)	640.747	632.006
Retenciones de IVA	250	24.804
	<u>656.665</u>	<u>702.566</u>

(1) Corresponde al crédito tributario por impuesto a la renta recuperable de los años 2015 y 2016 por retenciones realizadas de clientes por US\$344.310 y US\$296.436 respectivamente, (2016: De los años 2014 al 2015 US\$346.205 y US\$285.801 respectivamente). La Administración efectuará los trámites de devolución de este impuesto ante el SRI.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. INVENTARIOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vehículos (1)	<u>95.303</u>	<u>175.828</u>

(1) El movimiento de inventarios al 31 de diciembre es el siguiente:

	<u>2017</u>
Saldo Inicial (2)	-
Ventas (3)	<u>(80.525)</u>
	<u>(80.525)</u>

(2) Al 31 de diciembre del 2017 corresponde vehículos de marca Terios y Dong Feng, adquiridos a una de las compañías relacionadas por US\$175.828. en el año 2016.

(3) Corresponde a la venta del vehículo marca Terios y Dong Feng por US\$80.525 a la Compañía Procarsa, In Car.

11. INVERSIONES EN ACCIONES

	<u>Participaciones</u>	<u>2017</u>	<u>2016</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 Proyecto (3)	11,08%	151.234	71.429
Fideicomiso Garantía IGSA (4)	100%	3.000	3.000
Servicios Administrativos y contables Madirt Cía. Ltda.	0,30%	196	196
		<u>1.642.911</u>	<u>1.563.106</u>
Deterioro de inversiones (5)		<u>(1.190.492)</u>	<u>(1.190.492)</u>
		<u>452.419</u>	<u>372.614</u>

(1) Compañías dedicadas a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados. Dichas entidades mantienen los siguientes inmuebles:

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 en Eloy Alfaro parroquia Tarqui que fue traspasado a Igsa S.A. por restitución de leasing back que tenía la compañía de un terreno en el año 2016.
- (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 (oficinas) que integran su patrimonio autónomo sirvan como garantía de la cancelación y fuente de pago de las obligaciones establecidas en el contrato.
- (5) Durante los años 2017 y 2016 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:

	2017		
	<u>Costo</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Total Neto</u>
Igsacorpus C.A.	396.356	(98.367)	297.989
Lygsa S.A.	144.352	(144.352)	-
Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial	947.773	(947.773)	-
Mecanossac			-
Servicios Administrativos y contables Madirt	196	-	196
Fideicomiso Garantía IGSA	3.000	-	3.000
Fideicomiso Plaza Proyecta	151.234	-	151.234
	<u>1.642.911</u>	<u>(1.190.492)</u>	<u>452.419</u>

	2016		
	<u>Costo</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Total Neto</u>
Igsacorpus C.A.	396.356	(98.367)	297.989
Lygsa S.A.	144.352	(144.352)	-
Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial	947.773	(947.773)	-
Mecanossac			-
Fideicomiso Plaza Proyecta	71.429	-	71.429
Fideicomiso Garantía IGSA	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>

12. PROPIEDADES Y EQUIPOS

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>Maquinaria y Equipo</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de cómputo</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2016					
Costo	300.262	8.371	10.705	450.156	728.496
Depreciación acumulada	(123.666)	(3.464)	(6.754)	(207.285)	(300.171)
Valor en libros	176.596	4.907	3.951	242.871	428.325
Movimiento 2016					
Adiciones	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 2016	182.015	30.163	3.733	219.078	434.989
Al 31 de diciembre del 2016					
Costo	345.430	36.616	11.359	505.570	898.975
Depreciación acumulada	(163.415)	(6.453)	(7.626)	(286.492)	(463.986)
Valor en libros	182.015	30.163	3.733	219.078	434.989
Movimiento 2017					
Adiciones (1)	36.191	-	-	673	36.864
Baja/Venta	-	-	-	(60.000)	(60.000)
Baja depreciación				60.000	60.000
Depreciación	(27.459)	(3.695)	(857)	(82.616)	(114.627)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2017	190.747	26.468	2.876	137.135	357.226
Al 31 de diciembre del 2017					
Costo	381.621	36.616	11.359	446.243	935.839
Depreciación acumulada	(190.874)	(10.148)	(8.483)	(309.108)	(578.613)
Valor en libros	190.747	26.468	2.876	137.135	357.226

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde principalmente a la compra de compresores, tractores y evaporador condensador

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos (1)</u>	<u>Edificios (2)</u>	<u>Total</u>
Al 31 de enero de 2016			
Costo	4.426.585	9.062.962	13.489.547
Depreciación acumulada	-	(1.188.947)	(1.188.947)
Valor en libros	<u>4.426.585</u>	<u>7.874.015</u>	<u>12.300.600</u>
Movimiento 2016			
Adiciones	-	48.600	48.600
Ventas / Bajas	(494.428)	-	(494.428)
Depreciación	-	(215.237)	(215.237)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2016	<u>3.932.157</u>	<u>7.707.377</u>	<u>11.639.534</u>
Al 31 de diciembre de 2016			
Costo	3.932.157	9.111.562	13.043.719
Depreciación acumulada	-	(1.404.184)	(1.404.184)
Valor en libros	<u>3.932.157</u>	<u>7.707.377</u>	<u>11.639.534</u>
Movimiento 2017			
Adiciones	-	37.830	37.830
Ajustes	-	(16.955)	(16.955)
Depreciación	-	(383.491)	(383.491)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2017	<u>3.932.157</u>	<u>7.344.761</u>	<u>11.276.919</u>
Al 31 de diciembre de 2017			
Costo	3.932.157	9.132.437	13.064.594
Depreciación acumulada	-	(1.787.675)	(1.787.675)
Valor en libros	<u>3.932.157</u>	<u>7.344.761</u>	<u>11.276.919</u>

- (1) Corresponde principalmente a: i) Terreno ubicado en la ciudad de Guayaquil en la Av. las Americas por US\$1.476.672 ii) Terreno ubicado en Daule km 9 1 por US\$1.128.239; y iii) Terreno ubicado en la ciudad de Quito por US\$1.095.000. (Ver nota 27)

- (2) Corresponde principalmente a: i) Dos bodegas ubicadas en el km 9 1/2 Vía Daule US\$5.688.779, ii) Un edificio ubicado en la ciudad de Guayaquil Av. de las Américas por US\$1.601.725,85; y iii) Dos Oficinas ubicadas en la ciudad de Quito edificio Cofiec por US\$420.000. (Ver nota 27)

Existen propiedades de inversión entregadas en garantía por los préstamos bancarios contratados. (Ver nota 27)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. PROVEEDORES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores locales (1)	242.891	809.463
Proveedores del exterior	21.587	21.587
Interes Implícito	(18.469)	-
	<u>246.009</u>	<u>831.050</u>

- (1) Comprende principalmente a cuentas por pagar a la compañía Estructura de Hierro Edehsa S.A. por US\$ 42.512, Compañía de Seguros Ecuatoriano Suiza US\$30.703, Estudio Jurídico Vivanco & Vivanco Cía. Ltda. por US\$28.891, Municipal de Guayaquil por US\$26.931 Nestlé Ecuador S.A. US\$25.809 y Florida Autoparts S.A. Florauto por US\$ 21.587 (2016: Nestlé Ecuador S.A. US\$93.667; Edehsa US\$88.512, Estudio Jurídico Vivanco & Vivanco Cía. Ltda. por US\$31.106.

15. OBLIGACIONES FINANCIERAS

<u>2017</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Corriente</u>	<u>Largo plazo</u>
Banco Santander (1)	1,64% - 3%	4.413.442	1.047.170
Banco Amazonas S.A. (2)	9,76%	189.446	449.318
Banco Internacional (3)	8,95%	1.518.921	6.096.719
		<u>6.121.809</u>	<u>7.593.206</u>

<u>2016</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Corriente</u>	<u>Largo plazo</u>
Banco Santander (1)	1,64% / 3%	980.000	6.242.839
Banco de la Producción S.A. Grupo Promérica (4)	9,76%	3.227.311	-
Banco Amazonas S.A. (2)	9,76%	-	301.491
		<u>4.207.311</u>	<u>6.544.330</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, corresponden a 2 operaciones de crédito con vencimientos entre el 5 de junio de 2017 y 25 de junio de 2022.

Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a 6 operaciones de crédito con los vencimientos entre el 5 de junio de 2017 y 25 de abril del 2019.

- (2) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a 2 operaciones de crédito con vencimiento el 15 de agosto de 2022.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a una operación de crédito con vencimiento el 15 de junio de 2022.

(3) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a 2 operaciones de crédito con vencimiento a junio del 2024.

(4) Al 31 de diciembre de 2016 corresponde a una operación de crédito con vencimiento 25 de abril del 2019.

16. ANTICIPO CLIENTES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Qbe Seguros Colonial S.A.	21.323	-
Instalaciones Electromecanicas S A Inesa	21.159	-
Construparedes Sa	16.043	-
Quifatex S.A.	14.378	28.298
Comandato	9.360	9.360
Unidal Ecuador S.A.	8.720	2.018
DHL Express S.A.	7.944	17.541
Fundación del barrio	7.855	7.855
New Yorker Sa	5.335	-
Odusa S.A.	4.930	4.930
Koenig & Partners	4.800	4.800
Whirlpool Ecuador	4.235	4.767
Brolog Cia Ltda	4.108	-
Familia Sancela	3.445	3.445
Lopez Lopez Pablo	3.328	-
Quintero Rodrigo Rafael Emilio	3.382	-
Bananasoft Cia. Ltda.	2.374	2.374
Nowservice Sa	2.025	-
Servimagic S.A.	1.800	1.800
Inproel Sa	1.586	-
Igensa Sa	1.558	-
Opumarsa	1.380	1.380
Miriam Villa	220	220
Bico Internacional S.A.	-	94.098
Livercostas S.A.	-	32.000
Arcor	-	8.720
Cartera reclasificada	-	4.095
Transam C. LTDA Garantia	-	7.404
Sherloc Tech Solutions S.A.	-	6.998
Soprisa SA	-	6.660
Vantitive Cia. Ltda	-	5.984
Panatlantic	-	4.443
Livercostas S.A.	-	3.517
FesaEcuador S.A.	-	2.413
David Danilo Ordoñez Jimenez	-	1.640
Grupo Editorial Norma Ecuador S.A.	-	834
Bico Internacional S.A.	-	720
Otros	8.029	-
	<u>159.315</u>	<u>268.314</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos por reembolsos (1)	193.447	-
Interés (2)	87.469	-
Honorarios (3)	50.568	-
Impuestos	17.997	26.677
Tarjetas de credito	5.083	-
Otros pasivos diferidos	1.992	-
SuperIntendencia de Compañías Valores y Seguros	1.600	-
	<u>358.156</u>	<u>26.677</u>

(1) Corresponde liquidaciones de empleados pendiente de pago.

(2) Corresponde a interés por pagar del Banco Santander.

(3) Corresponde a pagos por servicios contables de outsourcing.

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 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 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Anticipos entregados</u>				
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	101.308	101.308
<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u>				
Daihauto S.A. (1)	Entidad del Grupo	Comercial	733.476	606.106
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	34.053	130.125
Inversiones Aries S.A. INVARIES (2)	Entidad del Grupo	Comercial	1.442.385	112.206
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	442.201	79.559
Rancho Brahman S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	69.938	68.467
Urbanalto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	61.667
Igsacorpus S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	25.157	23.971
Invercosta S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	18.475	18.475
Vegaflor S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	9.529	9.529
Inverital S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	8.246	7.324
Mecanización S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	4.781	4.781
Montemoro	Entidad del Grupo	Comercial	1.784	1.784
Saereo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	1.261
Coserge S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	24	24
Mecano S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	20.446	-
Aeroinsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	158	-
Niobe S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	120	-
Oscar Marcelo Aguirre Galindo	Parte relacionada	Comercial	12.000	-
Oro Travel S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	25	-
Servicios Aereos Highlander S.A. (3)	Entidad del Grupo	Comercial	1.009.021	-
Altos del parque Alparque S.A	Entidad del Grupo	Comercial	212.810	-
Urbanización Lomas de Cumbaya	Entidad del Grupo	Comercial	900	-
Lysga S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	17	-
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	14.118	(8.325)
Otros	Parte relacionada	Comercial	7.584	-
			<u>4.067.249</u>	<u>1.116.954</u>
Intéres implícito			(111.192)	-
			<u>4.057.365</u>	<u>1.218.262</u>
<u>Cuentas por cobrar largo plazo</u>				
Altos del parque S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	212.810
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	-	54.952
Otras	Parte relacionada	Comercial	-	7.820
Mecanos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	250
Diego Ribadeneira	Parte relacionada	Comercial	-	66
Mecsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	-
			<u>-</u>	<u>275.898</u>
			<u>4.057.365</u>	<u>1.494.160</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Cuentas por pagar corto plazo</u>				
Vegaflor S.A.	Parte relacionada	Comercial	994.970	21.994
Floral Word	Entidad del Grupo	Comercial	749.756	2.048
Servicios Aereos Ejecutivos Saereo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	179.837	-
Diego Ribadeneira	Accionista	Comercial	74.309	74.375
Mecanos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	45.637	482.456
Lygsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	20.888	24.904
Finansauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	14.183	2.840
Aeroinsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	3.174	396
Varios	Parte relacionada	Comercial	1.500	-
Madirt S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1.261	930
Oro Travel	Entidad del Grupo	Comercial	17	-
PFS Ecuador S.A.	Parte relacionada	Comercial	-	1.500
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	666
			<u>2.085.531</u>	<u>612.109</u>
Intéres implícito			<u>(89.532)</u>	<u>-</u>
			<u>1.995.999</u>	<u>612.109</u>
<u>Cuentas por pagar largo plazo</u>				
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	281.923	281.257
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	16.794	16.794
			<u>298.717</u>	<u>298.051</u>
			<u>2.294.716</u>	<u>910.160</u>

- (1) Corresponde a pagos de gastos de la compañía Daihuto que son posteriormente cobrados como reembolsos.
- (2) Corresponde a pagos realizados por la Compañía de un préstamo que mantiene Inversiones Aries en el banco JP Morgan.
- (3) Corresponde a préstamos con la compañía Servicios Aéreos Highlander S.A.

(b) Transacciones

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Reembolso de gastos</u>				
Inversiones Aries	Entidad del Grupo	Comercial	-	302
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	3.568	438.347
Lygsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	45	319.595
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>3.613</u>	<u>787.491</u>
<u>Alquiler</u>				
Vegaflor S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	10.800
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
Madirt	Parte relacionada	Comercial	19.320	-
			<u>19.320</u>	<u>144.005</u>
<u>Préstamos entregados</u>				
Daihauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	410
Lygsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	195.076	-
Igsacorpus S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1.186	9.813
S.A. Inmobiliaria La Y	Entidad del Grupo	Comercial	323.323	1.230
Inverital S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	1.959
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	16.371	-
Mecanización S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	445
Saereo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	126.002
Montemoro	Entidad del Grupo	Comercial	-	1.784
			<u>535.957</u>	<u>141.643</u>
<u>Préstamos recibidos</u>				
S.A. Inmobiliaria La Y	Entidad del Grupo	Comercial	3.000	-
Oro Travel	Parte relacionada	Comercial	10.144	-
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	229.890	1.227
Mecanos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	674	-
Lygsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	125.236	24.904
Vegaflor	Entidad del Grupo	Comercial	-	13.000
Finansauto	Entidad del Grupo	Comercial	-	2.840
Aeroinsa	Entidad del Grupo	Comercial	-	396
			<u>368.944</u>	<u>42.367</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2015 al 2017 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>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente	(139.076)	(120.966)
Impuesto a la renta diferido	-	10.580
Cargo a los resultados integrales del año	<u>(139.076)</u>	<u>(110.386)</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2017 y 2016 se determinó como sigue:

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	587.726	547.318
Menos: Participación laboral (1)	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad Antes de Impuestos	587.726	547.318
Más: gastos no deducibles	152.439	201.370
Menos: otras rentas excentas	(108.001)	(181.278)
Menos: Diferencias Temporarias	<u>-</u>	<u>(17.563)</u>
Total base imponible antes de Impuesto a la Renta	632.164	549.847
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>139.076</u>	<u>120.966</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	<u>100.311</u>	<u>80.392</u>

(1) La Compañía no cuenta con personal bajo relación de dependencia.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la determinación del impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado	139.076	120.966
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	(296.436)	(318.552)
Crédito tributario años anteriores	(483.386)	(434.419)
Saldo a favor del contribuyente (Ver nota 9)	<u>(640.747)</u>	<u>(632.005)</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 Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Durante el 2017 la Compañía determinó que el anticipo de impuesto a la renta siguiendo las bases antes descritas, ascendía a US\$100.311 (2016: US\$108.162), 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\$139.076 (2016: US\$120.966).

(d) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuesto diferido es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Pasivos por impuestos diferidos</u>		
A liquidarse después de 12 meses	<u>42.323</u>	<u>42.323</u>

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	587.726	547.318
Tasa impositiva vigente	22%	22%
	<u>129.300</u>	<u>120.410</u>
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	33.537	44.301
Otras rentas exentas	(23.760)	(39.881)
Deducciones adicionales	-	(3.864)
Impuesto a la renta	<u>139.076</u>	<u>120.966</u>
Tasa efectiva	24%	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 2017 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 2017 y 2016 operaciones que superen dicho monto.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

(f) Cambios a la legislación tributaria

“Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas”: El 29 de mayo 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 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 mayo 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 mayo 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.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 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.

“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, la principal reforma que tendrá un impacto significativo es el incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 22% al 25%.

20. BENEFICIOS EMPLEADOS

Composición y movimiento:

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Saldos al <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	Pagos y/o <u>utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
<u>2017</u>				
Beneficios a empleados (1)	228.503	-	(228.503)	-
<u>2016</u>				
Beneficios a empleados (1)	367.786	30.447	(169.731)	228.503
Beneficios a empleados largo plazo				
Jubilación patronal	5.785	-	(5.785)	-
Desahucio	4.718	-	(4.718)	-
	<u>10.503</u>			<u>-</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía liquidó todos sus haberes que mantenía con sus empleados.

21. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016 comprende 10.000 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una; siendo sus Accionistas personas jurídica.

9

2017

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Participación</u>
Inversiones de la Costa S.A. Invercosta	Ecuatoriana	99,99%
Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y	Ecuatoriana	0,01%
		<u>100,00%</u>

22. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse 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 2017 y 2016, la reserva constituida alcanza aproximadamente el 2% del capital suscrito. La Compañía no ha efectuado la apropiación de la reserva como lo indica la ley.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

23. VENTAS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Servicios y ventas (1)	3.452.764	3.092.250
Otros servicios (2)	96.930	201.372
Devoluciones	-	(931)
	<u>3.549.695</u>	<u>3.292.691</u>

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

(2) Corresponden a servicios de administración de áreas comunes y venta de bienes.

24. GASTOS POR NATURALEZA

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

(Véase página siguiente)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Gastos	
	<u>administrativos y de ventas</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo de ventas	80.525	-
Asesorías (1)	508.378	427.457
Mantenimiento (2)	234.502	258.947
Depreciación propiedad de inversión	383.491	215.237
Depreciación propiedad y equipo	114.627	122.817
Impuestos y Contribuciones	236.318	51.417
Reembolsos de gastos (3)	230.512	155.000
Gastos Movilización, Alimentación y Viaje	175.980	38.541
Honorarios	193.604	79.055
Servicios Básicos	142.807	119.975
Servicios Ocasionales	46.065	-
Otros	38.800	32.165
Seguros	29.298	-
Arriendos	19.659	86.880
Vigilancia	17.600	64.261
Bonificaciones	6.957	20.219
Obligación Patronal	-	61.545
Jubilación y Desahucio	2.448	-
Provisión Incobrables	226	-
	<u>2.461.797</u>	<u>1.733.516</u>

(1) Corresponde asesorías por diseños de oficinas.

(2) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde principalmente a adecuaciones en propiedades de inversión.

(3) Corresponde a gastos realizados por reembolsos a la compañía LIGSA.

25. GASTOS FINANCIEROS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses financieros (1)	620.554	733.094
Gastos bancarios	42.450	24.481
Fideicomiso produfondos IGSA	-	10.551
	<u>663.004</u>	<u>768.126</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 incluyen principalmente intereses de préstamos obtenidos en instituciones financieras locales por US\$372.332 y de intereses por préstamos de instituciones del exterior por US\$248.222 (2016: US\$439.850 y US\$293.238, respectivamente).

26. OTROS INGRESOS/OTROS GASTOS, NETOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Recuperaciones cuentas canceladas (1)	-	248.505
Otros ingresos (2)	167.589	2.633
Intereses ganados	9.841	160
Deterioro inversiones	-	(17.563)
Baja de cuentas por cobrar (1)	-	(448.368)
Contribución solidaria	-	(17.875)
Interes Implícito	(26.139)	
Intereses y multas	(12.693)	(11.129)
Gastos legales	-	(7.385)
Gastos varios	(2.552)	(3.147)
Otros gastos financieros	-	(85)
Impuestos legales	-	(57)
Utilidad en venta de activos (2)	26.786	-
	<u>162.832</u>	<u>(254.311)</u>

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

- (2) Al corresponder a reembolso de gastos incurridos en el arrendamiento de oficinas.

27. ACTIVOS ENTREGADOS EN GARANTÍA

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía mantiene en garantía los siguientes activos por obligaciones contraídas:

<u>Activos en garantía</u>	<u>Obligaciones garantizadas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</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 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

28. CONTRATOS

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

Contrato suscrito con Autoshare Corp S.A.-

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

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

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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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

Contrato suscrito con Vegaflor: .-

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

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

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

Contrato suscrito con Nestle.-

Con fecha 28 de diciembre del 2011, la Compañía suscribió con Nestle Ecuador S.A. un contrato de arrendamiento mediante el cual la Compañía arrienda a Nestle Ecuador S.A.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

un inmueble compuesto de dos bodegas, ubicado en la vía Daule km 9 ½ con un plazo de duración de cinco años

Las partes suscribieron un adendum del contrato de arrendamiento. El plazo de vigencia del contrato será de 5 años a partir del de enero del 2013, pudiendo a su vencimiento renovarse por voluntad conjunta de las partes.

29. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 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.