



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

RAZÓN SOCIAL

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA SA

DIRECCIÓN

AV. DE LAS AMERICAS ESQ Y EUGENIO ALMAZAN

EXPEDIENTE

5855

RUC

0990263205001

AÑO

2013

FORMULARIO

SC.NIF.5855.2013.1

FECHA DE LA JUNTA QUE APROBÓ LOS ESTADOS FINANCIEROS (DD/MM/AAAA)

25/03/2014

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

|                                                                                         |           |               |                                                                                           |         |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|
| ACTIVO                                                                                  | 1         | 20.926.563,43 | PASIVO                                                                                    | 2       | 19.170.235,69 |
| ACTIVO CORRIENTE                                                                        | 101       | 6.997.994,19  | PASIVO CORRIENTE                                                                          | 201     | 7.539.402,35  |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO                                                   | 10101     | 1.348.698,29  | PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADO                            | 20101   |               |
| ACTIVOS FINANCIEROS                                                                     | 10102     | 4.420.028,18  | PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS                                        | 20102   |               |
| ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS                         | 1010201   |               | CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR                                                            | 20103   | 1.191.231,93  |
| ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA                                           | 1010202   |               | LOCALES                                                                                   | 2010301 | 1.169.644,93  |
| ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO                                     | 1010203   |               | DEL EXTERIOR                                                                              | 2010302 | 21.587,00     |
| (-) PROVISIÓN POR DETERIORO                                                             | 1010204   |               | OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS                                                | 20104   | 3.322.699,29  |
| DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS                                | 1010205   | 179.438,47    | LOCALES                                                                                   | 2010401 | 450.120,51    |
| ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE GENERAN INTERESES                                            | 101020501 |               | DEL EXTERIOR                                                                              | 2010402 | 2.872.578,78  |
| ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENERAN INTERESES                                         | 101020502 | 179.438,47    | PROVISIONES                                                                               | 20105   | 475.192,59    |
| DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS                                   | 1010206   | 4.219.342,55  | LOCALES                                                                                   | 2010501 | 475.192,59    |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS                                                   | 1010207   |               | DEL EXTERIOR                                                                              | 2010502 |               |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR                                                                | 1010208   | 21.247,47     | PORCIÓN CORRIENTE DE OBLIGACIONES EMITIDAS                                                | 20106   |               |
| (-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO                                           | 1010209   | -0,31         | OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES                                                             | 20107   | 339.160,38    |
| INVENTARIOS                                                                             | 10103     | 0,00          | CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA                                                          | 2010701 | 62.269,14     |
| INVENTARIOS DE MATERIA PRIMA                                                            | 1010301   |               | IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO                                               | 2010702 | 91.940,36     |
| INVENTARIOS DE PRODUCTOS EN PROCESO                                                     | 1010302   |               | CON EL IESE                                                                               | 2010703 | 1.549,35      |
| INVENTARIOS DE SUMINISTROS O MATERIALES A SER CONSUMIDOS EN EL PROCESO DE PRODUCCIÓN    | 1010303   |               | POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS                                                         | 2010704 | 112.327,49    |
| INVENTARIOS DE SUMINISTROS O MATERIALES A SER CONSUMIDOS EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIO   | 1010304   |               | PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO                                        | 2010705 | 71.074,04     |
| INVENTARIOS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y MERCADERÍA EN ALMACÉN - PRODUCIDO POR LA COMPAÑÍA | 1010305   |               | DIVIDENDOS POR PAGAR                                                                      | 2010706 |               |
| INVENTARIOS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y MERCADERÍA EN ALMACÉN - COMPRADO DE TERCEROS      | 1010306   |               | CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS                                                 | 20108   | 1.891.746,94  |
| MERCADERÍAS EN TRÁNSITO                                                                 | 1010307   |               | OTROS PASIVOS FINANCIEROS                                                                 | 20109   |               |
| OBRAS EN CONSTRUCCIÓN                                                                   | 1010308   |               | ANTICIPOS DE CLIENTES                                                                     | 20110   | 319.371,22    |
| OBRAS TERMINADAS                                                                        | 1010309   |               | PASIVOS DIRECTAMENTE ASOCIADOS CON LOS ACTIVOS NO CORRIENTES Y OPERACIONES DISCONTINUADAS | 20111   |               |
| MATERIALES O BIENES PARA LA CONSTRUCCIÓN                                                | 1010310   |               | PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS                               | 20112   | 0,00          |
| INVENTARIOS REPUESTOS, HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS                                        | 1010311   |               | JUBILACIÓN PATRONAL                                                                       | 2011201 |               |
| OTROS INVENTARIOS                                                                       | 1010312   |               | OTROS BENEFICIOS A LARGO PLAZO PARA LOS EMPLEADOS                                         | 2011202 |               |
| (-) PROVISIÓN POR VALOR NETO DE REALIZACIÓN Y OTRAS PÉRDIDAS EN EL INVENTARIO           | 1010313   |               | OTROS PASIVOS CORRIENTES                                                                  | 20113   |               |
| SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS                                                     | 10104     | 474.222,62    | PASIVO NO CORRIENTE                                                                       | 202     | 11.630.833,34 |
| SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO                                                          | 1010401   | 6.267,76      | PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO                                         | 20201   |               |
| ARRIENDOS PAGADOS POR ANTICIPADO                                                        | 1010402   |               | CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR                                                            | 20202   | 0,00          |
| ANTICIPOS A PROVEEDORES                                                                 | 1010403   | 435.435,17    | LOCALES                                                                                   | 2020201 |               |
| OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS                                                              | 1010404   | 32.519,69     | DEL EXTERIOR                                                                              | 2020202 |               |
| ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES                                                        | 10105     | 755.045,10    | OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS                                                | 20203   | 11.408.291,78 |
| CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)                                          | 1010501   | 423.336,18    | LOCALES                                                                                   | 2020301 | 4.773.960,43  |
| CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)                                        | 1010502   | 331.708,92    | DEL EXTERIOR                                                                              | 2020302 | 6.634.331,35  |
| ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA                                                         | 1010503   |               | CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS                                                 | 20204   | 0,00          |
| ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS             | 10106     |               | LOCALES                                                                                   | 2020401 |               |
| CONSTRUCCIONES EN PROCESO (NIC 11 Y SECC.23 PYMES)                                      | 10107     |               | DEL EXTERIOR                                                                              | 2020402 |               |
| OTROS ACTIVOS CORRIENTES                                                                | 10108     |               | OBLIGACIONES EMITIDAS                                                                     | 20205   |               |
|                                                                                         |           |               | ANTICIPOS DE CLIENTES                                                                     | 20206   | 9.360,00      |
|                                                                                         |           |               | PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS                                                    | 20207   | 0,00          |
|                                                                                         |           |               | JUBILACIÓN PATRONAL                                                                       | 2020701 |               |
|                                                                                         |           |               | OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS                                         | 2020702 |               |
|                                                                                         |           |               | OTRAS PROVISIONES                                                                         | 20208   |               |
|                                                                                         |           |               | PASIVO DIFERIDO                                                                           | 20209   | 213.181,56    |

|                                                                                    |           |               |                                                                               |         |              |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE                                                                | 102       | 13.928.569,24 | INGRESOS DIFERIDOS                                                            | 2020901 |              |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO                                                       | 10201     | 412.834,08    | PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS                                               | 2020902 | 213.181,56   |
| TERRENOS                                                                           | 1020101   |               | OTROS PASIVOS NO CORRIENTES                                                   | 20210   |              |
| EDIFICIOS                                                                          | 1020102   |               | PATRIMONIO NETO                                                               | 3       | 1.756.327,74 |
| CONSTRUCCIONES EN CURSO                                                            | 1020103   |               | CAPITAL                                                                       | 301     | 10.000,00    |
| INSTALACIONES                                                                      | 1020104   |               | CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO                                                   | 30101   | 10.000,00    |
| MUEBLES Y ENSERES                                                                  | 1020105   | 14.228,88     | (-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO, ACCIONES EN TESORERÍA                         | 30102   |              |
| MAQUINARIA Y EQUIPO                                                                | 1020106   | 303.329,14    | APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN                    | 302     | 33.427,33    |
| NAVES, AERONAVES, BARCAZAS Y SIMILARES                                             | 1020107   |               | PRIMA POR EMISION PRIMARIA DE ACCIONES                                        | 303     |              |
| EQUIPO DE COMPUTACIÓN                                                              | 1020108   | 17.194,93     | RESERVAS                                                                      | 304     | 710,67       |
| VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL                           | 1020109   | 362.428,52    | RESERVA LEGAL                                                                 | 30401   | 154,00       |
| OTROS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO                                                 | 1020110   |               | RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA                                            | 30402   | 556,67       |
| REPUESTOS Y HERRAMIENTAS                                                           | 1020111   |               | OTROS RESULTADOS INTEGRALES                                                   | 305     | 0,00         |
| (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO                            | 1020112   | -284.347,39   | SUPERAVIT DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA                    | 30501   |              |
| (-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO                            | 1020113   |               | SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO                     | 30502   |              |
| ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN                                               | 1020114   | 0,00          | SUPERAVIT POR REVALUACION DE ACTIVOS INTANGIBLES                              | 30503   |              |
| ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN                                               | 102011401 |               | OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION                                               | 30504   |              |
| (-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN                 | 102011402 |               | RESULTADOS ACUMULADOS                                                         | 306     | 1.401.377,22 |
| (-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN                    | 102011403 |               | GANACIAS ACUMULADAS                                                           | 30601   | 737.472,01   |
| PROPIEDADES DE INVERSIÓN                                                           | 10202     | 11.050.580,84 | (-) PÉRDIDAS ACUMULADAS                                                       | 30602   |              |
| TERRENOS                                                                           | 1020201   | 2.837.157,04  | RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF | 30603   | 663.905,21   |
| EDIFICIOS                                                                          | 1020202   | 9.336.556,21  | RESERVA DE CAPITAL                                                            | 30604   |              |
| (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN                             | 1020203   | -1.123.132,41 | RESERVA POR DONACIONES                                                        | 30605   |              |
| (-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN                                | 1020204   |               | RESERVA POR VALUACIÓN                                                         | 30606   |              |
| ACTIVOS BIOLÓGICOS                                                                 | 10203     | 0,00          | SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE INVERSIONES                                      | 30607   |              |
| ANIMALES VIVOS EN CRECIMIENTO                                                      | 1020301   |               | RESULTADOS DEL EJERCICIO                                                      | 307     | 310.812,52   |
| ANIMALES VIVOS EN PRODUCCIÓN                                                       | 1020302   |               | GANANCIA NETA DEL PERIODO                                                     | 30701   | 310.812,52   |
| PLANTAS EN CRECIMIENTO                                                             | 1020303   |               | (-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO                                                  | 30702   |              |
| PLANTAS EN PRODUCCIÓN                                                              | 1020304   |               |                                                                               |         |              |
| (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS BIOLÓGICOS                                   | 1020305   |               |                                                                               |         |              |
| (-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVOS BIOLÓGICOS                                      | 1020306   |               |                                                                               |         |              |
| ACTIVO INTANGIBLE                                                                  | 10204     | 0,00          |                                                                               |         |              |
| PLUSVALÍAS                                                                         | 1020401   |               |                                                                               |         |              |
| MARCAS, PATENTES, DERECHOS DE LLAVE, COTAS PATRIMONIALES Y OTROS SIMILARES         | 1020402   |               |                                                                               |         |              |
| ACTIVOS DE EXPLORACION Y EXPLOTACION                                               | 1020403   |               |                                                                               |         |              |
| (-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVO INTANGIBLE                                    | 1020404   |               |                                                                               |         |              |
| (-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVO INTANGIBLE                                       | 1020405   |               |                                                                               |         |              |
| OTROS INTANGIBLES                                                                  | 1020406   |               |                                                                               |         |              |
| ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS                                                    | 10205     |               |                                                                               |         |              |
| ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES                                                  | 10206     | 422.786,79    |                                                                               |         |              |
| ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO                                | 1020601   |               |                                                                               |         |              |
| (-) PROVISIÓN POR DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO | 1020602   |               |                                                                               |         |              |
| DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR                                                    | 1020603   | 422.786,79    |                                                                               |         |              |
| (-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES DE ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES             | 1020604   |               |                                                                               |         |              |
| OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES                                                        | 10207     | 2.042.367,53  |                                                                               |         |              |
| INVERSIONES SUBSIDIARIAS                                                           | 1020701   |               |                                                                               |         |              |
| INVERSIONES ASOCIADAS                                                              | 1020702   | 2.041.463,32  |                                                                               |         |              |
| INVERSIONES NEGOCIOS CONJUNTOS                                                     | 1020703   |               |                                                                               |         |              |
| OTRAS INVERSIONES                                                                  | 1020704   |               |                                                                               |         |              |
| (-) PROVISIÓN VALUACIÓN DE INVERSIONES                                             | 1020705   |               |                                                                               |         |              |
| OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES                                                        | 1020706   | 904,21        |                                                                               |         |              |

REPRESENTANTE LEGAL

CONTADOR

EL REPRESENTANTE LEGAL DECLARA QUE LOS DATOS QUE CONSTAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON EXACTOS Y VERDADEROS.  
LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTÁN ELABORADOS BAJO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

CERTIFICO Que el presente balance ha sido enviado electrónicamente por el Representante Legal en virtud de una Declaración de Responsabilidad firmada por éste que obvia las firmas autógrafas. Esta copia es fiel reproducción del documento que consta en nuestros archivos.

Este documento será válido sólo y únicamente con la certificación y firma del funcionario de la Superintendencia de Compañías autorizado para el efecto.