

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Nombre de la entidad:

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA.

RUC de la entidad:

0990263205001

Domicilio de la entidad:

Av. de las Américas y Eugenio Almazan- Esquina, en la ciudad de Guayaquil.

Forma legal de la entidad:

Sociedad Anónima.

País de incorporación:

Ecuador.

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

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

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

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

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

2.1 Declaración explícita y sin reservas de la Gerencia sobre la conversión por primera vez.

La información contenida en estos estados financieros anuales es responsabilidad de la administración de la Compañía, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA **(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los estados financieros de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA, por el año terminado al 31 de diciembre de 2011, fueron preparados conforme a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

En relación al período de transición, los estados financieros de acuerdo a las NIIF al 31 de diciembre de 2010, y los estados financieros de apertura al 1 de enero de 2010, fueron preparados por la administración de la empresa, para su utilización exclusiva en sujeción al proceso de conversión a NIIF por primera vez de acuerdo a la NIIF No. 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010 fueron preparados y presentados conforme a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, los cuales fueron considerados como principios de contabilidad previos de acuerdo a lo establecido en la NIIF No. 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La presentación de los estados financieros anuales requieren que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afecten 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 y en algunos casos variar significativamente.

2.2. Período contable.

- Los Estados de Situación Financiera Clasificados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, así como al 01 de enero de 2010; mismos que incluyen los saldos contables al inicio y final del año 2010 corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con la finalidad de presentarlos comparativos con el año 2011.
- Los Estados de Resultados Integrales por Función reflejan los movimientos acumulados entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2011 y 2010; mismos que incluyen los resultados del año 2010 corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con la finalidad de presentarlos comparativos con el año 2011.
- Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2011 y 2010; mismos que incluyen los efectos generados por la implementación de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Los Estados de Flujos de Efectivo Método Directo reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2011 y 2010; mismos que incluyen los efectos generados por la implementación de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3. Bases de preparación.

El juego completo de estados financieros de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2010; así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.4. Pronunciamientos contables y su aplicación.

- a. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 24: Revelación de partes relacionadas.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2011.
NIC 32: Instrumentos financieros: Presentación clasificación emisión de derechos.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de febrero de 2010.
Mejoras a NIIF Mayo 2010: Colección de enmiendas a siete Normas Internacionales de Información Financiera.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2011.
Nuevas interpretaciones:	Fecha de aplicación obligatoria:
CINIIF 19: Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2010.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Enmiendas a Interpretaciones:

Fecha de aplicación obligatoria:

CINIIF 14:

El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos mínimos de fondeo y su interacción. Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2011.

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

- b. Las siguientes nuevas Normas y Enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación obligatoria aún no está vigente:

Nuevas NIIF:

Fecha de aplicación obligatoria:

NIIF 9:

Instrumentos financieros.

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.

NIIF 10:

Estados financieros consolidados.

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.

NIIF 11:

Acuerdos conjuntos.

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.

NIIF 12:

Revelaciones de participaciones en otras entidades.

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.

NIIF 13:

Mediciones de valor razonable.

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.

Enmiendas a NIIF:

Fecha de aplicación obligatoria:

NIC 27:

Estados financieros separados.

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.

NIC 28:

Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Estas nuevas NIIF y enmiendas están disponibles para su aplicación anticipada a partir del 30 de septiembre de 2011; sin embargo, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. El impacto potencial de la adopción de estas Normas y enmiendas en los estados financieros de la Compañía aún no han sido determinados.

- c. Las siguientes Enmiendas a NIIF han sido emitidas pero su fecha de aplicación obligatoria aún no está vigente:

Enmiendas a NIIF:	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 1: Presentación de estados financieros - presentación de componentes de otros resultados integrales.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2012.
NIC 12: Impuestos diferidos - recuperación del activo subyacente.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2012.
NIC 19: Beneficios a los empleados (2011).	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.
NIIF 1(Revisada): Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: (i) Eliminación de fechas fijadas para adoptadores por primera vez. (ii) Hiperinflación severa.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2011.
NIIF7: Instrumentos financieros: Revelaciones Transferencias de Activos Financieros.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de Julio de 2011.

La Administración estima que la adopción de las Enmiendas a NIIF descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

2.5. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y ensus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA es el Dólar de los Estados Unidos de América.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.6. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.7. Efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los sobregiros de existir se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

2.8. Activos financieros.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 32 y 39 "Instrumentos Financieros - Presentación y Reconocimiento y Medición" son clasificados como activos financieros para préstamos y cuentas por cobrar, la Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

a. Préstamos y partidas por cobrar.

Los préstamos y cuentas a cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en el balance.

Los deudores comerciales son valorizados a costo amortizado y otras cuentas por cobrar son valorizadas a valor nominal, corresponden principalmente a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar deudores comerciales son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la provisión para cuentas de cobranza dudosa.

Para el caso de aquellas ventas a crédito, la Compañía considera que el precio de venta no difiere significativamente al de contado, sin embargo, de existir algún efecto, la tasa de descuento a utilizar será la promedio entre la tasa pasiva y activa emitida por el Banco Central del Ecuador al inicio de cada período contable, como son: 2011 por 7.55%; 2010 por 7.95% y año 2009 por 7.79%.

Las cuentas por cobrar clientes tienen un vencimiento de entre 30 y 45 días plazo.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

b. Deterioro de cuentas incobrables.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de cobrabilidad de cada una de las cuentas por cobrar.

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

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

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

2.9. Servicios y otros pagos anticipados.

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

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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

2.10. Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.11. Propiedades, planta y equipos.

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

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

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

El costo original de la propiedad, planta y equipos representa el valor total de adquisición del activo con todas las erogaciones en que se incurrió para dejarlo en condiciones de utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación.

Como política de capitalización de las partidas de propiedad, planta y equipos, el tratamiento adoptado por la Administración de la Compañía determinó que para adquisiciones de equipo y aquellas erogaciones superiores a US\$3,000 constituyen activos fijos, mientras que para equipo de cómputo (hardware y software), muebles y enseres y equipo de oficina lo constituyen las adquisiciones superiores US\$500.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La depreciación de la propiedad, planta y equipos se calcula por el método de línea recta. Ningún otro método debe ser utilizado excepto por autorización expresa generada por el cambio de estimación contable o error fundamental generado por modificación o cambio del valor residual y/o vida útil.

Al final de cada período anual se revisa el valor residual y la vida útil de cada clase de propiedad, planta y equipos.

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

El costo de los elementos de propiedad, planta y equipos comprende:

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

La propiedad, planta y equipos en plena adopción NIIF será medida inicialmente al precio equivalente al efectivo en la fecha de compra es decir al modelo del costo, con posterioridad a su reconocimiento inicial, la política adoptada es la de reconocer los elementos de propiedades, planta y equipo mediante el modelo de revaluación, considerando la vida útil de uso y valor residual actualizados a la fecha de balance para cada uno de los activos.

Anualmente se revisará el importe en libros de su propiedad, planta y equipos, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe proceder a reconocerlo, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Las pérdidas y ganancias que surjan en ventas o retiros de bienes de propiedad, planta y equipos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La vida útil para la propiedad, planta y equipos se ha estimado como sigue:

Tipo	Años de vida útil	Valor residual
Vehículos	5 años	5%
Edificios	24, 31, 32, 35, 36 y 46 años	5%

A criterio de la Administración de la Compañía, no existe evidencia de que la Compañía tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento o restauración de su ubicación actual, por lo cual, no es necesario constituir provisión alguna por estos conceptos.

Los activos incluidos como propiedad, planta y equipos serán medidos por primera adopción a su valor razonable utilizando la exención en la aplicación de otras NIIF, denominada "Costo Atribuido" y establecida en la NIIF 1, apéndice D, numeral D5.

Para obtener el valor razonable, la Compañía contó con los servicios de su gerente Inmobiliario, y determinó el valor de mercado de la propiedad, planta y equipo a la fecha de transición a las NIIF, que para el caso de la Compañía INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA es el 01 de enero de 2010.

El estudio efectuado por el perito arrojó cierta información, sobre la cual, la Administración de la Compañía concluyó en los siguientes criterios de valoración y medición:

- Las características cualitativas de los principales activos utilizados por la Compañía no necesitan ser presentados, controlados y depreciados por componentes separados del activo principal, puesto que las vidas útiles y los métodos de depreciación son similares.
- La naturaleza de los activos utilizados por la Compañía en sus operaciones, al 31 de diciembre de 2010, no generan la existencia de posibles contingentes respecto a erogaciones futuras por concepto de: desmantelamiento, restauración de ubicación actual y resarcimiento de daños ambientales o de cualquier índole.
- Las vidas útiles económicas fueron establecidas en función al patrón máximo de utilización, considerando la vida útil proyectada de cada activo.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invarles)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- d. Las vidas útiles de uso han sido determinadas por la Administración de la Compañía iguales a la vida útil económica, en base a la estimación más fiable de los beneficios económicos esperados que estos activos generen hacia la Compañía.

2.12. Costos por intereses.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Compañía no ha efectuado operaciones que hayan generado la necesidad de capitalizar costos financieros como parte del costo de adquisición de sus propiedades, planta y equipos. Sin embargo, de existir compras con financiamiento, es política de la Compañía incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso.

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

2.13. Deterioro del valor de activos no financieros.

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

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

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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

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

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable.

Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

2.14. Otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el período de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.15. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

2.16. Baja de activos y pasivos financieros.

- Activos financieros:

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

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

- Pasivos financieros:

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

2.17. Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

2.18. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido, las tasas de impuesto a la renta para los años 2011 y 2010 ascienden a 24% y 25% respectivamente.

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 23% para el año 2011; 24% y 25% para el año 2009 (1 enero de 2010).

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

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

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

2.19. Capital suscrito.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

2.20. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Para el caso de aquellas ventas a crédito, la Compañía considera que el precio de venta no difiere significativamente al de contado, sin embargo, de existir algún efecto, la tasa de descuento a utilizar será la promedio entre la tasa pasiva y activa emitida por el Banco Central del Ecuador al inicio de cada período contable, como son: 2011 por 7.55%; 2010 por 7.95% y año 2009 por 7.79%.

2.21. Gastos de administración y ventas.

Los gastos de administración y ventas corresponden principalmente a las erogaciones relacionadas con: remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de edificios y equipos y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

2.22. Segmentos operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía, sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de Administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único.

2.23. Medio ambiente.

La actividad de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA no se encuentra regulada por entidades dedicadas a la protección del medio ambiente, por tanto, no debe cumplir con una revisión de capacidad dirigida a medir la contaminación ambiental, por lo cual, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no es necesario constituir provisión alguna por este concepto.

2.24. Estado de Flujos de Efectivo.

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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.25. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior ni a la fecha de transición, salvo por la aplicación a partir del 01 de enero de 2010, de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.26. Reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas en los estados financieros bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC al 31 de diciembre de 2010 y 01 de enero de 2010, han sido reclasificadas para efectos comparativos de la presentación de los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre de 2011.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

3.1. Factores de riesgo.

La Gerencia General y Gerencia Administrativa y Financiera de la Compañía son las responsables de monitorear periódicamente los factores de riesgo más relevantes de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA, en base a una metodología de evaluación continua. La Compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

3.2. Riesgo financiero.

- Riesgo operacional.

El riesgo operacional que administra INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA gira en torno a la fijación de precios.

- Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, el entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- **Riesgo de Inflación.**

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

De acuerdo al Banco Central del Ecuador la inflación acumulada para cada año fue la siguiente: año 2011 por 5.41%, año 2010 por 3.33% y año 2009 por 4.31%.

3.3. Riesgo crediticio.

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

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

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

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

3.4. Riesgo de tasa de interés.

El principal objetivo en la gestión de riesgo de la tasa de interés es obtener un equilibrio a la estructura de financiamiento, lo cual, permite a INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados. Este descenso en las tasas de interés se debe a una política de gobierno, que mediante decretos presidenciales organizó el manejo y la fijación de las tasas.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

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

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

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

4.1. Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, planta y equipos, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 "Deterioro de valor de activos", la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

4.2. Otras estimaciones.

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.

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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

5. DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en su resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un período de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2010 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2011, en concordancia con lo estipulado en el artículo primero de la citada resolución.

5.1. Bases de la transición a las NIIF.

El juego completo de estados financieros de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA, corresponde al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Compañía aplicó NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera -al preparar sus estados financieros.

5.1.1. Aplicación de NIIF 1.

La fecha de transición de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA es el 01 de enero de 2010. La Compañía ha preparado sus estados financieros de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF para la Compañía es el 01 de enero de 2011.

La NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera permite a las Compañías que convergen sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) el utilizar excepciones y exenciones de carácter obligatorio u optativo, considerando que en la mayoría de los casos son de aplicación retroactiva.

La Compañía procedió a realizar los ajustes que a continuación se detallan con la finalidad de que los primeros estados financieros preparados de conformidad a las NIIF, mismos que contienen información de alta calidad, transparente para los usuarios, comparable para todos los períodos que se presenten y suministra un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

De acuerdo con lo anterior, la Norma Internacional de Información Financiera ha establecido la aplicación opcional de ciertas exenciones y ha establecido algunas prohibiciones sobre la aplicación retroactiva de algunos aspectos exigidos por otras NIIF, con el ánimo de ayudar a las empresas en el proceso de transición.

Para elaborar los presentes estados financieros, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y, algunas de las excepciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF, así tenemos:

5.1.2. Excepciones a la aplicación retroactiva de otras NIIF.

La Compañía aplicará las siguientes excepciones:

- a) La baja en cuentas de activos financieros y pasivos financieros.
Esta excepción no es aplicable.
- b) Contabilidad de coberturas.
Esta excepción no es aplicable.
- c) Participaciones no controladoras.
Esta excepción no es aplicable.
- d) Clasificación y medición de activos financieros.
Esta excepción no es aplicable.

5.1.3. Exenciones a la aplicación de otras NIIF.

- a) Las transacciones con pagos basados en acciones.
Esta exención no es aplicable.
- b) Contratos de seguro.
Esta exención no es aplicable.
- c) Costo atribuido.
La Compañía se acogió al modelo del Costo.
- d) Arrendamientos.
Esta exención no es aplicable.
- e) Diferencias de conversión acumuladas.
Esta exención no es aplicable.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- f) Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas.
La Compañía mantuvo sus inversiones al costo registrado a la fecha de adquisición.
- g) Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.
Esta exención no es aplicable.
- h) Instrumentos financieros compuestos.
INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA no ha emitido ningún instrumento financiero compuesto, por lo que esta exención no es aplicable.
- i) Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente.
Esta exención no es aplicable.
- j) La medición a valor razonable de activos financieros o pasivos financieros en el reconocimiento inicial.
Esta exención no es aplicable.
- k) Pasivos por retiro de servicio incluidos en el costo de propiedades, planta y equipos.
INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA, en la fecha de implementación de las NIIF al 01 de enero de 2010 y 31 de diciembre del 2010, no determinó un costo adicional por desmantelamiento de su propiedad, planta y equipos.
- l) Activos financieros o activos intangibles contabilizados de acuerdo con la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios
Esta exención no es aplicable, la Compañía no posee concesiones de servicios.
- m) Costos por préstamos.
Esta exención no es aplicable.
- n) Transferencias de activos procedentes de clientes.
Esta exención no es aplicable.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5.1.4. Conciliación entre las Normas Internacionales de Información Financiera y Principios Contables Generalmente Aceptados en Ecuador (NEC).

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA:

- Ajustes al 01 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010.
- Conciliación del Patrimonio neto al 01 de enero y 31 diciembre de 2010.
- Conciliación del resultado al 31 de diciembre de 2010.
- Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 31 diciembre de 2010.
- Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 01 enero de 2010.
- Conciliación del Estado de Resultados Integral por Función al 31 de diciembre de 2010.
- Conciliación del Flujo de Efectivo Directo al 31 de diciembre de 2010.

5.1.5. Ajustes al 01 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010.

- a. Al 01 de enero y 31 de diciembre de 2010, la Compañía procedió a corregir la depreciación acumulada de activos fijos y propiedades de inversión; el efecto de esta decisión generó un ajuste sin impuestos diferidos de US\$651,060 y US\$724,861 respectivamente.
- b. Al 01 de enero y 31 de diciembre de 2010, la Compañía procedió a dar de baja instrumentos financieros por US\$2,121,689 y US\$2,454,193 respectivamente.
- c. Al 31 de diciembre y 01 de enero de 2010, corresponde al impuesto diferido por pagar del 24% y 25%, originado por el registro en las cuentas de propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión, con un efecto que asciende a US\$162,765 y US\$173,967 respectivamente.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5.1.6. Conciliación del Patrimonio Neto al 01 de enero y 31 de diciembre de 2010.

Una conciliación del Patrimonio al 31 de diciembre y 01 de enero de 2010 de la Compañía por efectos de la conversión de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) fue como sigue:

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(UNA SUBSIDIARIA DE INVERSIONES ARIES S.A. INVARIÉS)
CONCILIACIONES DEL PATRIMONIO NEC - NIIF
(Expresadas en dólares)

	Saldo al 1-ene-10	Saldo al 31-dic-10
Patrimonio bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC	(2,670,404)	(2,853,162)
(+) Corrección de depreciación de propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión	(651,060)	(724,861)
(+) Baja de propiedades, planta y equipos y corrección de la depreciación	2,121,689	2,454,193
(-) Impuesto diferido por pagar - depreciación de propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión	162,765	173,967
(-) Baja de superávit por revaluación de propiedades, planta y equipos	(2,297,297)	(2,297,297)
Efecto de la transición a las NIIF	* (663,903)	(393,998)
Reclasificación de superávit por revaluación de propiedades, planta y equipos	2,297,297	2,297,297
Patrimonio neto según NIIF	(1,037,010)	(949,863)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5.1.7. Conciliación de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2010.

La conciliación de los resultados por el año terminado al 31 de diciembre de 2010, fue como sigue:

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(UNA SUBSIDIARIA DE INVERSIONES ARIES S.A. INVARIÉS)
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO BAJO NEC - NIIF
(Expresada en dólares)

	<u>Valor</u>
Utilidad neta del ejercicio 2010 según NEC	(270,209)
<u>Ajustes por implementación a NIIF:</u>	
Corrección de depreciación de propiedades, planta y equipos y propiedades	(73,801)
Baja de propiedades, planta y equipos y corrección de la depreciación.	332,504
Impuesto diferido por pagar - depreciación de propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión	11,202
	<u>269,905</u>
Efecto de la transición a las NIIF	
Utilidad neta del ejercicio 2010 según NIIF	<u>(304)</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5.1.8. Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 31 de diciembre de 2010.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(UNA SUBSIDIARIA DE INVERSIONES ARIES S.A. INVARIES)
CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
(Expresada en dólares)

<u>Años terminados en,</u>	<u>Saldos NEC al 31-Dic-10</u>	<u>Efecto transición a las NIIF</u>	<u>Saldos NIIF al 31-Dic-10</u>
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo	43,189	-	43,189
Activos financieros			
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	1,847,993	-	1,847,993
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	1,134,107	(102,776)	1,031,331
Otras cuentas por cobrar	33,702	-	33,702
Servicios y otros pagos anticipados	70,039	-	70,039
Activos por impuestos corrientes	34,144	-	34,144
Total activos corrientes	<u>3,163,174</u>	<u>(102,776)</u>	<u>3,060,398</u>
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipos	5,345,133	(5,008,161)	252,972
Propiedades de inversión	-	5,813,022	5,813,022
Activos financieros no corrientes	2,821,771	(2,278,451)	543,320
Otros activos no corrientes	1,627,269	-	1,627,269
Total activos no corrientes	<u>9,790,173</u>	<u>(1,553,590)</u>	<u>8,236,583</u>
Total activos	<u>12,953,347</u>	<u>(1,656,366)</u>	<u>11,296,981</u>
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Documentos y cuentas por pagar	1,905,572	-	1,905,572
Obligaciones con instituciones financieras	678,629	-	678,629
Provisiones	10,388	-	10,388
Otras obligaciones corrientes	54,190	-	54,190
Cuentas por pagar diversas relacionadas	747,852	72,966	820,818
Anticipos de clientes	86,331	-	86,331
Total pasivos corrientes	<u>3,482,962</u>	<u>72,966</u>	<u>3,555,928</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras	6,617,223	-	6,617,223
Anticipos de clientes	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	173,967	173,967
	<u>6,617,223</u>	<u>173,967</u>	<u>6,791,190</u>
Total pasivos no corrientes	<u>6,617,223</u>	<u>173,967</u>	<u>6,791,190</u>
Total pasivos	<u>10,100,185</u>	<u>246,933</u>	<u>10,347,118</u>
Suman y pasan...	<u>10,100,185</u>	<u>246,933</u>	<u>10,347,118</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Años terminados en,	Saldos NEC al 31-Dic-10	Efecto transición a las NIIF	Saldos NIIF al 31-Dic-10
Suman y vienen...	10,100,185	(573,885)	10,347,118
Patrimonio neto:			
Capital	10,000	-	10,000
Aportes para futura capitalización	33,427	-	33,427
Reserva legal	154	-	154
Reservas facultativa y estatutaria	557	-	557
Supervit por revaluación de propiedades, planta y equipos	2,297,297	(2,297,297)	-
Ganancias acumuladas	241,518	-	241,518
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	-	663,903	663,903
Ganancia neta del periodo	270,209	(269,905)	304
Total patrimonio	2,853,162	(1,903,299)	949,863
Total patrimonio + pasivo	12,953,347	(2,477,184)	11,296,981

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

5.1.9 Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 01 de enero de 2010.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)
CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
(Expresadas en dólares)

Años terminados en,	Saldos NEC al 01-Ene-10	Efecto transición a las NIIF	Saldos NIIF al 01-Ene-10
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo	663,655	-	663,655
Activos financieros			
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	1,925,288	-	1,925,288
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	1,206,895	(93,971)	1,112,924
Otras cuentas por cobrar	1,101	-	1,101
Servicios y otros pagos anticipados	86,562	-	86,562
Activos por impuestos corrientes	22,182	-	22,182
Total activos corrientes	3,905,683	(93,971)	3,811,712
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipos	5,185,440	(5,021,415)	164,025
Propiedades de inversión	-	5,672,475	5,672,475
Activos financieros no corrientes	2,771,521	(2,039,601)	731,920
Otros activos no corrientes	1,620,853	-	1,620,853
Total activos no corrientes	9,577,814	(1,388,541)	8,189,273
Total activos	13,483,497	(1,482,512)	12,000,985
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Documentos y cuentas por pagar	1,930,432	-	1,930,432
Obligaciones con Instituciones financieras	2,573,204	-	2,573,204
Provisiones	75,321	-	75,321
Otras obligaciones corrientes	48,065	-	48,065
Cuentas por pagar diversas relacionadas	937,872	(11,883)	925,989
Anticipos de clientes	81,953	-	81,953
	5,646,847	(11,883)	5,634,964
Total pasivos corrientes	5,646,847	(11,883)	5,634,964
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con Instituciones financieras	5,166,246	-	5,166,246
Pasivos por impuestos diferidos	-	162,765	162,765
	5,166,246	162,765	5,329,011
Total pasivos no corrientes	5,166,246	162,765	5,329,011
Total pasivos	10,813,093	150,882	10,963,975
Suman y pasan...	10,813,093	150,882	10,963,975

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Por los años terminados en,	Saldos NEC al 01-Ene-10	Efecto transición a las NIIF	Saldos NIIF al 01-Ene-10
Suman y vienen...	10,813,093	(419,829)	10,963,975
Patrimonio neto:			
Capital	10,000	-	10,000
Aportes para futura capitalización	33,427	-	33,427
Reserva legal	154	-	154
Reservas facultativa y estatutaria	557	-	557
Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipos	2,297,297	(2,297,297)	-
Ganancias acumuladas	128,571	-	128,571
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	-	663,903	663,903
Ganancia neta del período	200,398	-	200,398
Total patrimonio	2,670,404	(1,633,394)	1,037,010
Total patrimonio + pasivo	13,483,497	(2,053,223)	12,000,985

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5.1.10 Conciliación del Estado de Resultados Integrales por Función al 01 de enero de 2010.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	NEC Diciembre 31 de 2010	Efecto transición a las NIIF	NIIF Diciembre 31 de 2010
Ingresos de actividades ordinarias	1,550,452	-	1,550,452
Total ingresos de actividades ordinarias	1,550,452	-	1,550,452
Otros ingresos:			
Intereses financieros	51,354	-	51,354
Otras rentas	34,145	-	34,145
Total otros ingresos	85,499	-	85,499
Gastos:			
Gastos de venta	(539,402)	73,801	(465,601)
Gastos administrativos	(544,680)	-	(544,680)
Gastos financieros	(249,598)	-	(249,598)
Otros gastos	(32,062)	(332,504)	(364,566)
Total gastos	(1,365,742)	(258,703)	(1,624,445)
Ganancia antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	270,209	(258,703)	11,506
Participación trabajadores	-	-	-
Ganancia antes impuesto a las ganancias	270,209	(258,703)	11,506
Impuesto a las ganancias:			
Efecto impuestos diferidos	-	(11,202)	(11,202)
Total impuesto a las ganancias	-	(11,202)	(11,202)
Ganancia neta	270,209	(269,905)	304
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales	-	-	-
Resultado Integral del ejercicio	270,209	(269,905)	304

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5.1.11 Conciliación del Estado de Flujos de Efectivo por el Método Directo al 31 de diciembre de 2010.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Artes S.A. Invaries)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

	NEC Diciembre 31 de 2010	Efecto transición a las NIIF	NIIF Diciembre 31 de 2010
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes y compañías relacionadas	1,667,586	-	1,667,586
Efectivo pagado a proveedores y otros	(917,588)	-	(917,588)
Impuesto a la renta pagado	(87,451)	-	(87,451)
Intereses pagados	(106,994)	-	(106,994)
Otros ingresos	(21,169)	-	(21,169)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	534,384	-	534,384
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Efectivo pagado por compra de propiedades, planta y equipos	(573,464)	-	(573,464)
Compra cartera de créditos a compañía relacionada	(39,930)	-	(39,930)
Efectivo recibido por la venta de acciones	2,008	-	2,008
Aumento en otros activos	(8,424)	-	(8,424)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(619,810)	-	(619,810)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Pago de porción corriente del pasivo a largo plazo	(119,928)	-	(119,928)
Incremento por préstamos adquiridos	1,100,000	-	1,100,000
Disminución por pagos de préstamos	(1,515,112)	-	(1,515,112)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(535,040)	-	(535,040)
(Disminución) neta de efectivo	(620,466)	-	(620,466)
Efectivo al inicio del año	663,655	-	663,655
Efectivo al final del año	43,189	-	43,189

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)
CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	NEC Diciembre 31 de 2010	Efecto transición a las NIIF	NIIF Diciembre 31 de 2010
Resultado integral del ejercicio	270,209	{269,905}	304
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciaciones	217,417	(73,801)	143,616
Amortización de gastos pagados por anticipado	221	-	221
Utilidad en venta de propiedades, planta y equipos	(31,314)	-	(31,314)
Baja de instrumentos financieros	-	332,504	332,504
Impuesto diferido	-	11,202	11,202
Ajuste	(6)	-	(6)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
(Aumento) en cuentas por cobrar	(117,684)	-	(117,684)
Disminución en cuentas por cobrar a compañías relacionadas, neto	102,562	-	102,562
Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	92,979	-	92,979
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>534,384</u>	<u>-</u>	<u>534,384</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

6. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Diciembre 31, 2010</u>	<u>Enero 01, 2010</u>
Caja chica	140	140	140
IBM cta. 30010892906	171	381	381
Internacional cta. 1600603376	70	70	70,671
Amazonas cta. 3501058423	-	-	121,886
Mutualista Pichincha	750	577	2,468
Santander cta. 115023358	437,014	6,247	459,233
Promerica cta. 1027270249	29,876	116	116
Pichincha cta. 3428935504	3,050	-	8,760
Pacífico cta.7255837	17,375	31,678	-
Produbanco cta.2005167554	-	3,980	-
Produbanco cta. 12005599461	2,868	-	-
	<u>491,314</u>	<u>43,189</u>	<u>663,655</u>

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Diciembre 31, 2010</u>	<u>Enero 01, 2010</u>
Facturas clientes	4,198,755	1,669,887	1,684,443
Cheques protestados clientes	17,102	2,494	18,362
Notas de débito y otras transacciones	117,817	48,577	113,815
Clientes - saldos iniciales del año	127,035	127,035	108,668
	<u>4,460,709</u>	<u>1,847,993</u>	<u>1,925,288</u>

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

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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 01, 2010
Daihauto S.A.	1,078,591	295,154	9,626
Otras	398,661	211,161	-
Mecanos S.A.C.I.	191,983	-	-
Divesa S.A.	86,199	527,122	983,879
Unirepuestos S.A.	29,463	-	-
Vegaflor S.A.	15,735	-	-
Saereo S.A.	-	(2,106)	106,031
Finansauto S.A.	-	-	13,388
	1,800,632	1,031,331	1,112,924

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 01, 2010
Juan Pablo Ribadeneira	41,743	33,702	1,101
Alfonso Jalil	4,836	-	-
	46,579	33,702	1,101

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

10. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 01, 2010
EDEHSA	788,443	-	-
Patricio Silva	-	-	35,089
Gonzalo Díez Cordovéz	20,000	20,000	20,000
Murtinho Danilo	1,600	-	-
Anticipo varios	194,115	15,083	1,938
Anticipo Leasing Mutualista			
Terreno	35,082	29,442	23,802
Garantías Duragas	40	-	-
Seguros	6,589	5,514	5,733
	<u>1,045,869</u>	<u>70,039</u>	<u>86,562</u>

11. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 01, 2010
Impuestos retenidos clientes 2009	22,182	22,182	22,182
Impuestos retenidos clientes del año	85,433	99,413	-
Impuestos retenidos clientes 2010	37,593	-	-
Crédito tributario	(2,818)	-	-
Impuesto renta 2010	3,532	(87,451)	-
	<u>145,922</u>	<u>34,144</u>	<u>22,182</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 01, 2010
Maquinaria y equipo	281,900	250,650	218,461
Muebles y enseres	13,298	6,772	5,935
Equipos de computación	13,110	11,220	10,330
Vehículos	157,252	124,761	48,879
	465,560	393,403	283,605
Menos depreciación acumulada	(189,563)	(140,431)	(119,580)
	275,997	252,972	164,025

El movimiento de propiedades, planta y equipos fue como sigue:

	Diciembre 31-2011	Diciembre 31-2010
Costo:		
Saldo inicial	393,403	283,605
Adiciones	72,157	109,798
Saldo final	465,560	393,403
Depreciación:		
Saldo inicial	140,431	119,580
Gasto del año	50,380	21,975
Ajuste NIIF	(1,248)	(1,124)
Saldo final	189,563	(140,431)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 01, 2010
Terrenos	2,707,426	2,707,426	2,707,426
Edificios	4,801,922	3,935,364	3,860,868
	7,509,348	6,642,790	6,568,294
Menos depreciación acumulada	(937,608)	(829,768)	(895,819)
	<u>6,571,740</u>	<u>5,813,022</u>	<u>5,672,475</u>

El movimiento de propiedades de inversión fue como sigue:

	Diciembre 31-2011	Diciembre 31-2010
Costo:		
Saldo inicial	6,642,790	6,568,294
Adiciones	927,622	463,666
Ventas	-	(361,224)
Bajas	-	(27,946)
Ajustes	<u>(61,064)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>7,509,348</u>	<u>6,642,790</u>
	Diciembre 31-2011	Diciembre 31-2010
Depreciación:		
Saldo inicial	829,768	895,819
Gasto del año	173,394	195,442
Ventas	-	(171,581)
Bajas	-	(17,235)
Ajustes NIIF	<u>(65,554)</u>	<u>(72,677)</u>
Saldo final	<u>937,608</u>	<u>829,768</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

14. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 01, 2010
Altos del Parque	275,000	275,000	273,000
Mecsa	147,510	147,510	147,510
Inmobiliaria La Y	101,319	53,590	53,590
Dalhauto S.A.	59,400	59,400	-
Otras relacionadas	7,820	7,820	7,820
Saereo S.A.	-	-	250,000
	<u>591,049</u>	<u>543,320</u>	<u>731,920</u>

15. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 01, 2010
Igsacorpus	396,286	396,286	396,286
Mecsa	550,052	550,052	550,052
Electroquil	-	-	2,008
Lygsa S.A.	144,352	144,352	144,352
Criera Ecuador	40,000	-	-
Fideicomiso Garantía IGSA	3,000	-	-
Garantía Empresa Eléctrica	904	904	904
Mecanos S.A.C.I.	527,251	527,251	527,251
Financiera Amazonas	-	8,424	-
	<u>1,661,845</u>	<u>1,627,269</u>	<u>1,620,853</u>

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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Concepto		% de tendencia	Valor patrimonial proporcional	Costo 2011	Costo 2010	Costo Enero 2010
Mecsa S.A.	(2)	100%	-	550,052	550,052	550,052
Igsacorpus S.A.	(2)	50%	-	396,286	396,286	396,286
Lygsa S.A.	(2)	100%	-	144,352	144,352	144,352
Electroquil		0.50%	-	-	-	2,008
Criera Ecuador		-	-	40,000	-	-
Otras		-	-	3,904	9,328	904
Aportes futura capitalizaciones Mecanos S.A.C.I.		-	-	527,251	527,251	527,251
				1,661,845	1,627,269	1,620,853

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

16. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 01, 2010
Recibos de caja clientes	3,388,693	1,558,022	1,683,883
Notas de crédito Clientes	1,009,255	185,611	139,020
Cuentas por pagar	793,118	107,880	58,287
Varios	559,940	3,414	1,377
Acreedores varias cuentas	50,645	50,645	47,865
Tarjetas de crédito	4,551	-	-
	5,806,202	1,905,572	1,930,432

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

17. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

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

		Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 01, 2010
Amazonas OP192798 Delta vencimiento Jul 2011		-	6,915	10,382
Amazonas Cta. Cte. 3501058423		13,815	1,015	-
Amazonas OP 2008535 Mitsubishi vencimiento Febrero 2014	(1)	2,044	11,494	-
Produbanco -préstamo-124684 vehículos HIGHL	(2)	42,245	-	-
Produbanco Cta. Cte. 2005167554		744	-	-
Alton Corporation \$199,890 Cart19 Divesa	(3)	8,666	8,666	8,666
Santander \$5,000,000		-	-	390,000
Santander \$1,500,000 vencimiento Marzo 2010		-	-	1,500,000
Santander\$650,000 vencimiento septiembre 2010	(4)	980,000	650,000	650,000
Promerica \$300,000 OP 080100006215	(5)	300,000	-	-
Promerica \$275,000 OP 080100006431	(6)	275,000	-	-
Pichincha Cta. Cte. 7255837		-	539	-
Codorus Central AA York		-	-	14,156
		<u>1,622,514</u>	<u>678,629</u>	<u>2,573,204</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 01, 2010
Intereses por pagar Santander	230,195	104,495	15,513
Intereses por pagar Santander \$250,000	11,961	6,655	2,945
Intereses por pagar Santander \$1,500,000	38,004	7,754	-
Intereses por pagar Santander \$525,000	8,331	2,426	984
Intereses por pagar Santander \$650,000	20,972	5,111	1,278
Intereses por pagar Santander \$330,000	6,738	-	-
Intereses por pagar Codorus Central Amazonas OP 192798 Delta vencimiento Jul 2011	-	-	849
Amazonas OP208535Misubi, vencimiento Febrero 2014	24,497	25,630	-
Alton Corporation \$281,257 Cart. Divesa (7)	281,257	281,257	281,257
Intereses OP IBM L/P \$556,600	60,101	102,101	116,820
Alton Intereses préstamo \$281,257	46,794	46,794	45,505
Santander \$5,000,000 (8)	3,770,000	4,160,000	3,920,000
Santander \$250,000 septiembre 16 (9)	250,000	250,000	250,000
Santander \$1,500,000 vencimiento Marzo 2010 (10)	1,100,000	1,100,000	-
Santander \$525,000 (11)	525,000	525,000	525,000
	<u>6,373,850</u>	<u>6,617,223</u>	<u>5,166,246</u>

- (1) Préstamo por 25,630 con una tasa de interés anual del 11% con vencimiento el 15 de febrero de 2014.
- (2) Préstamo por 42,245 con una tasa de interés anual del 11.23% con vencimiento en marzo de 2015.
- (3) Préstamo por 8,666 con una tasa de interés anual del 11% con vencimiento el 15 de febrero de 2014.
- (4) Préstamo por 650,000 con una tasa del 2.44% con vencimiento en septiembre de 2010 y 330,000 con una tasa de interés del 3.5% con vencimiento en mayo 5 de 2014.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (5) Préstamo por 300,000 con una tasa del 9.76% con vencimiento el 9 de noviembre de 2016.
- (6) Préstamo por 275,000 con una tasa del 9.76% con vencimiento el 16 de noviembre de 2016.
- (7) Préstamo por 281,257 con una tasa del 11% con vencimiento el 15 de febrero de 2014.
- (8) Préstamo por 5,000,000 con una tasa del 3% con vencimiento el 10 de mayo de 2013.
- (9) Préstamo por 250,000 con una tasa del 3% con vencimiento el 30 de septiembre de 2016.
- (10) Préstamo por 1,500,000 con una tasa del 3% con vencimiento el 10 de mayo de 2013.
- (11) Préstamo por 525,000 con una tasa del 1.13% con vencimiento el 1 de junio de 2010.
- (12) Los préstamos del Banco Santander se encuentran garantizados con pagarés firmados por la Compañía.

18. PROVISIONES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 01, 2010
Provisión gastos vigilancia	160,000	-	-
Provisión gastos impuestos Municipio Guayaquil	27,000	9,675	29,408
Provisión gastos personal (agasajos)	406	406	406
Provisión gastos personal (uniforme)	307	307	307
Cientes diferidos	8	-	45,200
	<u>187,721</u>	<u>10,388</u>	<u>75,321</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

19. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 01, 2010
Con la administración tributaria	141,477	26,455	20,330
Con el IESS	1,559	-	-
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	38,421	-	-
Por beneficios de ley a empleados	31,549	27,735	27,735
Participación a trabajadores	56,676	-	-
	<u>269,682</u>	<u>54,190</u>	<u>48,065</u>

20. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 01, 2010
Unirepuestos S.A.	583,382	582,927	582,310
Inversiones Aries S.A.	348,683	86,667	-
Divesa S.A.	300,000	-	-
Lygsa	143,679	143,679	143,679
Mecsa	61,667	(26,815)	-
Dalhauto S.A.	59,400	59,400	-
Oro Travel S.A.	-	144	-
Otras relacionadas	-	(7,713)	200,000
Finansauto S.A.	-	(13,571)	-
Madirt S.A.	-	(851)	-
Mecanos S.A.C.I.	(3,045)	(3,045)	-
DRT	(16,806)	-	-
	<u>1,476,960</u>	<u>820,818</u>	<u>925,989</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

21. ANTICIPOS DE CLIENTES CORTO PLAZO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 01, 2010
Asesores Butler	-	-	1,510
Martin Aviation	-	-	1,200
Quifatex S.A.	16,961	16,961	16,961
Ecuallabor	-	-	5,054
Koenig & Partners	4,800	4,800	4,800
Ecuabis S.A.	-	-	20
Nevarez Dueñas	-	-	300
Servimagic S.A.	1,800	1,800	1,800
Panatlantic	3,597	3,597	3,597
Familia Sancela	3,445	3,445	3,445
Hernández Jarrín	-	-	4,069
Regina Carrión	-	-	1,800
Gran servicio de salud	-	-	9,800
Odusa S.A.	4,930	4,930	4,930
Constructora Norberto Odebrec	-	-	304
Samsung	-	-	7,848
Soprisa S.A.	-	-	2,880
Opumarsa	1,380	1,380	1,380
Cristian Vélez	1,600	1,600	1,600
Mirtam Villa	220	220	220
Audelia Chiriboga	-	-	2,400
Whirlpool Ecuador	4,235	4,235	4,235
Caroline Piquet	1,800	1,800	1,800
Offsetec S.A.	673	673	-
Ecuacarvajal	757	757	-
Banasoft Cía. Ltda.	3,200	3,200	-
Villavicencio Solís Grace Mariana	5,800	5,800	-
DHL Express S.A.	8,000	8,000	-
Fundación del barrio	7,855	7,855	-
Arcor	8,720	8,720	-
Antic	-	180	-
Cartera reclasificada	13,194	6,378	-
	<u>92,967</u>	<u>86,331</u>	<u>81,953</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

22. ANTICIPOS DE CLIENTES LARGO PLAZO.

Corresponde a un anticipo entregado a la compañía Comandato S.A. en el año 2011.

23. IMPUESTO A LA RENTA - IMPUESTOS DIFERIDOS.

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010, ha sido calculada aplicando la tasa del 24% y 25% respectivamente.

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de (1) un punto anual en la tarifa al impuesto a la renta, fijándose en 24% el ejercicio económico del año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.

El Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 497-S de diciembre 30 de 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 de 2009, por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio de 2010) y por el Art. 51 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario Interno, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables en el año 2010, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

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

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

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

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

1. **Maquinarias o equipos nuevos:** Descripción del bien: año de fabricación, fecha y valor de adquisición, nombre del proveedor; y, explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva.
2. **Bienes relacionados con investigación y tecnología:** Descripción del bien: indicando si es nuevo o usado, fecha y valor de adquisición, nombre del proveedor; y, explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva, análisis detallado de los indicadores que se espera mejoren la productividad, generen diversificación productiva, e incrementen el empleo.

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

Además, establece la exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

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

PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO A LA RENTA

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

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

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

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

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales durante los años 2010 y 2011.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Arles S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

- (1) Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA no efectúa el pago de participación a trabajadores.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

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

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	279,256	11,506
Efecto de impuestos diferidos	(8,115)	(11,202)
Utilidad contable	271,141	304
Participación a trabajadores	(56,676)	-
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	169,120	349,504
Liberación/constitución de impuestos diferidos	8,115	11,202
Utilidad gravable	391,700	361,010
Tasa de impuesto a la renta del período	24%	25%
Impuesto a la renta causado	94,009	90,253
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	(114,247)	(87,452)
Crédito tributario años anteriores	(34,144)	-
Anticipo del impuesto a la renta del año	-	-
Impuesto a la renta del período	-	-

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Arles S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

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

	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia temporaria
Diciembre 31, 2011:			
Propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión	6,056,074	6,847,737	(791,663)
	<u>6,056,074</u>	<u>6,847,737</u>	<u>(791,663)</u>
Diciembre 31, 2010:			
Propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión	5,341,133	6,065,994	(724,861)
	<u>5,341,133</u>	<u>6,065,994</u>	<u>(724,861)</u>
Enero 01, 2010:			
Propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión	5,185,440	5,863,500	(651,060)
	<u>5,185,440</u>	<u>5,863,500</u>	<u>(651,060)</u>

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 01, 2010
Impuesto diferido por pagar:			
Propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión	(182,082)	(173,967)	(162,765)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El impuesto diferido neto fue como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Diciembre 31, 2010</u>	<u>Enero 1, 2010</u>
Impuesto diferido neto:			
Impuesto diferido por cobrar	-	-	-
Impuesto diferido por pagar	<u>(182,082)</u>	<u>(173,967)</u>	<u>(162,765)</u>
	<u>(182,082)</u>	<u>(173,967)</u>	<u>(162,765)</u>

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, es como sigue:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Reconocido en resultados</u>	<u>Saldo final</u>
Diciembre 31, 2011:			
Propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión	<u>(173,967)</u>	<u>(8,115)</u>	<u>(182,082)</u>
	<u>(173,967)</u>	<u>(8,115)</u>	<u>(182,082)</u>
Diciembre 31, 2010:			
Propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión	<u>(162,765)</u>	<u>(11,202)</u>	<u>(173,967)</u>
	<u>(162,765)</u>	<u>(11,202)</u>	<u>(173,967)</u>

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 son atribuibles a lo siguiente:

	<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Diciembre 31, 2010</u>
Gasto impuesto a la renta del año:		
Impuesto a la renta corriente	94,009	-
Efecto por liberación/constitución de impuesto diferido	198	4,692
Actualización tasa impositiva del impuesto diferido años anteriores	<u>7,917</u>	<u>6,510</u>
	<u>102,124</u>	<u>11,202</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Conciliación de la tasa de impuesto a la renta:		
Tasa de impuesto a la renta del período	24.00%	25.00%
<u>Efecto fiscal por partidas conciliatorias:</u>		
Participación a trabajadores	(4.87%)	0.00%
Gastos no deducibles	14.53%	759.37%
Tasa de impuesto a la renta del período efectiva	33.66%	784.37%

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros.

24. CAPITAL SUSCRITO.

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 01 de enero de 2010, el capital social es de US\$10.000 y está constituido por 10.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

25. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.

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

26. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

27. RESERVA FACULTATIVA.

De conformidad con la Ley de Compañías, corresponden a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en actas de directorio y accionistas.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

28. GANANCIAS ACUMULADAS.

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 01 de enero de 2010, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

Como se detallo anteriormente los ajustes resultantes del proceso de conversión a las Normas de Información Financiera NIIF fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

29. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Servicio alquiler local Edificio Mecanos	784,208	587,853
Servicio alquiler bodegas Edificio Mecanos	-	115,817
Servicio por reembolso gasto áreas comunes	131,812	89,923
Servicios por administración	10,457	20,475
Servicio alquiler bodega vía Daule	714,035	565,531
Alquiler villas-viviendas El Manantial	33,131	40,877
Otros servicios	60,253	101,785
Ventas alquiler oficinas	909	11,699
Ventas reembolso gastos áreas comunes	-	6,770
Ventas otros servicios	-	9,722
	1,734,805	1,550,452

Corresponde principalmente el valor razonable de los servicios prestados de alquiler dentro del curso ordinario de las actividades de la Compañía.

Los ingresos de actividades ordinarias se presentan en la Compañía por los servicios de alquiler de sus bienes inmuebles.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

30. INTERESES FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Intereses ganados	433	1
Ganancias cuentas bancarias	280	106
Ganancias préstamos afiliadas	127,240	51,247
	127,953	51,354

31. GASTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Mantenimiento	144,405	138,045
Depreciaciones	130,727	123,075
Energía y agua	69,113	61,157
Vigilancia	60,000	46,285
Arrendamientos	30,153	30,042
Impuestos de funcionamiento	16,351	15,876
Suministros	15,437	10,680
Honorarios	15,041	23,233
Comisiones	9,210	8,346
Atenciones al personal	300	-
Atención a clientes	259	-
Movilizaciones	150	-
Teléfono, internet, correo	148	560
Cuotas asociaciones y afiliaciones	69	-
Asesorías	-	8,000
Gastos de viaje	-	22
Publicidad, promoción y anuncios	-	262
Gastos de caja menor	-	18
	491,363	465,601

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

32. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Asesorías	1,906	234,037
Asesoría afiliadas	228,960	216,000
Impuestos de funcionamiento	24,686	33,023
Depreciaciones	26,245	20,541
Seguros	16,690	15,643
Gastos de viaje	115,548	6,630
Teléfono, internet, correo	5,832	5,469
Mantenimiento	7,178	4,252
Honorarios	2,769	2,434
Gastos alimentación	563	1,470
Atención a clientes	526	1,384
Gastos caja menor	488	1,345
Suministros de Oficina	2,498	1,135
Movilizaciones	27,669	923
Energía y agua	-	216
Gastos bancarios y de licitaciones	107	142
Atenciones al personal	224	21
Cuotas asociaciones y afiliaciones	227	15
Sueldos	67,601	-
Vigilancia	-	-
Capacitación	821	-
Publicidad, promoción y anuncios	-	-
Bonificaciones	100,033	-
Alimentación	1,070	-
Obligaciones patronales	22,466	-
	654,107	544,680

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

33. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre	Diciembre
	31, 2011	31, 2010
Comisiones bancarias	1,085	-
Intereses	250,775	228,403
Otros gastos bancarios	1,034	21,195
	252,894	249,598

34. OTROS GASTOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre	Diciembre
	31, 2011	31, 2010
Otros gastos	165,378	332,504
Impuestos Legales	8,467	-
Impuestos Legales 1% divisas	5,549	7,873
Intereses y multas	3,127	5,492
Gastos Varios no operativos	1,973	65
Fideicomiso Produfondos IGSA	600	-
Otros Gastos Financieros	149	83
Multas	75	-
Gastos Varios no operativos	-	15,593
Otros Gastos Financieros	-	2,956
	185,318	364,566

35. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre del 2011, 2010 y 2009, la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales, civiles o de otra índole.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

36. CONTRATOS Y CONVENIOS.

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

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

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

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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

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

37. SANCIONES.

37.1. De la Superintendencia de Compañías.

No se han aplicado sanciones a INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011.

37.2. De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2011.

38. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

En el Registro Oficial No. 494 de fecha 31 de diciembre de 2004, se publicó la reforma al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, estableciendo que para la determinación del Impuesto a la Renta, los Precios de Transferencia deben cumplir el Principio de Plena Competencia.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, del 31 de diciembre de 2004, se establece que los sujetos pasivos del impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán en las oficinas del Servicio de Rentas Internas, el Anexo de Precios de Transferencia e Informe Integral de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en la forma y con el contenido que establezca la Administración Tributaria mediante Resolución General, en función de los métodos y principios establecidos en el mismo.

Al respecto el Servicio de Rentas Internas con fecha 11 de Abril de 2008 emitió la Resolución No. NAC-DGER2008- 0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de Abril de 2008, en la cual establece que los contribuyentes sujetos al Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a US\$1,000,000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia.

Por otra parte, mediante Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGER2008- 0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de Abril de 2008 y sus reformas incluidas en las resoluciones Nos. NAC-DGER2008-1301 y NAC-DGERCGC09-00286, se establece que los sujetos pasivos cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas del exterior - incluyendo paraísos fiscales - sean superiores a US\$3,000,000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y entre US\$1,000,000 y US\$3,000,000 si la proporción de operaciones con partes relacionadas del exterior con respecto a los ingresos es superior al 50%. Adicionalmente, por un monto superior a US\$5,000,000, deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

En adición, el Art. 7 de la Ley s/n publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, establece que estarán exentas del Régimen de Precios de Transferencia los sujetos pasivos que:

1. Presenten un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
2. No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y
3. No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Sin embargo, la Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGERCGC11-00029, publicada en el Registro Oficial No. 373 del 28 de enero de 2011, establece que estos contribuyentes deberán presentar un detalle de sus operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

En la última reforma del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, publicada en el Registro Oficial No. 209 del 8 de junio de 2010, el Art. 84 recalca que el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, se debe presentar en un plazo no mayor a dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no presentación, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada con multa de hasta US\$15,000.

39. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2011 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (07 de septiembre de 2012), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.
