

1. Información general

La Compañía INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A. fue constituida mediante escritura pública el 19 de agosto de 1975, en la ciudad de Guayaquil e inscrita en el registro mercantil el 06 de octubre de 1975.

Su actividad principal es la compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.

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

La compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no cuenta con empleados bajo relación de dependencia.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. Políticas contables significativas

a) Base de preparación -

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

b) Declaración de cumplimiento -

Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

c) Base de medición -

Los estados financieros separados han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando la otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros separados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

d) Moneda funcional -

Las partidas incluidas en los estados financieros separados de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros adjuntos.

e) Clasificación de los saldos corrientes y no corrientes -

En el estado de situación financiera separado, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

f) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo está compuesto por efectivo en caja y bancos, fondos líquidos de inversión de corto plazo con un vencimiento menor a tres meses desde la fecha de compra y que son rápidamente convertibles en efectivo. Los activos registrados en efectivo y equivalentes de efectivo se registran a su valor razonable o al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

g) Contratos de construcción -

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo son reconocidos como ingreso de actividades ordinarias y gastos respectivamente, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato al final del período sobre el que se informa. Cualquier pérdida esperada por causa del contrato de construcción es reconocida inmediatamente como un costo.

h) Mobiliario, maquinaria, equipo y vehículo -

i) Medición en el momento del reconocimiento:

Las partidas del mobiliario, maquinaria, equipo y vehículo se miden inicialmente por su costo.

El costo de los mobiliario, maquinaria, equipo y vehículo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

ii) **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo:**

Después del reconocimiento inicial, del mobiliario, maquinaria, equipo y vehículo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

iii) **Método de depreciación y vidas útiles:**

El costo o valor revaluado del mobiliario, maquinaria, equipo y vehículo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil se ha definido en base al aporte del activo sobre los beneficios esperados para la empresa; las vidas útiles estimadas de los activos son como sigue:

Ítem	Años de vida útil, estimados
Muebles y enseres	10
Maquinaria	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5

Cuando partes significativas del mobiliario, maquinaria, equipo y vehículo requieren ser reemplazadas de tiempo en tiempo, la Compañía capitaliza tales partes como activos con sus vidas útiles específicas y depreciación respectivamente.

iv) **Retiro o venta del mobiliario, maquinaria, equipo y vehículo:**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del mobiliario, maquinaria, equipo y vehículo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

i) **Inversiones en subsidiarias - Las NIIF requieren que las inversiones en subsidiarias se presenten consolidadas con la matriz en los estados financieros consolidados; sin embargo, por requerimientos legales se preparan estados financieros separados y también estados financieros consolidados.**

En los estados financieros separados, la Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo.

Los dividendos procedentes de estas inversiones se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Subsidiarias - Son subsidiarias aquellas entidades que están controladas por la Compañía, controla a sus subsidiarias cuando está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en las subsidiarias y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre éstas.

Inversiones en asociadas - Son aquellas en las cuales ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la Compañía en la que se invierte.

j) **Propiedades de inversión** -

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

La depreciación de edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes. Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades de inversión son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u> -	<u>Número de años</u>
Edificios	20

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

k) **Impuestos** -

i) Impuestos corrientes -

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

ii) Impuesto diferido -

El impuesto diferido es reconocido aplicando el método del pasivo sobre las diferencias temporales. Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

l) Provisiones -

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

m) Instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

i) Activos financieros -

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende

de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

- Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados -

Los activos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su venta a corto plazo; o
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Compañía y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Los activos financieros distintos a los activos financieros mantenidos para negociar pueden ser designados al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Compañía o su estrategia de inversión, y la información sobre el grupo es proporcionada internamente sobre dicha base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIC 39 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado del resultado del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés o dividendo generado sobre el activo financiero y se incluye en la partida de 'otras ganancias y pérdidas'.

Deterioro de valor de activos financieros -

Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para las inversiones patrimoniales disponibles para la venta, se considera que una caída significativa o prolongada en el valor razonable del título valor por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 90 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo, el importe de la pérdida por deterioro de valor se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos estimados de efectivo descontados a la tasa de retorno actual del mercado para un activo financiero similar. Dicha pérdida por deterioro de valor no será reversada en períodos subsiguientes.

Baja en cuenta de los activos financieros -

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

ii) Pasivos financieros -

Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u 'otros pasivos financieros'.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados -

Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido para negociar o es designado al valor razonable con cambios en el resultado.

Un pasivo financiero se clasifica como para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su recompra a corto plazo; o
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Compañía y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Un pasivo financiero (que no sea un pasivo financiero mantenido para negociar) podría también ser designado como un pasivo financiero al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Compañía o su estrategia de inversión, y la información sobre el grupo es proporcionada internamente sobre dicha base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIC 39 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el resultado del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de 'otras ganancias y pérdidas'.

Baja en cuentas de un pasivo financiero -

La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

n) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

La compañía reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los bienes y servicios comprometidos.

Los ingresos son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los servidores provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos, bonificaciones o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta de bienes - Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de oficinas y bodegas en el curso normal de las operaciones de la Compañía.

o) Reconocimiento de costos y gastos de operación

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

p) Compensación de saldos y transacciones -

Como norma general en los estados financieros separados no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

q) Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera Nuevas y revisadas que son efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

NIIF 9, "Instrumentos Financieros"

La NIIF 9 entró en vigor a contar del 1 de enero de 2018, en reemplazo de la NIC 39, y su aplicación no ha generado impactos significativos en los estados financieros. La Compañía llevó a cabo una evaluación detallada de los tres aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

(i) Clasificación y medición

La NIIF 9 introdujo un nuevo enfoque de clasificación para los activos financieros, basado en dos conceptos: las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero y el modelo de negocio de la compañía. Bajo este nuevo enfoque se sustituyeron las cuatro categorías de clasificación de la NIC 39 por las tres categorías siguientes:

- costo amortizado, si los activos financieros se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales;
- valor razonable con cambios en otro resultado integral, si los activos financieros se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; o

- valor razonable con cambios en resultados, categoría residual que comprende los instrumentos financieros que no se mantienen bajo uno de los dos modelos de negocio indicados anteriormente, incluyendo aquellos mantenidos para negociar y aquellos designados a valor razonable en su reconocimiento inicial.

Respecto a los pasivos financieros, la NIIF 9 conserva en gran medida el tratamiento contable previsto en la NIC 39, realizando modificaciones limitadas, bajo el cual la mayoría de estos pasivos se miden a costo amortizado, permitiendo designar un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados, si se cumplen ciertos requisitos.

No obstante, la norma introdujo nuevas disposiciones para los pasivos designados a valor razonable con cambios en resultados, en virtud de las cuales, en ciertas circunstancias, los cambios en el valor razonable relacionados con la variación del "riesgo de crédito propio" se reconocerán en otro resultado integral.

Con base en la evaluación realizada, La Compañía ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Los préstamos y cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9.

(ii) Deterioro del valor

El nuevo modelo de deterioro de valor de NIIF 9 se basa en pérdidas crediticias esperadas, a diferencia del modelo de pérdida incurrida que establecía NIC 39. Esto significa que con NIIF 9, los deterioros se registran, con carácter general, de forma anticipada respecto al modelo anterior.

El nuevo modelo de deterioro se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio. Las provisiones por deterioro se miden en base a:

- las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses, o
- las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo, si en la fecha de presentación de los estados financieros se produjera un aumento significativo en el riesgo crediticio de un instrumento financiero, desde el reconocimiento inicial.

La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales o cuentas por cobrar por arrendamientos, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.

Con base en la evaluación realizada, La Compañía ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Los préstamos y cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9.

NIIF 15, "Ingresos por contratos con clientes"

La NIIF 15 aplica a todos los contratos con clientes, con algunas excepciones (contratos de arrendamiento y seguros, instrumentos financieros, e intercambios no monetarios.), y reemplazó a contar del 1 de enero de 2018 a todas las normas que anteriormente estaban relacionadas con el reconocimiento de ingresos:

- NIC 11 Contratos de Construcción;
- NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias;
- CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes;
- CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles;
- CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y
- SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad.

Este nuevo estándar estableció un marco general para el reconocimiento y medición de los ingresos de actividades ordinarias, basado en el principio de que los ingresos se reconocen por un monto que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Este principio fundamental debe ser aplicado en base a un modelo de cinco pasos: (1) identificación del contrato con el cliente; (2) identificación de las obligaciones de desempeño del contrato; (3) determinación del precio de la transacción; (4) asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño; y (5) reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) se satisfacen las obligaciones de desempeño.

La NIIF 15 requiere revelaciones más detalladas que las normas anteriores actuales con el fin de proporcionar información más completa sobre la naturaleza, importe, calendario y certidumbre de los ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes.

La Compañía llevó a cabo un proyecto de implementación, para identificar y medir los posibles impactos de la aplicación de la NIIF 15 en sus estados financieros. Este proyecto involucró la identificación de todos los flujos de ingresos de actividades ordinarias de La Compañía, conocimiento de las prácticas tradicionales del negocio, una evaluación exhaustiva de cada tipología de contratos con clientes y la determinación de la metodología de registro de estos ingresos bajo las normas vigentes.

La evaluación se desarrolló con especial atención en aquellos contratos que presentan aspectos claves de la NIIF 15 y características particulares de interés de La Compañía, tales como: identificación de las obligaciones contractuales; contratos con múltiples obligaciones y oportunidad del reconocimiento; contratos con contraprestación variable; componente de financiación significativo, análisis de principal versus agente; existencia de garantías de tipo servicio; y capitalización de los costos de obtener y cumplir con un contrato. Con base en la naturaleza de los bienes y servicios ofrecidos y las características de los flujos de ingresos señaladas.

Con base en la evaluación realizada, la Compañía ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de la adopción en el agregado de los ingresos, costos de ventas y gastos de ventas no sea significativo.

r) Nuevas normas revisadas emitidas, pero aún no efectivas

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidas en los estados financieros separados adjuntos. Aquellas que pueden ser relevantes para la Compañía se señalan a continuación:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 16: ArrendamientosImpacto general de la aplicación de las NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelve efectiva para los períodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Compañía hará uso del recurso práctico disponible en la transición a las NIIF 16 de no volver a evaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un contrato de arrendamiento de acuerdo con la NIC 17 y CINIIF 4 continuará aplicando a esos arrendamientos contraídos o modificados antes de enero 1 de 2019.

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y
- El derecho a dirigir el uso de ese activo.

La Compañía aplicará la definición de un contrato de arrendamiento y guías relacionadas establecidas en la NIIF 16 a todos los contratos de arrendamiento celebrados o modificados en el 1 de enero 2019 (si se trata de un arrendador o el arrendatario en el contrato de arrendamiento).

Con base en la evaluación realizada, La Compañía ha determinado que los nuevos requerimientos no tienen un impacto sobre la contabilización de contrato de arrendamiento.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos operativos

NIIF 16 cambiará la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.

En la aplicación inicial de NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica más adelante), la Compañía:

- a) Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- b) Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado consolidado de resultado
- c) Separará el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo consolidado.

Incentivos de arrendamiento (por ejemplo, período de gracia para pagos de alquiler) será reconocido como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos de arrendamiento, mientras que según la NIC 17 estos resultaron en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizados como una reducción de los gastos de alquiler sobre una base de línea recta.

Bajo NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 - Deterioro de los activos. Esto reemplazará el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para los arrendamientos a corto plazo (período de arrendamiento de 12 meses o menos) y los arrendamientos de activos de bajo valor (tales como ordenadores personales y mobiliario de oficina), La Compañía optará por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, según lo permitido por la NIIF 16.

Arrendamientos financieros

Las principales diferencias entre NIIF 6 y la NIC 17 con respecto a los activos mantenidos anteriormente en arrendamiento financiero, es la medición de las garantías del valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. NIIF 16 requiere que la Compañía reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento sólo el importe que se espera pagar bajo una garantía del valor residual, en lugar del importe máximo garantizado como requiere la NIC 17.

Basados en un análisis de los contratos de arrendamiento financiero al 31 de diciembre del 2018, y considerando los hechos y circunstancias existentes a esa fecha, la Administración de la Compañía ha evaluado que este cambio no tendrá impacto en los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

Impacto en la contabilidad del arrendador

Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los contratos de arrendamiento, ya sea como financieros u operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamiento de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha modificado y ampliado los requerimientos de revelación, en particular con respecto a cómo un arrendador gestiona los riesgos derivados de su participación residual en los activos arrendados.

Modificaciones a la NIIF 9: Características de prepago con compensación negativa

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición SPPI, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de SPPI.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF 9.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto en los estados financieros separados de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 28: Participaciones a largo plazo en entidades asociadas y negocios conjuntos

La modificación aclara que la NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, se aplica a las participaciones a largo plazo. Adicionalmente, al aplicar la NIIF 9 a las participaciones a largo plazo, una entidad no tiene en cuenta los ajustes a su valor contable requerido por la NIC 28 (es decir, un ajuste al importe en libros de las participaciones a largo plazo derivadas de la asignación de las pérdidas de la entidad o evaluación de deterioro de acuerdo con la NIC 28).

Las modificaciones se aplican retroactivamente a períodos anuales que comiencen el 1 de enero el año 2019.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto, que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Esta interpretación aplica para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta interpretación podría tener un impacto en los estados financieros separados de la Compañía, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios - clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos - clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

3. Estimaciones y criterios contables significativos

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

i) Provisión por cuentas incobrables -

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

ii) Vidas útiles -

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas de sus activos depreciables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

4. Administración de riesgos instrumentos financieros

Factores de riesgo financiero

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

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

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

a) **Riesgo de mercado**

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

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, garantizando con sus propiedades en bienes inmuebles, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

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

b) **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar. El cálculo está basado en experiencia histórica real. La Compañía no mantiene colaterales como garantía.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Índice de liquidez (veces)	1,09%	0,61%
Pasivos totales / patrimonio (veces)	5,89%	6,14%
Deuda financiera / activos totales	0.70 veces	0.70 veces

La Administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para el tamaño y nivel de desarrollo que mantiene la Compañía.

c) Riesgo de liquidez

La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez; por lo cual, ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez del Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

d) Riesgo de capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro de los distintos proyectos de obra civil de la Compañía.

La Junta General de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte anualmente y el nivel de dividendos que se paga a los accionistas.

4.1 Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de,	
		2018	2017
Deuda	(1)		
Préstamos a corto plazo		1,157,283	8,255,070
Préstamos a largo plazo		13,186,327	5,460,612
Deuda total		14,343,610	13,715,682
Patrimonio	(2)	2,959,841	2,738,153
Índice de deuda neta y patrimonio		4.85%	5.01%

1) La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo.

2) El patrimonio incluye todas las reservas y capital de la Compañía gestionadas como capital

4.2 Instrumentos financieros por categorías

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicadas a los ítems debajo.

Al final del período sobre el que se informa, no existe concentración de riesgo de crédito significativas para los instrumentos de deuda designados al valor razonable con cambios en los resultados. El importe en libros que se refleja anteriormente representa la máxima exposición al riesgo de crédito de la Compañía para dichos préstamos y cuentas por cobrar.

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
<u>Activos financieros medido al valor razonable</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	108,178	2,165,768
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado</u>		
Cuentas por cobrar comercial y otras cuentas por cobrar	1,456,757	599,366
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas	806,862	3,210,707
Cuentas por cobrar comercial y otras cuentas por cobrar largo plazo	1,061,309	746,254
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas largo plazo	876,412	-
Total activos financieros	<u>4,309,518</u>	<u>6,722,095</u>
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	993,963	553,674
Préstamos financieros a corto plazo	1,157,283	8,255,070
Cuentas por pagar a corto plazo partes relacionadas	467,789	1,995,999
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar largo plazo	372,918	14,367
Préstamos financieros a largo plazo	13,186,327	5,460,612
Cuentas por pagar a largo plazo partes relacionadas	983,004	298,051
Total pasivos financieros	17,161,284	16,577,773
Instrumentos financieros, neto	<u>(12,851,766)</u>	<u>(9,855,678)</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros separados, se aproximan a su valor razonable.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.
Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

5. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Debido a la integración del negocio la Compañía efectúa transacciones con partes relacionadas. Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2018	2017
Estado de situación financiera:			
Activos:			
Cuentas por cobrar partes relacionadas:	(1)		
Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y		501,925	426,451
Diego Ribadeneira Traversari		341,132	-
Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial		258,440	20,252
Mecanossac			
Altos Del Parque Alparque S.A.		187,067	203,469
Inversiones Aries Invaries S.A.		96,872	1,394,742
Servicios Administrativos y Contables Madirt S.A.		95,095	13,735
Rancho Brahman S.A.		59,789	66,948
Daihauto S.A.		29,205	30,492
Inversiones de la Costa S.A. Invercosta		29,106	17,664
Igsacorpus C.A.		22,507	24,068
Oro Travel S.A.		17,817	25
Oscar Marcelo Aguirre Galindo		10,813	11,758
Inverital S.A.		8,773	7,909
Autocomercial del Litoral S.A. Autocom-Lit		5,034	-
Jalil Alfonso		4,648	110
Mecanización Cía. Ltda.		4,202	4,571
Unidades y Repuestos S.A. Unirepuestos		1,904	-
Urbanización Lomas de Cumbayá		791	860
Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa		193	158
Servicios Aéreos Ejecutivos SAEREO S.A.		120	-
Niobe S.A.		110	120
Gerardo Aguirre		92	-
Servicios Generales Coserge Cía. Ltda.		21	23
Montemoro S.A.		15	1,706
Sociedad Agrícola Lomas de Gualabi S.A.		9	-
Lygsa S.A.		-	17
Servicios Aéreos Higlander S.A.		-	978,725
Otros		7,820	7,130
Subtotal		1,683,500	3,210,933
Deterioro		(226)	(226)
Total		1,683,274	3,210,707
Clasificación			
Corriente		806,862	3,210,707
No corriente		876,412	-
Total		1,683,274	3,210,707

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.
Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

		Al 31 de diciembre de,	
		2018	2017
Pasivos:			
Cuentas por pagar:			
Floral World S.A.	(2)	445,016	716,848
Alton Corporation	(2)	298,051	298,051
Servicios Administrativos y Contables Madirt S.A.	(3)	197,712	1,252
Servicios Aéreos Ejecutivos Saereo S.A.	(4)	158,049	171,944
Lygsa S. A.		152,289	20,888
Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa		76,456	3,106
Diego Ribadeneira Traversari		64,863	71,045
Finansauto S.A.		31,020	13,560
Servicios Aéreos Highlander S.A.		24,685	-
Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac		1,247	20,808
Jalil Alfonso		87	-
Oro Travel S.A.		-	16
Vegaflor S.A.		-	975,098
Otros		1,318	1,434
Total		1,450,793	2,294,050
Clasificación			
Corriente		467,789	1,995,999
No corriente		983,004	298,051
Total		1,450,793	2,294,050

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representan préstamos otorgados y prestación de servicios de arriendo a sus compañías relacionadas por concepto de arrendamiento, que genera una tasa de interés del 8.69% anual, y no tienen un plazo de vencimiento establecido.
- (2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representan préstamos recibidos por sus compañías relacionadas, que genera una tasa de interés del 8.69% anual, y no tienen un plazo de vencimiento establecido.
- (3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la cuenta por pagar a Madirt S.A., corresponde a servicios de asesoría administrativa y contable, que genera una tasa de interés del 8.69% anual.
- (4) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la cuenta por pagar a Saereo S.A., corresponde a servicios de fletamento aéreo, que genera una tasa de interés del 8.69% anual.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2,018	2,017
Caja		484	484
Bancos	(1)	107,694	125,587
Notas desmaterializadas	(2)	-	39,695
Inversiones	(3)	-	2,000,002
Total		108,178	2,165,768

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a cuentas corrientes mantenidas en Banco de la Producción Produbanco S.A. Grupo Promerica, Banco Pichincha C.A., Banco Amazonas S.A., Banco del Pacífico S.A., Banco Internacional S.A. y Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha.

(2) Al 31 de diciembre del 2017, correspondió a la nota de crédito otorgada por el Servicio de Rentas Interna SRI por devolución de Impuesto mediante oficio 109012017RDEV197559.

(3) Al 31 de diciembre del 2017, correspondió a certificados de depósitos mantenidos en el Banco Internacional S.A., con vencimiento a 60 días.

7. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de,	
		2,018	2,017
Cuentas por cobrar comerciales:			
Cientes locales	(1)	333,014	69,412
Menos provisión cuentas incobrables		(1,990)	-
		331,024	69,412
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipos empleados		34,876	34,876
Anticipo proveedores	(2)	977,641	475,302
Otros	(3)	1,174,525	766,030
Subtotal		2,187,042	1,276,208
Total		2,518,066	1,345,620
Clasificación			
Corriente		1,456,757	599,366
No corriente		1,061,309	746,254
Total		2,518,066	1,345,620

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 las cuentas por cobrar comerciales son a la vista y no devengan intereses.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

- (2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a anticipos entregados a Novacero S.A. y Edesa S.A. con el fin de proveer materiales para la construcción del Proyecto Las Américas.
- (3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las otras cuentas por cobrar corresponden principalmente al saldo por cobrar al Servicio de Rentas Internas por concepto de devolución de crédito tributario por US\$745,350; y, la diferencia corresponde a las cuentas por cobrar a terceros.

Antigüedad de cuentas por cobrar

La antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
0 a 30 días	152,323	2,027
31 a 60 días	4,408	-
61 a 90 días	1,693	-
91 a 120 días	1,683	-
121 a 180 días	3,329	-
181 a 360 días	32,054	-
360 días en adelante	137,524	67,385
Total	333,014	69,412

El movimiento de la estimación para pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Saldo al inicio del año	-	-
Provisión cargado al gasto	1,990	-
Saldo al final del año	1,990	-

8. Inventarios

Un resumen de inventarios es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2,018	2,017
Inventario de mercaderías	53,309	95,303

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.
Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

9. Impuestos

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario - Impuesto al valor agregado IVA	293,832	250
Crédito tributario - Impuesto a la Salida de Divisas	15,000	-
Crédito tributario de Impuesto a la renta	208,282	640,747
Crédito tributario Retenciones en la fuente IVA	149,959	15,668
Total	<u>667,073</u>	<u>656,665</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	3,214	3,243
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	23,588	2,336
Retenciones en la fuente de IVA	3,750	1,360
Total	<u>30,552</u>	<u>6,939</u>

10. Inversiones en asociadas

Un resumen de las inversiones en asociadas es como sigue:

			Al 31 de diciembre de,	
			2018	2017
<u>Inversiones en subsidiarias</u>				
Fideicomiso Inmobiliario Américas Centro Corporativo	(1)	100%	4,522,117	-
Mecanos Sociedad Anónima Comercial E Industrial Mecanossac	(2)	99.98%	947,773	947,773
Igsacorpus C.A.	(3)	54.52%	396,356	396,356
Fideicomiso Plaza Proyecta	(4)	100%	172,830	151,234
Lygsa S.A.	(5)	99.98%	144,352	144,352
Fideicomiso Garantía IGSA	(6)	100%	3,000	3,000
Servicios Administrativos y Contables Madirt S.A.	(7)	0.30%	196	196
Subtotal			<u>6,186,624</u>	<u>1,642,911</u>
(-) Deterioro en inversiones			<u>(1,190,492)</u>	<u>(1,190,492)</u>
Total			<u>4,996,132</u>	<u>452,419</u>
<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>				
Lygsa S.A.	(8)		100,000	-
Servicios administrativos y contables Madirt S.A.	(9)		27,029	-
Subtotal			<u>127,029</u>	<u>-</u>
			<u>5,123,161</u>	<u>452,419</u>

- (1) Fideicomiso cuyo objeto es la administración del proyecto Américas Centro Corporativa, además, celebrar y suscribir todos los actos y contratos necesarios para el desarrollo del proyecto, así como el manejo de flujos de tal construcción, conforme a lo que solicite el beneficiario. El fideicomiso fue constituido en la ciudad de Guayaquil el 09 de abril de 2014, e inscrito en el mercado de valores el 20 de julio de 2014. Al momento de su constitución intervienen Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A., en su calidad de constituyente/ beneficiario y GeneraTrust Administradora de Fondos y Fideicomisos GTSA S.A como la fiduciaria.

Reformas

Con fecha 12 de marzo de 2018 se suscribió la Reforma Integral al Fideicomiso denominado Fideicomiso Inmobiliario Américas Centro Corporativo, con el fin de cambiar su denominación de Fideicomiso Inmobiliario a Fideicomiso de Administración Relacionado a un proyecto inmobiliario.

Obligaciones del beneficiario

1. Cumplir con la ley de prevención, detención y erradicación del delito de lavados de activos y del financiamiento.
2. Poseer la información necesaria de la presentación del SRI del "Anexo de accionistas partícipes, socios, miembros de Directorio y Administradores".
3. En cumplimiento de la normativa pertinente beneficiarios del fideicomiso quedaran obligados a actualizar anualmente la documentación e información norma y procedimientos contra lavados de activos.

Custodia y tenencia de los inmuebles

Una vez aportados los bienes al patrimonio del fideicomiso, el beneficiario mantendrá la custodia y tenencia y este se obliga a responder de daños y perjuicios ante la fiduciaria y el fideicomiso.

Punto de equilibrio

Para dar por aprobado el cumplimiento del punto de equilibrio se debe cumplir lo siguiente:

1. Se acredite la transferencia de dominio del inmueble al patrimonio autónomo del fideicomiso.
2. Que sobre los bienes transferidos no pese orden judicial, prohibición de enajenación o limitación de dominio.
3. Que el constructor/gerente de proyecto acredite experiencia y solvencia, financiera y técnica para la magnitud del proyecto.
4. La junta deberá aprobar el estudio de factibilidad
5. Se han obtenido todos los permisos y aprobaciones respectivas para la construcción del proyecto.
6. Que el financiamiento haya alcanzado el cien por ciento de los costos directos e indirectos.

Junta del fideicomiso

La junta estará conformada por tres miembros repartidos de la siguiente manera: dos miembros con voz y voto, y sus respectivos suplentes, que representen los intereses del constituyente/beneficiario; y un miembro representante de la fiduciaria. El miembro de la fiduciaria tiene la capacidad de velar las decisiones de la junta si van en contra del objeto del fideicomiso.

- (2) Compañía dedicada a la venta de automotores nuevos y usados, principalmente para el sector agrícola de la marca Kubota. Durante el 2016 la compañía registró el deterioro del 100% de las acciones ya que no existe participación accionaria.

- (3) Compañía dedicada a la compra, venta, alquiler inmuebles propios o arrendados. Dicha entidad mantiene un terreno en la ciudad de Manta el cual fue entregado en leasing back a Mutualista Pichincha y transferido a la Compañía en mayo del 2015.
- (4) Fideicomiso cuyo objeto es crear un patrimonio autónomo que permita celebrar y suscribir todos los actos y contratos necesarios para el desarrollo del proyecto, así como el manejo de flujos de tal construcción, conforme a lo que solicite el beneficiario.
- (5) Compañía dedicada a la compra, venta, alquiler inmuebles propios o arrendados. Dicha entidad mantiene un terreno en la ciudad en Eloy Alfaro parroquia Tarqui que fue traspasado a Igsa S.A. por restitución de leasing back que tenía la compañía de un terreno en el año 2016.
- (6) Fideicomiso cuyo objeto es los inmuebles (oficinas) que integran su patrimonio autónomo sirvan como garantía de la cancelación y fuente de pago de las obligaciones establecidas en el contrato.
- (7) Compañía dedicada a la prestación de servicios administrativos y contables; además de la comercialización de software contable SAP.
- (8) Al 31 de diciembre de 2018, representan aportaciones mediante subrogación de cuentas por cobrar que se generaron en el año 2018.
- (9) Al 31 de diciembre de 2018, representan aportaciones mediante subrogación de cuentas por cobrar que se generaron en el año 2018.

11. Mobiliario, maquinaria, equipo y vehículo

Un resumen del mobiliario, maquinaria, equipo y vehículo es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Costo	851,989	1,024,406
Depreciación	(598,432)	(667,180)
Total	<u>253,557</u>	<u>357,226</u>
Clasificación:		
Maquinaria y equipo	163,597	190,747
Vehículo	63,736	137,135
Muebles y enseres	22,793	26,467
Equipo de computación	<u>3,431</u>	<u>2,877</u>
Total	<u>253,557</u>	<u>357,226</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

El movimiento y los saldos de mobiliario, maquinaria, equipo y vehículo se presentan a continuación:

<u>Costo:</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Vehículo</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo de computación</u>	<u>Total</u>
Saldo 31 de diciembre de 2016	479,730	505,571	42,474	19,767	1,047,542
Adiciones	36,192	672	-	-	36,864
Bajas	-	(60,000)	-	-	(60,000)
Saldo 31 de diciembre de 2017	515,922	446,243	42,474	19,767	1,024,406
Adiciones	2,858	-	-	-	2,858
Bajas	-	(175,496)	-	-	(175,496)
Reclasificación	-	(672)	-	893	221
Saldo 31 de diciembre de 2018	518,780	270,075	42,474	20,660	851,989
<u>Depreciación:</u>					
Saldo 31 de diciembre de 2016	(309,757)	(286,492)	(12,333)	(16,390)	(624,972)
Adiciones	(15,418)	(82,616)	(3,674)	(500)	(102,208)
Bajas	-	60,000	-	-	60,000
Saldo 31 de diciembre del 2017	(325,175)	(309,108)	(16,007)	(16,890)	(667,180)
Adiciones	(30,008)	(55,222)	(3,674)	(339)	(89,243)
Bajas	-	157,991	-	-	157,991
Saldo 31 de diciembre de 2018	(355,183)	(206,339)	(19,681)	(17,229)	(598,432)
Total	163,597	63,736	22,793	3,431	253,557

12. Propiedades de inversión

Un resumen de las propiedades de inversión es el siguiente:

		<u>Al 31 de diciembre de,</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo		12,152,634	13,064,594
Depreciación		(2,176,050)	(1,787,675)
Total		9,976,584	11,276,919
Clasificación:			
Terrenos	(1)	3,932,157	3,932,157
Edificios	(2)	6,044,427	7,344,762
Total		9,976,584	11,276,919

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

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

<u>Costo</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
Saldo 31 de diciembre de 2016	3,932,157	9,111,562	13,043,719
Adiciones	-	37,830	37,830
Ajustes	-	(16,955)	(16,955)
Saldo 31 de diciembre de 2017	3,932,157	9,132,437	13,064,594
Adiciones	-	3,375,781	3,375,781
Ajustes	-	234,376	234,376
Reconocimiento de derechos fiduciarios	-	(4,522,117)	(4,522,117)
Saldo 31 de diciembre de 2018	3,932,157	8,220,477	12,152,634
Depreciación			
Saldo 31 de diciembre de 2016	-	(1,404,184)	(1,404,184)
Adiciones	-	(383,491)	(383,491)
Saldo 31 de diciembre de 2017	3,932,157	(1,787,675)	(1,787,675)
Adiciones	-	(383,492)	(383,492)
Ajustes	-	(4,883)	(4,883)
Saldo 31 de diciembre de 2018	3,932,157	(2,176,050)	(2,176,050)
Total	3,932,157	6,044,427	9,976,584

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las propiedades de inversión incluyen:

- 1) Corresponde principalmente a los siguientes terrenos:
 - i) Terreno ubicado en la ciudad de Guayaquil en la Av. las Américas por US\$1,479,187; se encuentra garantizando préstamo que mantiene la Compañía con el Banco Internacional S.A. (véase nota 14),
 - ii) Terreno ubicado en Daule km 9 1 por US\$1,228,238;
 - iii) Terreno ubicado en la ciudad de Quito por US\$1,095,000; y
 - iv) Terreno ubicado en la parroquia Tarqui de la ciudad de Manta por US\$ 129,732
- 2) Corresponde principalmente a los siguientes edificios:
 - i) Dos bodegas ubicadas en el km 9 1 /2 Vía Daule US\$5,688,779,
 - v) Un edificio ubicado en la ciudad de Guayaquil Av. de las Américas por US\$1,601,726; se encuentra garantizando préstamo que mantiene la Compañía con el Banco Internacional S.A. (véase nota 14),
 - ii) Dos Oficinas ubicadas en la ciudad de Quito Edificio Cofiec por US\$420,000,
 - iii) Dos Oficinas del edificio Plaza Proyecta por US\$234,375,
 - iv) Una Oficina en Taller Unirepuestos S.A. por US\$184,105,
 - v) Edificio Land Rover por US\$82,949;
 - vi) Cuarto de máquinas y de seguridad de Edificio IGSA por US\$6,251; y ,
 - vii) Adecuaciones de terreno ubicado en Quito por US\$2,292

13. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

		31 de diciembre de,	
		2018	2017
Proveedores locales	(1)	779,385	322,736
Proveedores del exterior		18,972	3,118
Provisiones		61,626	157,634
Anticipos clientes	(2)	299,665	79,470
Garantías		109,557	-
Otros		97,676	5,083
Total		1,366,881	568,041
Clasificación			
Corriente		993,963	553,674
No Corriente		372,918	14,367
Total		1,366,881	568,041

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas por pagar proveedores locales se originan principalmente con la Compañía Estructura de Hierro Edhesa S.A. por adquisición de hierro para la construcción de proyectos y Pedro Merchán por excavación y movimiento de tierras.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los anticipos cliente se conforma principalmente por el saldo con Nestlé Ecuador S.A. por el arrendamiento de las bodegas ubicadas en el km 9 ½ vía Daule.

14. Préstamos

Un resumen de las obligaciones financieras es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de,	
		2018	2017
<u>Garantizados - al costo amortizado</u>			
Préstamos locales	(1)	9,053,691	8,254,404
Préstamos del exterior	(2)	5,289,919	5,461,278
Total		14,343,610	13,715,682
Clasificación			
Corriente		1,157,283	8,255,070
No corriente		13,186,327	5,460,612
Total		14,343,610	13,715,682

(1) Representaron préstamos bancarios que mantiene con instituciones financieras locales con una tasa de interés entre 9,23% y 9,92% con vencimiento hasta el 2024. Estos préstamos están garantizados con una hipoteca abierta sobre el edificio y bodegas de la Compañía, en la ciudad de Guayaquil en la Av. las Américas.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a dos préstamos con Banco Santander con una tasa del 3% anual con vencimiento en junio de 2020.

15. Patrimonioi) Capital social

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el capital social está constituido por 10.000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

ii) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

iii) Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y fas del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

iii) Resultados acumulados

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

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2,018	2,017
Saldo inicio del año	2,406,706	1,924,981
Resultados adaptación NIIF	287,309	287,309
Otros ajustes	-	33,075
Apropiación reserva legal	(4,846)	-
Resultado del ejercicio	221,688	448,650
Total	<u>2,910,857</u>	<u>2,694,015</u>

16. Conciliación tributaria del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2018	2017
Utilidad según estado financiero antes de impuesto a la renta	321,999	587,726
Más (Menos):		
Ingresos exentos	(124,585)	(108,001)
Gasto no deducible	163,160	152,439
Utilidad gravable	360,574	632,164
Impuesto a la renta (1)	90,144	139,076
Anticipo reducido calculado (2)	100,311	80,392
Impuesto a la renta cargado a resultados	100,311	139,076

(1) De conformidad con las disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% para el año 2018 y 22% para el año 2017 sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% y 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización, respectivamente.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2 % de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$ 100,311; además, el impuesto a la renta causado del año es de US\$ 90,144, consecuentemente para el año 2018 el impuesto mínimo a pagar es de US\$ 100,311.

El movimiento de los activos por impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	31 de diciembre de,	
	2018	2017
Saldo al inicio del período	640,747	344,311
Provisión cargada al gasto	(100,311)	(139,076)
Devolución crédito tributario	(475,912)	-
Notas desmaterializadas SRI	(122,702)	-
Retención del período	266,460	435,512
Saldo al cierre del período (véase nota 9)	208,282	640,747

A la fecha de este informe las declaraciones del Impuesto a la Renta correspondientes a los años del 2011 al 2018 están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

Aspectos tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Impuesto a la renta

Gastos deducibles

- Se incluye la deducción adicional del 10% del gasto por la compra de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria y artesanos, que sean considerados microempresas.
- Se modifica el umbral para la bancarización, estableciendo que toda transacción superior a mil dólares debe realizarse por el sistema financiero.

Beneficios tributarios

- Se elimina el beneficio general de la reducción de diez puntos porcentuales de impuesto a la renta en caso de reinversión de utilidades, y se lo sustituye por un beneficio para exportadores habituales, sociedades que produzcan bienes con un componente nacional superior al 50% y a turismo receptivo siempre que mejoren la productividad e incrementen el empleo y destinen el monto reinvertido a adquisición de maquinarias o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas e insumos vegetales, y bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo (vía aumento de capital).
- Se modifica el beneficio de la reducción de la tarifa del impuesto a la renta en caso de reinversión de utilidades en proyectos o programas de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico, restringiéndolo exclusivamente para compañías productoras de bienes en las condiciones que fije el Reglamento.
- Se establece que la tarifa de impuesto a la renta que se garantizará mediante un contrato de inversión será la tarifa general de impuesto a la renta de sociedades para las empresas dedicadas a la minería metálica a gran escala, las industrias básicas y sociedades de otros sectores que contribuyan al cambio de la matriz productiva.
- De forma transitoria, se prevé que los contratos de inversión para la explotación de minería metálica a gran y mediana escala que se suscriban dentro del año siguiente a la entrada en vigencia de la Ley, establecerán una tarifa de Impuesto a la renta para sociedades menos tres puntos porcentuales dentro de las cláusulas de estabilidad tributaria (22%).

Anticipo de impuesto a la renta

- Se establece que, para el cálculo del anticipo, las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales, en el rubro de costos y gastos, deben excluir los sueldos y salarios, la décimo tercer y décimo cuarta remuneración, y los aportes obligatorios al IESS.

- Se modifica levemente el mecanismo previsto para su devolución, estableciendo que además del caso en que el sujeto pasivo haya visto afectada significativamente su actividad económica y que el anticipo pagado supere el tipo impositivo efectivo (TIE) del segmento respectivo, el SRI podrá conceder la devolución total o parcial del anticipo conforme a lo que disponga el Reglamento, a los contribuyentes que lo soliciten, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo.
- Se establece que la devolución del anticipo solo podrá ser por un monto que no sea mayor a la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado, y se determina que la devolución procederá en casos debidamente justificados en que sectores, subsectores o segmentos de la economía, a nivel nacional o dentro de una determinada circunscripción territorial, hayan sufrido una disminución significativa de sus ingresos y utilidades, a petición fundamentada del Ministerio del ramo, con informe del Director General del Servicio de Rentas Internas y previo dictamen del ente rector de las finanzas públicas, por un solo ejercicio fiscal a la vez, y mediante la emisión del Decreto Ejecutivo correspondiente.
- Se establece que para el cálculo del anticipo, se podrá excluir de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de impuesto a la renta y patrimonio, a los gastos por adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios (no solamente los destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y a los relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción para las nuevas inversiones).
- Se introduce una disposición que establece que el mero cambio de propiedad de activos productivos que ya se encuentran en funcionamiento, así como los créditos para adquirir estos activos, no implica inversión nueva para los efectos de la aplicación de la reforma al cálculo del anticipo antes indicada.
- Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto al valor agregado

- Se modifica las normas que rigen la devolución de IVA por transacciones con medios electrónicos.
- Se concede al SRI un plazo de 60 días para emitir una resolución de carácter general que regule el procedimiento, condiciones y requisitos necesarios para la aplicación del mecanismo automático de devolución del IVA a exportadores de bienes y sus proveedores directos.
- Se faculta al SRI a establecer excepciones o exclusiones a la retención de IVA que las empresas emisoras de tarjetas de crédito efectúan en los pagos a sus establecimientos afiliados, respecto de aquellos que no sobrepasen el monto de ventas anuales previsto para microempresas, en ventas individuales menores a 0.26 SBU, de conformidad con lo que establezca el Reglamento.

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

- Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

- Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Impuesto a la renta

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

Gastos deducibles

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Anticipo de impuesto a la renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al valor agregado

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.
- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA.
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.

- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$ 15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

17. Ingresos

Un resumen de los Ingresos por venta es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2018	2017
Arriendo de instalaciones	3,478,435	3,452,764
Venta de bienes	53,840	96,931
Total	<u>3,532,275</u>	<u>3,549,695</u>

18. Gastos por su naturaleza

Un resumen de los costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2018	2017
Costo de ventas	192,214	265,176
Gastos administrativos	1,874,056	1,540,921
Gastos de ventas	690,827	698,890
Gastos financieros	866,457	754,694
Total	<u>3,623,554</u>	<u>3,259,681</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

Un resumen de los costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2018	2017
Gastos financieros	866,457	754,694
Honorarios profesionales	852,679	701,570
Depreciaciones y amortizaciones	506,361	517,720
Servicios aéreos	399,223	138,266
Reembolsos	252,616	232,574
Costo de ventas	192,214	265,176
Mantenimiento	132,374	109,729
Servicios básicos	96,645	151,557
Impuesto por Funcionamiento	57,291	248,860
Comisiones	55,764	42,450
Seguridad y vigilancia	44,985	17,600
Publicidad	28,928	-
Atención a clientes	27,482	56
Arrendamiento	23,638	19,659
Deterioro	17,431	226
Transporte y movilización	13,345	20,910
Jubilación y desahucio	12,100	2,448
Suministros y materiales	8,681	5,259
Hospedaje	8,527	3,886
Alimentación	6,728	5,125
Movilización	6,079	4,745
Seguros	2,048	1,304
Combustible	1,646	1,496
Asistencia técnica	210	-
Otros gastos	10,102	14,371
Total	3,623,554	3,259,681

19. Contratos

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

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

Se fija el canon mensual en US\$2,048 más IVA. Se otorgará tres meses de gracias, y el canon empezará desde el mes de marzo 2017. Las partes acuerdan que, a partir del segundo año de vigencia del contrato, el Canon de arriendo se incremente de acuerdo al índice de precios al constructor IPCO anual acumulado.

El ingreso por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 ascendió aproximadamente por US\$ 25,805 y US\$ 24,576 respectivamente.

Contrato suscrito con Autolider Ecuador S.A.

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

Las partes suscribieron un contrato de arrendamiento en el que funcione un Centro de exhibición de vehículos livianos y pesados. El plazo de este contrato será de 5 años contados a partir de la fecha de suscripción del contrato. Se fija el canon mensual en US\$ 16,000,00 más IVA (US\$ 12,000 del Local y US\$ 4,000 del Taller) se emitirá una sola factura mensual.

El ingreso por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 ascendió aproximadamente por US\$ 202,080 y US\$ 192,000 respectivamente.

Contrato suscrito con Autoshare Corp S.A.

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

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

Se fija el canon mensual de US\$ 4,000 más IVA y se entrega por garantía el valor de US\$ 3,000 por alcance al depósito de garantía hecho en 2009 por US\$ 5,000 lo que nos da un total de garantía que es de US\$ 8,000.

Contrato suscrito con Daihauto S.A.

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

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

Se fija el canon mensual de US\$ 6,000 más IVA y se entrega por garantía el valor de US\$ 6,000.

El ingreso por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 ascendió aproximadamente por US\$ 75,600 y US\$ 72,000 respectivamente.

Contrato suscrito con Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac

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

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

Se fija el canon mensual de US\$ 5,160 más IVA y se entrega por garantía el valor de US\$ 6,000.

El ingreso por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 ascendió aproximadamente por US\$ 28,380 y US\$ 25,800 respectivamente.

Contrato suscrito con Vegaflor S.A.

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

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

Se fija el canon mensual de US\$ 1,000 más IVA y se entrega por garantía el valor de US\$ 4,000.

El ingreso por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 ascendió aproximadamente por US\$ 15,000 y US\$ 12,000 respectivamente.

Contrato suscrito con Nestlé S.A.

Con fecha 28 de diciembre del 2011, la Compañía suscribió con Christophe Philippe Oggier representante legal de Nestlé Ecuador S.A. un contrato de arrendamiento mediante el cual la Compañía arrienda a Nestlé Ecuador S.A. un inmueble compuesto de dos bodegas, ubicado en la vía Daule km 9 ½ con un plazo de duración de cinco años

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

El canon de arrendamiento conveniente a sus mutuos intereses según adendum del 20 de julio de 2017 es de US\$160,273.

El ingreso por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 ascendió aproximadamente por US\$ 1,923,276.

Contrato suscrito con Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa

Con fecha 02 de enero de 2018, la Compañía suscribió un contrato con el Economista Alfonso Jalil Álvarez en su calidad de Gerente y representante legal de la Compañía Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa, con la finalidad de prestar el servicio de fletamento de una o más naves de propiedad de Aeroinsa a favor de IGSA. El plazo de duración del mismo es de veinticuatro meses a partir de la fecha de suscripción.

Las partes han acordado el pago de una tarifa mensual de US\$ 2,000 que corresponden a diez horas de vuelo más IVA; en el caso de que las horas de vuelo mensual excedan lo establecido cada hora tendrá un valor de US\$ 550 más IVA.

El ingreso por este concepto durante el 31 de diciembre del 2018 ascendió aproximadamente por US\$ 24,000 respectivamente.

20. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (30 de abril del 2019) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos y que requieran ser revelados en el mismo o en sus notas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

21. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la gerencia y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. La Gerencia considera que los estados financieros serán aprobados por los miembros del directorio y accionistas sin modificaciones