

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

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 2019 y 2018 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. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("CNIC") y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Cada vez que fuera necesario, ciertas reclasificaciones de importes comparativos han sido efectuadas con el objeto de uniformar la presentación con la del presente ejercicio.

A partir de la evaluación de la Gerencia al 31 de diciembre de 2019, los estados financieros se han elaborado bajo la hipótesis de negocio en marcha. No obstante, a raíz de la declaración de la propagación del COVID-19 como pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, los Gobiernos alrededor del mundo han tomado medidas que limitan la movilidad de las personas para prevenir la propagación del COVID-19, que afectan las diferentes actividades económicas. Aunque INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A., espera continuar con sus operaciones en el futuro previsible debido a que se espera mantener estrategias de mercado adecuadas, la evaluación del cumplimiento de la hipótesis de negocio en marcha se ha realizado en un escenario de incertidumbre significativa.

La elaboración de los Estados Financieros, en conformidad con las NIIF, requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y asunciones que puedan afectar, entre otros, los importes registrados de los activos y pasivos y la exposición de activos y pasivos contingentes. Los resultados finales podrían diferir respecto de estas estimaciones.

B. 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.

C. Moneda funcional

El dólar estadounidense es la moneda que refleja la sustancia económica de los hechos subyacentes y las circunstancias a las operaciones financieras de la Compañía.

D. 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.

E. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Los activos registrados en efectivo y equivalente de efectivo se registran a su valor razonable o al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

F. Cuentas por cobrar comerciales y otros créditos

Las cuentas por cobrar comerciales y otros créditos son reconocidos inicialmente al valor razonable que corresponde al valor de la consideración incondicional, a menos que contengan componentes financieros significativos, cuando se reconocen a su valor razonable. Debido a la naturaleza de corto plazo, el importe en libros se considera igual a su valor razonable.

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas que utiliza una provisión de pérdida esperada para todos los créditos por ventas. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, los créditos por ventas se agruparon según las características de riesgo crediticio y los días de vencimiento.

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

El Mobiliario, maquinaria, equipo y vehículo se registran al costo histórico de adquisición o de construcción menos la depreciación acumulada y las pérdidas por desvalorización. El costo histórico incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los ítems.

El método de depreciación es revisado a cada cierre del ejercicio. La depreciación se calcula utilizando el método de la línea recta para depreciar el costo de cada activo durante su vida útil estimada, como sigue:

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

El importe en libro de un activo se reduce de inmediato hasta su importe recuperable si el importe en libros es superior a su importe recuperable estimado.

Las ganancias y pérdidas por ventas o bajas son determinadas comparando el valor recibido con el valor registrado del activo y se reconocen en "Otros ingresos operativos" u "Otros egresos operativos" en el estado de resultados integral.

- 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.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

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. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

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:

Tipo de bienes	Número de años
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 a las ganancias – Corriente y Diferido

El gasto o crédito por impuesto a las ganancias del período es el impuesto pagadero sobre el ingreso tributable del período actual basado en la tasa del impuesto a la renta aplicable en el Ecuador, ajustada por cambios en activos y pasivos por impuestos diferidos atribuibles a diferencias temporarias y pérdidas fiscales no utilizadas. El impuesto es reconocido en el Estado de Resultados Integral.

1) *Impuestos Corrientes*

El cargo por impuestos a las ganancias corriente se calcula sobre la base de las leyes impositivas vigentes o en curso de la promulgación a la fecha de cierre del ejercicio en las que opera la Compañía. La gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones juradas de impuestos con relación a las situaciones en las cuales la legislación impositiva está sujeta a alguna interpretación y establece provisiones cuando es apropiado.

2) *Impuestos Diferidos*

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.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

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.

El cargo por impuestos diferidos es reconocido aplicando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias, entre las bases imponibles de activos y pasivos y sus valores contables en los estados financieros. Las principales diferencias temporarias surgen de los ajustes a valor razonable, de la valuación de la depreciación de propiedad, planta y equipo.

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

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando se convierte en parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero.

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 "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". 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.

Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento -

Son activos financieros no derivados con una fecha de vencimiento fijada, cuyos pagos son de cuantía fija o determinable, y la entidad tiene la intención efectiva y además, la capacidad, de conservar hasta su vencimiento.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar -

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado -

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

ii) Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Préstamos

Las deudas bancarias y financieras se reconocen inicialmente al valor nominal que se aproxima al valor razonable neto de los costos incurridos de la transacción. En ejercicios posteriores, las deudas se expresan al costo amortizado.

Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

N. Patrimonio

1) Componentes del Patrimonio

El estado de cambios en el patrimonio incluye:

- El valor del capital accionario, la reserva legal y los resultados acumulados de años anteriores
- El efecto de la conversión de los estados financieros por aplicación por primera vez de las NIIF.
- El Superávit de propiedades de inversión.
- Aportes para futuros aumentos de capital.

2) Dividendos distribuidos por la Compañía a los accionistas

Los dividendos distribuidos son registrados en los estados financieros de la Compañía cuando los accionistas de la Compañía tienen el derecho de recibir el pago o cuando los dividendos interinos son aprobados por el Directorio de la Compañía de acuerdo con sus estatutos.

La Compañía puede pagar dividendos en la medida que existan resultados acumulados distribuibles calculado de acuerdo con las leyes Ecuatorianas.

O. Reconocimiento de ingresos

Las ventas comprenden el valor razonable de la consideración recibida o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Las ventas reconocidas por la Compañía se miden al precio de transacción de la contraprestación recibida o por recibir a la que tiene derecho la Compañía, reducido por las devoluciones estimadas y otros créditos de los clientes, tales como descuentos y descuentos por volumen, en función del valor esperado que se realizará.

Los ingresos por ventas se reconocen en un momento en el tiempo o durante el tiempo cuando el control se ha transferido y no existe una obligación de desempeño incumplida que pueda afectar la aceptación del producto por parte del cliente. La entrega se produce cuando los productos se han enviado a la ubicación específica, los riesgos de obsolescencia y pérdida se han transferido y el cliente ha aceptado el producto de acuerdo con el contrato, las disposiciones de aceptación han caducado o la Compañía tiene pruebas objetivas de que se han cumplido los criterios de aceptación, incluyendo las obligaciones de desempeño.

Prestación de servicios - 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.

P. 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 periodo en el que se conocen.

Q. 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.

R. Nuevas normas aplicables y relevantes para la Compañía

Modificaciones a la NIIF 9 - Características de pagos anticipados con compensación negativa

La NIIF 9 en su párrafo 84.1.11 (b) establece que el pago anticipado de un instrumento de deuda a una cantidad que incluye 'compensación adicional razonable' por la terminación temprana del instrumento resulta en flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos de principal e intereses sobre la cantidad principal pendiente.

La compensación negativa puede ocurrir, por ejemplo, cuando el instrumento es pagable por anticipado a una cantidad que refleja los flujos de efectivo contractuales restantes descontados a la tasa de interés corriente del mercado. Dependiendo de los movimientos de la tasa de interés desde el reconocimiento inicial del instrumento, el tenedor de la opción puede terminar pagando más que el principal pendiente y los intereses en el momento del pago anticipado.

Tales características de pago anticipado son prevalentes en tipos particulares de instrumentos de pago de otra manera tales como préstamos corporativos e hipotecas minoristas. IASB decidió que medir tales activos a costo amortizado, e incluirlos en métricas clave como el margen neto por intereses, proporcionaría información más útil y relevante para los usuarios de los estados financieros acerca del desempeño de esos activos financieros.

IASB propone una excepción de alcance estrecho a la NIIF 9 para permitir que el activo financiero pagable por anticipado sea medido a costo amortizado si:

- a) El activo financiero de otra manera daría satisfacción a los requerimientos de la NIIF 9.B4.1.11(b) pero falla en ello solo a causa de que el tenedor de la opción puede recibir compensación adicional razonable por la terminación temprana; y,
- b) El valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante cuando la entidad inicialmente reconoce el activo financiero.

Con base en la evaluación realizada, la Compañía ha determinado que los nuevos requerimientos y modificaciones la NIIF 9 no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros.

Modificaciones a la NIIF 19 – Modificaciones, reducción o liquidación del plan

Las enmiendas requieren que una entidad:

- Uso suposiciones actualizadas para determinar el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período después de una modificación, reducción o liquidación de un plan; y,
- Que reconozca en los resultados como parte del costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, cualquier reducción en un superávit, incluso si ese superávit no fuera previamente reconocido debido al impacto del límite de los activos.

Los cambios en los términos o la membresía de un plan de beneficios definidos podrían resultar en una modificación, o una reducción, o liquidación, del plan. La NIC 19 requiere que una entidad determine el importe de cualquier costo de servicio pasado, o la ganancia o pérdida en la liquidación, al volver a medir el pasivo neto por beneficios definidos antes y después de la modificación, empleando las suposiciones actuales y el valor razonable de los activos del plan en el momento de la enmienda. El costo actual del servicio y el interés neto generalmente se calculan utilizando suposiciones determinadas al inicio del período.

Sin embargo, si el pasivo neto por beneficios definidos se vuelve a medir para determinar el costo del servicio pasado o la ganancia o pérdida en la liquidación, el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período se vuelven a medir utilizando las mismas suposiciones y el mismo valor razonable de los activos del plan. Esto cambiará los montos que de otro modo habrían sido cargados a los resultados en el período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, y podría significar que el pasivo neto por beneficios definidos se vuelva a medir con mayor frecuencia.

Una modificación, reducción o liquidación de un plan podría reducir o eliminar un superávit, lo que pudiera modificar el efecto del límite de los activos. El costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, se calcula de acuerdo con la NIC 19 y se reconoce en los resultados. Esto refleja la sustancia de la transacción, porque se recupera un superávit que se ha utilizado para liquidar una obligación o proporcionar beneficios adicionales. El impacto sobre el límite de los activos se reconoce en otros resultados integrales y no se reclasifica a resultados. El impacto de las enmiendas es para confirmar que estos efectos no se compensan.

Las enmiendas se aplican de forma prospectiva a las modificaciones, liquidaciones o reducciones de un plan que ocurran después del inicio del primer período de presentación de informes anuales, que comienza en o después del 1 de enero de 2019.

Las enmiendas no afectarán a la Compañía puesto que no mantiene personal en relación de dependencia.

NIIF 16 – Arrendamientos

En enero de 2016, el CNIC emitió la NIIF 16, "Arrendamientos". El nuevo estándar dará lugar al reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el estado de posición financiera (exceptuando los arrendamientos a corto plazo y de bajo valor), ya que se elimina la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. La NIIF 16 se debe aplicar en los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2019.

La NIIF 16 sustituye a la NIC 17 e introduce un nuevo modelo de contabilidad para los arrendatarios que conllevará capitalizar (reconocer en balance) la mayoría de los actuales arrendamientos operativos, por lo que aflorarán nuevos activos y pasivos y cambiarán magnitudes como el EBITDA o el ROA. Los sectores más afectados serán aquellos con mayor volumen de arrendamientos operativos (retail, hoteles, compañías aéreas, etc.).

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Compañía espera reconocer en un futuro activos con derecho de uso y pasivos por arrendamientos.

La Compañía ha evaluado los efectos de la aplicación del nuevo estándar y se acogen a las excepciones indicadas en la NIIF 16 por ende no mantendrán una afectación en la contabilidad del arrendamiento operativo.

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.

S. Nuevas normas y modificaciones aún no adoptadas y relevantes para la Compañías

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

NIF	Título	Efectiva a partir de
NIF 17	Contratos de Seguros	Enero 1, 2021
Modificaciones a la NIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIF 3	Definiciones de negocio	Enero 1, 2021
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de "materialidad"	Enero 1, 2021

NIF 17 Contratos de seguro

El IASB emite la NIF 17 para apoyar el reconocimiento, medición y revelación de los contratos de seguros, y con el fin de que las aseguradoras emitan información financiera comparable y otorguen un valor agregado a los usuarios, especialmente a los inversionistas, esta norma reemplaza a NIF 4 en el tratamiento contable de estos contratos.

Una entidad considerará sus derechos y obligaciones esenciales, si surgen de un contrato, ley o regulación, al aplicar la NIF 17. Un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles. La exigibilidad de los derechos y obligaciones de un contrato es una cuestión del sistema legal. Los contratos pueden ser escritos, orales o estar implícitos en las prácticas tradicionales del negocio de una entidad. Los términos contractuales incluyen todos los términos de un contrato, explícitos o implícitos, pero una entidad no considerará los términos que no tengan sustancia comercial (es decir no tengan efecto apreciable sobre la naturaleza económica del contrato).

Una entidad identificará carteras de contratos de seguro. Una cartera comprende contratos sujetos a riesgos similares y son gestionados conjuntamente. Los contratos dentro de una línea de producto se esperarían que tuvieran riesgos similares y, por ello, se esperarían que estuviera en la misma cartera si se gestionan conjuntamente.

Una entidad reconocerá un grupo de contratos de seguro que se emitan cuando tenga lugar el primero de los siguientes hechos:

- el comienzo del periodo de cobertura del grupo de contratos;
- la fecha en que venza el primer pago de un tenedor de la póliza de seguro en el grupo; y
- para un grupo de contratos onerosos, cuando el grupo pase a ser oneroso.

La Administración prevé que la aplicación de esta norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Modificaciones a la NIF 3

Se introducen aclaraciones a la definición de negocio establecidas en la NIF 3 con el objetivo de facilitar su identificación en el marco de una combinación de negocios, o si por el contrario se trata de una adquisición de un conjunto de activos.

Para ser considerado un negocio, una adquisición tendría que incluir un insumo y un proceso aplicado al mismo que, en conjunto, contribuya significativamente a la capacidad de crear productos. La nueva guía proporciona un marco para evaluar cuándo está presente un insumo y el proceso aplicado al mismo (incluso

para las empresas en etapa temprana que no han generado productos). Para ser una empresa sin productos, ahora será necesario contar con una fuerza laboral organizada.

La definición del término "productos" se restringe para centrarse en los bienes y servicios que se proporcionan a los clientes, generando ingresos por inversiones y otros ingresos, y excluye los rendimientos en forma de costos más bajos y otros beneficios económicos.

La Administración prevé que la aplicación de esta norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8

Las modificaciones a la definición de materialidad se realizan para que sea más sencilla hacer juicios sobre lo que es material. La definición de materialidad ayuda a las compañías a decidir si la información debe ser incluida en los estados financieros. Estas modificaciones aclaran dicha definición e incluyen guías de cómo debe ser aplicada. Adicionalmente, se han mejorado las explicaciones que acompañan a la definición y se ha asegurado que la definición de material es consistente en todas las normas.

La nueva definición de materialidad comprende que la información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada u ocultamiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa específica.

El principal cambio se da en la inclusión del término ocultamiento y el uso de "podría esperarse razonablemente que influya", con que la Administración puede tener una interpretación más amplia de los hechos o fenómenos que pueden afectar a los estados financieros separados.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIF 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 crediticio se origina en el efectivo y equivalente de efectivo; así como exposiciones crediticias con clientes, incluyendo transacciones comprometidas con la Compañía. La Administración de la Compañía monitorea activamente la confiabilidad crediticia de sus instrumentos financieros a fin de minimizar el riesgo crediticio.

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

	Al 31 de diciembre de,	
	2019	2018
Índice de liquidez (veces)	0.23%	1.09%
Pasivos totales / patrimonio (veces)	1.76%	5.89%
Deuda financiera / activos totales	0.49 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,	
		2019	2018
Deuda	(1)		
Préstamos a corto plazo		6,805,453	1,157,283
Préstamos a largo plazo		8,230,249	13,186,327
Deuda total		15,035,702	14,343,610
Patrimonio	(2)	11,167,787	2,959,841
Índice de deuda neta y patrimonio		1.35%	4.85%

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.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

	Al 31 de diciembre de,	
	2019	2018
<u>Activos financieros medido al valor razonable</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	238,278	108,178
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado</u>		
Cuentas por cobrar comercial y otras cuentas por cobrar	132,357	1,456,757
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas	704,959	806,862
Cuentas por cobrar comercial y otras cuentas por cobrar largo plazo	50,883	1,061,309
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas largo plazo	706,593	876,412
Total activos financieros	<u>1,833,070</u>	<u>4,309,518</u>
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3,057,732	993,963
Préstamos financieros a corto plazo	6,805,453	1,157,283
Cuentas por pagar a corto plazo partes relacionadas	132,051	467,789
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar largo plazo	898,142	372,918
Préstamos financieros a largo plazo	8,230,249	13,186,327
Cuentas por pagar a largo plazo partes relacionadas	396,327	983,004
Total pasivos financieros	<u>19,519,954</u>	<u>17,161,284</u>
Instrumentos financieros, neto	<u>(17,686,884)</u>	<u>(12,851,766)</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.

ESPACIO EN BLANCO

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

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,	
	2019	2018
Estado de situación financiera:		
Activos:		
Cuentas por cobrar partes relacionadas:	(1)	
Lygsa S.A.	486,905	-
Diego Ribadeneira Traversari	451,846	341,132
Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac	223,650	258,440
Altos Del Parque Alparque S.A.	212,810	187,067
Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y	67,147	501,925
Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa	37,366	193
Jalil Alfonso	14,910	4,648
Servicios Administrativos y Contables Madrit S.A.	14,728	95,095
Oscar Marcelo Aguirre Galindo	12,000	10,813
Rancho Brahman S.A.	133	59,789
Sociedad Agrícola Lomas de Gualabi S.A.	35	9
Montemoro S.A.	16	15
Inversiones Aries Invariantes S.A.	-	96,872
Daihaut S.A.	-	29,205
Inversiones de la Costa S.A. Invercosta	-	29,106
Igsacorpus C.A.	-	22,507
Oro Travel S.A.	-	17,817
Inverital S.A.	-	8,773
Mecanización Cía. Ltda.	-	4,202
Autocomercial del Litoral S.A. Autocom-Lit	-	5,034
Unidades y Repuestos S.A. Unirepuestos	-	1,904
Urbanización Lomas de Cumbayá	-	791
Servicios Aéreos Ejecutivos SAEREO S.A.	-	120
Niobe S.A.	-	110
Gerardo Aguirre	-	92
Servicios Generales Coserge Cía. Ltda.	-	21
Otros	-	7,820
Subtotal	1,521,546	1,683,500
Interés implícito	(109,994)	
Deterioro	-	(226)
Total	1,411,552	1,683,274
Clasificación		
Corriente	704,959	806,862
No corriente	706,593	876,412
Total	1,411,552	1,683,274

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

	Al 31 de diciembre de,	
	2019	2018
Pasivos:		
Cuentas por pagar:		
Proveedores relacionados Locales (nota 13)		
Lygsa S. A.	669,028	-
Servicios Administrativos y Contables Madirt S.A. (3)	201,302	-
Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa	100,155	-
Jalil Alfonso	8,838	-
Mecanos S. A. Comercial e Industrial Mecanossac	2,626	-
Inmobiliaria la Y	704	-
	<u>982,653</u>	
Interés Implícito	(65,266)	-
Total	<u>917,387</u>	<u>-</u>
Clasificación		
Corriente	493,702	-
No corriente	423,685	-
Total	<u>917,387</u>	<u>-</u>
Otras cuentas por pagar relacionados:		
Alton Corporation (2)	298,051	298,051
Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac	178,876	1,247
Diego Ribadeneira Traversari	73,805	64,863
Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa	2,337	76,456
Jalil Alfonso	18	87
Lygsa S. A.	-	152,289
Servicios Administrativos y Contables Madirt S.A.	-	197,712
Floral World S.A.	-	445,016
Servicios Aéreos Ejecutivos Saerea S.A. (4)	-	158,049
Finansauto S.A.	-	31,020
Servicios Aéreos Highlander S.A.	-	24,685
Otros	-	1,318
Subtotal	<u>553,087</u>	<u>1,450,793</u>
Interés Implícito	(24,709)	-
Total	<u>528,378</u>	<u>1,450,793</u>
Clasificación		
Corriente	132,051	467,789
No corriente	396,327	983,004
Total	<u>528,378</u>	<u>1,450,793</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, 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, la cuenta por pagar a Saereo S.A., corresponde a servicios de fletamento aéreo, que genera una tasa de interés del 8.69% anual.

ESPACIO EN BLANCO

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separadas

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

		Al 31 de diciembre de,	
		2019	2018
Caja		484	484
Bancos	(1)	129,446	107,694
Notas desmaterializadas	(2)	44,423	-
Inversiones	(3)	63,925	-
Total		238,278	108,178

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a cuentas corrientes mantenidas en Banco de la Producción Produbanco S.A. Grupo Pramerica, 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 2019, correspondió a las notas de crédito otorgada por el Servicio de Rentas Interna SRI por devolución de Impuesto mediante resolución 109012018RDEVO22285 y 109012019RDEVO02551.

(3) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a una garantía Cash Colateral emitida con Banco Pichincha C.A.

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,	
		2019	2018
Cuentas por cobrar comerciales:			
Cientes locales	(1)	146,749	333,014
Menos provisión cuentas incobrables		(1,119)	(1,990)
		145,630	331,024
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipos empleados		-	34,876
Anticipo proveedores	(2)	18,580	977,641
Otros	(3)	19,030	1,174,525
Subtotal		37,610	2,187,042
Total		183,240	2,518,066
Clasificación			
Corriente		132,357	1,456,757
No corriente		50,883	1,061,309
Total		183,240	2,518,066

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 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 de 2019

- (2) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a anticipos entregados 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 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,	
	2019	2018
0 a 30 días	30,273	152,323
31 a 60 días	13,401	4,408
61 a 120 días	9,582	3,376
121 a 180 días	1,773	3,329
181 a 360 días	55,882	32,054
360 días en adelante	35,838	137,524
Total	<u>146,749</u>	<u>333,014</u>

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,	
	2019	2018
Saldo al inicio del año	1,990	-
Reverso provisión	(871)	
Provisión cargada al gasto	-	1,990
Saldo al final del año	<u>1,119</u>	<u>1,990</u>

8. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2019	2018
Inventario de mercaderías	<u>53,309</u>	<u>53,309</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

9. IMPUESTOS

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

	Al 31 de diciembre de,	
	2019	2018
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario - Impuesto al valor agregado IVA	501,416	293,832
Crédito tributario - Impuesto a la Salida de Divisas	15,000	15,000
Crédito tributario - Retenciones en la fuente	354,830	208,282
Crédito tributario Retenciones en la fuente IVA	300,723	149,959
Total	1,171,969	667,073
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	3,214	3,214
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	6,172	23,588
Retenciones en la fuente de IVA	1,265	3,750
Total	10,651	30,552

10. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de las inversiones en asociadas es como sigue:

	Participación	Al 31 de diciembre de,	
		2019	2018
<u>Inversiones en subsidiarias</u>			
Fideicomiso Inmobiliario Américas Centro Corporativo	(1) 100%	13,156,509	4,522,117
Mecanos Sociedad Anónima Comercial E Industrial Mecanossac	(2) 99.98%	947,773	947,773
Igacorpus C.A.	(3) 54.52%	396,356	396,356
Fideicomiso Plaza Proyecta	(4) 100%	172,830	172,830
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		14,821,016	6,186,624
(-) Deterioro en inversiones		(1,190,492)	(1,190,492)
Total		13,630,524	4,996,132
<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>			
Lygsa S.A.	(8)	100,000	100,000
Servicios administrativos y contables Madirt S.A.	(9)	27,029	27,029
Subtotal		127,029	127,029
		13,757,553	5,123,161

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

- (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.

Se constituyó mediante escritura pública otorgada el 9 de abril del 2014 ante la Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, Abogada María García. Comparecieron a la suscripción el indicado contrato: la compañía Alton Corporation, la compañía Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A., la compañía MMG Trust Ecuador S.A.

Reformas

El 7 de agosto de 2018, se suscribió la escritura de reforma parcial al Fideicomiso, mediante la cual se agregan términos al glosario.

Producto de estas reformas el Fideicomiso pasa de ser de tipo inmobiliario a mercantil de administración, que está vinculado al proyecto inmobiliario que el constituyente tiene planificado desarrollar y ejecutar.

A medida que los prominentes compradores cumplan con sus obligaciones relacionadas al proyecto inmobiliario, Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. les cederá los derechos fiduciarios correlativos a cada bien inmueble y posteriormente aquellos beneficiarios cesionarios tendrán el derecho de solicitar la transferencia de dominio del bien inmueble a su favor.

Plazo del Fideicomiso:

El contrato del Fideicomiso tendrá el plazo de vigencia requerido para cumplir con el objetivo del mismo, sin sobrepasar el máximo permitido en la legislación vigente, según lo establecido en la escritura de constitución.

Instrucciones Fiduciaria

En cumplimiento al contrato la fiduciaria ejerce la representación legal del patrimonio autónomo y la supervisión de los actos de administración sobre el bien que lo conforma y los demás bienes que a futuro lo conformen, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

- Además de los bienes inmuebles fideicomitados que integran el patrimonio autónomo, la fiduciaria registrará contablemente la obra correspondiente a cada una de las etapas del proyecto a cargo del beneficiario. En tal sentido, mensualmente la fiduciaria irá registrando la obra que comprenderá los costos directos e indirectos referentes a cada etapa del proyecto inmobiliario; para el efecto, la fiduciaria recibirá mensualmente:
- El informe del fiscalizador enunciado en el literal C) del numeral diez, quince de la cláusula décima de este contrato.
- Durante los 5 primeros días de cada mes, un informe preparado por IGSA (con sustento en reportes de sus constructores mediante el cual entregará los soportes tributarios contables de costos directos e indirectos de la obra inherente a cada una de las etapas del proyecto, correspondientes al periodo mensual inmediato anterior.
 - El informe del fiscalizador enunciado en el literal C) del numeral diez, quince de la cláusula décima de este contrato.
 - Durante los 5 primeros días de cada mes, un informe preparado por IGSA (con sustento en reportes de sus constructores mediante el cual entregará los soportes tributarios

contables de costos directos e indirectos de la obra inherente a cada una de las etapas del proyecto. Correspondientes al periodo mensual inmediato anterior.

- Entregar la custodia y tenencia de los bienes inmuebles a la persona que indicaren la beneficiaria, a título de comodato.
- Adquirir a cualquier título y ocasionalmente de conformidad con la Ley, los bienes que le instruya su beneficiaria y con los recursos que le provean para el efecto, a fin que estos sean destinados a las finalidades previstas en este contrato de Fideicomiso.
- Transferir los inmuebles y/o alicuotas que integren el patrimonio autónomo, conforme a las promesas de compraventa de derechos fiduciarios y a las instrucciones del beneficiario, siempre y cuando dichos bienes no se hallen comprometidos a otros distintos.
- Solamente luego de concluida la construcción de la primera etapa del Proyecto IGSA podrá instruir a la fiduciaria que constituya gravámenes hipotecarios y limitaciones al dominio respecto de los inmuebles y/o alicuotas que integren el patrimonio autónomo para este entonces. Para que el Fideicomiso pueda construir los gravámenes hipotecarios y las limitaciones al dominio antes señalados, además de la instrucción de la beneficiaria.

Obligaciones de la Fiduciaria

Invertir, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos del Fideicomiso en las instituciones y productos financieros señalados por la Junta del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la cláusula séptima de contrato de Fideicomiso.

Administrar los bienes transferidos al Fideicomiso en la forma y términos establecidos en el presente contrato, para lo cual deberá llevar contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las normas de contabilidad de general de aceptación.

Mantener los bienes del Fideicomiso separados de los demás bienes de la Fiduciaria y de los otros Fideicomisos que administre.

Rendir cuentas a los beneficiarios por cada ejercicio económico anual, dentro de los noventa (90) días posteriores al cierre de cada uno de éstos, en términos constantes en la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos y más normas vigentes; así como remitir mensualmente a los beneficiarios los estados financieros del Fideicomiso.

Registrar las cesiones que los promitentes compradores o reservantes hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa o reservas. Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa o reservas serán aceptadas y registradas por la fiduciaria si cuentan con la autorización previa del comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o de la fiduciaria.

Ejecutar todas las medidas conducentes a proteger al Fideicomiso y sus bienes.

Mantener un archivo en custodia de toda la documentación relacionada con su gestión, a disposición de los beneficiarios.

De ser legal o reglamentariamente exigido, inscribir el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

Los demás establecidas por la ley o este contrato.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

- (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 Tarquí 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 2019 Y 2018, representan aportaciones mediante subrogación de cuentas por cobrar que se generaron en el año 2018.
- (9) Al 31 de diciembre de 2019 Y 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,	
	2019	2018
Costo	843,111	851,989
Depreciación	(632,198)	(598,432)
Total	210,913	253,557
Clasificación:		
Maquinaria y equipo	133,566	163,597
Vehículo	53,690	63,736
Muebles y enseres	19,139	22,793
Equipo de computación	4,518	3,431
Total	210,913	253,557

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

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 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
Adiciones	-	22,000	-	1,613	23,613
Bajas	-	(32,491)	-	-	(32,491)
Saldo 31 de diciembre de 2019	518,780	259,584	42,474	22,273	843,111
<u>Depreciación:</u>					
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)
Adiciones	(30,031)	(32,046)	(3,654)	(526)	(66,257)
Bajas	-	32,491	-	-	32,491
Saldo 31 de diciembre de 2019	(385,214)	(205,894)	(23,335)	(17,755)	(632,198)
Total	<u>133,566</u>	<u>53,690</u>	<u>19,139</u>	<u>4,518</u>	<u>210,913</u>

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de las propiedades de inversión es el siguiente:

	<u>Al 31 de diciembre de,</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo	15,802,115	12,152,634
Depreciación	(1,977,858)	(2,176,050)
Total	<u>13,824,257</u>	<u>9,976,584</u>
Clasificación:		
Terrenos	(1) 7,656,480	3,932,157
Edificios	(2) 6,167,777	6,044,427
Total	<u>13,824,257</u>	<u>9,976,584</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

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

Costo	Terrenos	Edificios	Total
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
Reavalúo	8,923,548	(74,842)	8,848,706
Venta	(129,731)	-	(129,731)
Transferencia aporte terreno fideicomiso	(5,069,494)	-	(5,069,494)
Saldo 31 de diciembre de 2019	7,656,480	8,145,635	15,802,115
Depreciación			
Saldo 31 de diciembre de 2017	-	(1,787,675)	(1,787,675)
Adiciones	-	(383,492)	(383,492)
Ajustes	-	(4,883)	(4,883)
Saldo 31 de diciembre de 2018	-	(2,176,050)	(2,176,050)
Ajuste	-	593,401	593,401
Adiciones	-	(395,209)	(395,209)
Saldo 31 de diciembre de 2019	-	(1,977,858)	(1,977,858)
Total	7,656,480	6,167,777	13,824,257

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 debemos mencionar que en julio de 2019 la Compañía procedió a realizar un avalúo determinado su nuevo costo por US\$2,256,425, el mismo se encuentra garantizando con un 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 debemos mencionar que en noviembre de 2019 la Compañía procedió a realizar un avalúo determinado su nuevo costo por US\$4,305,056;
 - 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, el cual se procedió a vender en noviembre del 2019.
- 2) Corresponde principalmente a los siguientes edificios:
 - i) Dos bodegas ubicadas en el km 9 1 /2 Vía Daule US\$5,688,779, debemos mencionar que en noviembre de 2019 la Compañía procedió a realizar un avalúo determinado su nuevo costo por US\$ 5,798,041;
 - ii) 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),
 - iii) Dos Oficinas ubicadas en la ciudad de Quito Edificio Cofiec por US\$420,000,
 - iv) Dos Oficinas del edificio Plaza Proyecto por US\$234,375,
 - v) Una Oficina en Taller Unirepuestas S.A. por US\$184,105,

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

- vi) Edificio Land Rover por US\$82,949;
- vii) Cuarto de máquinas y de seguridad de Edificio IGSA por US\$6,251; y,
- viii) 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,	
		2019	2018
Proveedores locales	(1)	1,891,817	779,385
Proveedores relacionados (nota 5)		917,387	-
Proveedores del exterior		17,592	18,972
Provisiones		391,975	61,626
Anticipos clientes	(2)	404,894	299,665
Garantías		210,552	109,557
Otros		121,657	97,676
Total		3,955,874	1,366,881
Clasificación			
Corriente		3,057,732	993,963
No Corriente		898,142	372,918
Total		3,955,874	1,366,881

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuentas por pagar proveedoras 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 2019 y 2018, 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,	
		2019	2018
<u>Garantizados - al costo amortizado</u>			
Préstamos locales	(1)	9,745,783	9,053,691
Préstamos del exterior	(2)	5,289,919	5,289,919
Total		15,035,702	14,343,610
Clasificación			
Corriente		6,805,453	1,157,283
No corriente		8,230,249	13,186,327
Total		15,035,702	14,343,610

(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 2019 y 2018, corresponde a dos préstamos con Banco Santander con una tasa del 3% anual con vencimiento en junio de 2020.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

15. PATRIMONIO

Un resumen del patrimonio es como sigue:

	Al 31 de diciembre,	
	2019	2018
Capital	10,000	10,000
Reserva legal	5,000	5,000
Reserva facultativa	557	557
Aporte para futuras capitalizaciones	720,062	33,427
Resultados acumulados	<u>10,432,168</u>	<u>2,910,857</u>
Total	<u>11,167,787</u>	<u>2,959,841</u>

i) Capital social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el capital social está constituido por 10.000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

i) 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.

ii) Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

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

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.

ESPACIO EN BLANCO

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2019	2018
Saldo inicio del año	2,623,548	2,406,706
Resultados adaptación NIIF	287,309	287,309
Ajuste depreciación	593,401	-
Ajuste crédito tributario	(163,163)	-
Superávit por terreno	5,846,732	-
Apropiación reserva legal	-	(4,846)
Resultado del ejercicio	1,244,341	221,688
Total	10,432,168	2,910,857

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,	
	2019	2018
Utilidad según estado financiero antes de impuesto a la renta	1,333,094	321,999
Más (Menos):		
Ingresos exentos	(3,313,057)	(124,585)
Gasto no deducible	2,334,973	163,160
Utilidad gravable	355,010	360,574
Impuesto a la renta	(1) 88,753	90,144
Anticipo reducido calculado	(2) -	100,311
Impuesto a la renta cargado a resultados	88,753	100,311

(1) De conformidad con las disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% para el año 2019 y 2018 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 2019, la Compañía determinó como impuesto a la renta causado del año US\$ 88,753

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

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

	31 de diciembre de,	
	2019	2018
Saldo al inicio del período	223,282	640,747
Provisión cargada al gasto	(88,753)	(100,311)
Devaluación crédito tributario	-	(475,912)
Notas desmaterializadas SRI	(1)	(122,702)
Castigo retenciones no reconocidas	(42,133)	
Retenciones ISD	-	15,000
Retención del período	277,433	266,460
Saldo al cierre del período (véase nota 9)	369,829	223,282

A la fecha de este informe las declaraciones del Impuesto a la Renta correspondientes a los años del 2014 al 2019 están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

(1) Con tramite 109012017210381 el Servicio de Rentas Internas reconoce a derecho de la compañía reintegrar la cantidad de US\$122,702 por concepto de retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta del año 2015, el cual constituye un pago en exceso.

Aspectos Tributarios

Con fecha 31 de diciembre del 2019 se promulgó La Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria:

Gastos deducibles

- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formulados por empresas especializadas, siempre que para la segunda se cumpla las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.
- Los costos y gastos de promoción, publicidad o patrocinio deportivo realizados dentro de los programas del Plan Estratégico para el Desarrollo Deportivo ejecutado por la entidad rectora competente serán deducibles en un 100% adicional.

Pago de dividendos:

- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha

También estarán exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

- Nueva forma de distribución de dividendos de acuerdo a los ingresos gravados con independencia de su residencia fiscal.

Beneficios Tributarios

- Se incorporan a los servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos y servicios culturales y artísticos como sectores exonerados de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

Impuesto a la Renta Único

- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias podrán acogerse al impuesto a la renta único de conformidad con las tablas establecidas por la Administración Tributaria.

Anticipo del Impuesto a la Renta

- El pago del impuesto a la renta podrá anticiparse de manera voluntaria en un 50% del impuesto a la renta causado del año anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario del impuesto a la renta.

Impuesto al Valor Agregado

- Se incorporan como bienes tarifa 0% a los siguientes artículos:
 - a) Tractores con llantas de hasta 300 hp para fines agrícolas.
 - b) Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapaso.
 - c) Papel periódico
 - d) Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pequeño artesanal.
- Se grava el 12% del impuesto a los servicios digitales.
- Se grava el 12% del impuesto al suministro de dominios de páginas web.
- Se grava el 12% a los servicios de carga eléctrica.

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 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

17. INGRESOS

Un resumen de los Ingresos por venta es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2019	2018
Arriendo de instalaciones	3,652,048	3,478,435
Venta de bienes	-	53,840
Total	<u>3,652,048</u>	<u>3,532,275</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

18. GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	31 de diciembre de,	
	2019	2018
Costo de ventas	198,728	192,214
Gastos administrativos	4,031,509	1,874,056
Gastos de ventas	597,802	690,827
Gastos financieros	1,247,423	866,457
Total	<u>6,075,462</u>	<u>3,623,554</u>

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

	31 de diciembre de,	
	2019	2018
Gastos baja cuentas por cobrar	2,098,873	-
Gastos financieros	1,247,423	866,457
Honorarios profesionales	675,949	852,679
Depreciaciones y amortizaciones	491,330	506,361
Servicios aéreos	269,508	399,223
Reembolsos	246,934	252,616
Impuesto por Funcionamiento	238,984	57,291
Costo de ventas	198,728	192,214
Interés implícito	161,934	-
Mantenimiento	181,968	132,374
Servicios básicos	104,825	96,645
Seguridad y vigilancia	54,722	44,985
Arrendamiento	46,488	23,638
Transporte y movilización	15,157	13,345
Alimentación	10,623	6,728
Seguros	6,566	2,048
Hospedaje	5,004	8,527
Jubilación y desahucio	4,423	12,100
Movilización	3,655	6,079
Suministros y materiales	2,493	8,681
Combustible	1,902	1,646
Publicidad	1,602	28,928
Atención a clientes	1,283	27,482
Asistencia técnica	220	210
Comisiones	-	55,764
Deterioro	-	17,431
Otros gastos	4,868	10,102
Total	<u>6,075,462</u>	<u>3,623,554</u>

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

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

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 incrementa 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 2019 y 2018 ascendió aproximadamente por US\$ 31,350 y US\$ 25,805 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 con la condición de renovarse. 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 2019 y 2018 ascendió aproximadamente por US\$ 269,021 y US\$ 202,080 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 Tarqui 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 el depósito de garantía hecho en 2009 por US\$ 5,000 lo que nos da un total de garantía que es de US\$ 8,000.

El ingreso por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 ascendió aproximadamente por US\$ 42,172 y US\$ 51,639 respectivamente.

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 Murillo.

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.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

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

Contrato suscrito con Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac

Con fecha 01 de junio de 2018, 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 funciona exclusivamente de Showroom y Taller Automotriz. El plazo de vigencia del contrato será de 3 años a partir del 01 de junio de 2018, pudiendo a su vencimiento renovarse por períodos de igual duración.

Se fija el canon mensual de US\$ 15,000 más IVA y se entrega por garantía el valor de US\$ 15,000.

El ingreso por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 ascendió aproximadamente por US\$ 289,239 y US\$ 28,380 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 funcionan 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 ascendió aproximadamente por US\$ 15,000.

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 7 años a partir del de abril del 2019, 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 2019 y 2018 ascendió aproximadamente por US\$ 2,103,273 y US\$ 1,923,276 respectivamente.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

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 por hora de vuelo de US\$ 2,000 más IVA.

El gasto por este concepto durante el 31 de diciembre del 2019 y 2018 ascendió aproximadamente por US\$ 240,000 y US\$ 258,513 respectivamente.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

La Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020 declaró una pandemia global producida por el COVID-19. Desde esa fecha el Ecuador adoptó medidas entrando en Estado de Emergencia Sanitaria para frenar la expansión de estos brotes. Consecuentemente el 16 de marzo del mismo año el Presidente de la República y por las condiciones sanitarias existentes hasta esa fecha, decretó un estado de excepción nacional como medidas para prevenir la transmisión del virus incluyendo entre otras disposiciones:

- Decretar un toque de queda nacional con horarios específicos limitando el movimiento de personas.
- Restringir los vuelos y otros viajes nacionales e internacionales, transporte de personas intercantonales e interprovinciales.
- Restricción vehicular.
- Suspensión de actividades laborales, entre otras medidas que se van adaptando conforme evoluciona la propagación del virus.

Esto presenta y posiblemente a futuro presentará impactos en empresas y negocios principalmente de sectores como el turismo, transporte, comercio minorista, servicios y entretenimiento; así como a las cadenas de suministro y la producción de bienes en todo el mundo, previendo una disminución importante de la actividad económica.

La Compañía considera el impacto del COVID-19 en los estados financieros para periodos que finalizan después del 31 de diciembre de 2019, que incluyen entre otros aspectos:

- Activos no financieros;
- Instrumentos financieros y arrendamientos;
- Reconocimiento de ingresos;
- Obligaciones no financieras;
- Eventos posteriores a la fecha del balance y empresa en marcha;
- Divulgaciones incluyendo riesgo financiero; y
- Estados financieros intermedios.

Actualmente no es posible cuantificar los posibles efectos de esta pandemia, el que podría ser material sobre los estados financieros futuros.

No se han producido otros hechos posteriores entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (23 de junio de 2020).

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, 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.