**Espinari S. A.**

Estados financieros individuales  al 31 de diciembre de 2013
junto con el informe de los auditores independientes

**Espinari S. A.**

# Estados financieros individuales al 31 de diciembre de 2013 junto con el informe de los auditores independientes

**Contenido**

**Informe de los auditores independientes**

**Estados financieros individuales**

- Situación financiera
- Resultados integrales
- Cambios en el patrimonio
- Flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Ernst & Young Ecuador E&Y Cía. Ltda.
Francisco de Orellana y A. Borges
Edificio Centrum, Piso 14 Oficina 3
P.O. Box. 09-01-7570
Guayaquil - Ecuador

Tel: +593 4 263 4500
Fax:+593 4 263 4351
ey.com

# Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de **Espinari S. A.**:

Hemos auditado los estados financieros individuales adjuntos de **Espinari S. A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

## Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la gerencia determine como necesario, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

## Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debidas a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Building a better working world

## Informe de los auditores independientes (continuación)

### Opinión de auditoría

En nuestra opinión, los estados financieros individuales mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Espinari S. A.** al 31 de diciembre de 2013, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

### Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión, hacemos mención a los siguientes asuntos:

(a) La Compañía emite estos estados financieros individuales no consolidados por requerimientos legales locales (Véase Nota 3(a)).

(b) Los estados financieros individuales de **Espinari S. A.** al 31 de diciembre de 2012 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha 20 de mayo de 2013 contiene una opinión sin salvedades.

Ernst & Young
RNAE No. 462

Patricio Cevallos
RNCPA No. 21.502

Guayaquil, Ecuador
7 de julio de 2014

## Espinari S. A.

# Estados individuales de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

| | Notas | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| **Activo** | | | |
| **Activo corriente:** | | | |
| Efectivo en caja y bancos | 6 | 579,392 | 625,303 |
| **Total activo corriente** | | 579,392 | 625,303 |
| **Activo no corriente:** | | | |
| Inversión en fideicomiso | 7 | 301,000 | 301,000 |
| **Total activo no corriente** | | 301,000 | 301,000 |
| **Total activo** | | 880,392 | 926,303 |
| **Pasivo y patrimonio** | | | |
| **Pasivo corriente:** | | | |
| Arriendos anticipados | | 9,170 | 553 |
| Impuestos por pagar | | 537 | 131 |
| **Total pasivo corriente** | | 9,707 | 684 |
| **Total pasivo** | | 9,707 | 684 |
| **Patrimonio:** | | | |
| Capital social | 10 | 800 | 800 |
| Reserva legal | 11 | 400 | 400 |
| Utilidades retenidas | 12 | 869,485 | 924,419 |
| **Total patrimonio** | | 870,685 | 925,619 |
| **Total pasivo y patrimonio** | | 880,392 | 926,303 |

Andreas Peter Jäger
Gerente General

Washington Ramos
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

**Espinari S. A.**

# Estados individuales de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

| | Notas | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| **Gastos:** | | | |
| Gastos administrativos | 9 | (51,123) | (30,403) |
| **Total gastos** | | (51,123) | (30,403) |
| **Pérdida antes de impuesto a la renta** | | (51,123) | (30,403) |
| Impuesto a la renta | 8(d) | (3,811) | (4,625) |
| **Pérdida neta y resultado integral** | | (54,934) | (35,028) |

Andreas Peter Jäger
Gerente General

Washington Ramos
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

**Espinari S. A.**

# Estados individuales de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

| | Capital social | Reserva legal | Utilidades retenidas (Véase Nota 12) | Total patri-monio |
|---|---|---|---|---|
| **Saldo al 31 de diciembre de 2011** | 800 | 400 | 959,447 | 960,647 |
| **Menos-** Pérdida neta | - | - | (35,028) | (35,028) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2012** | 800 | 400 | 924,419 | 925,619 |
| **Menos-** Pérdida neta | - | - | (54,934) | (54,934) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2013** | 800 | 400 | 869,485 | 870,685 |

Andreas Peter Jäger
Gerente General

Washington Ramos
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

**Espinari S. A.**

# Estados individuales de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

| | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| **Flujos de efectivo de actividades de operación:** | | |
| Pagado a proveedores y otros | (41,357) | (30,484) |
| Impuesto a la renta | (4,554) | (4,625) |
| **Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación** | (45,911) | (35,109) |
| **Disminución neta en efectivo en caja y bancos** | (45,911) | (35,109) |
| **Efectivo en caja y bancos:** | | |
| Saldo al inicio del año | 625,303 | 660,412 |
| Saldo al final del año | 579,392 | 625,303 |

Andreas Peter Jäger
Gerente General

Washington Ramos
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## Espinari S. A.

# Notas a los estados financieros individuales

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012
Expresadas en Dólares de E.U.A.

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Espinari S. A. (en adelante "La Compañía"), es una sociedad anónima constituida en el Ecuador en noviembre de 2004. Su actividad principal es el auspicio de proyectos inmobiliarios a través de un fideicomiso mercantil inmobiliario denominado Fideicomiso Mercantil San Eduardo.

Espinari S. A. es subsidiaria de Cemasco B.V. de Holanda y su matriz final es Holcim Ltd. de Suiza.

El domicilio principal de Espinari S. A. se encuentra en la Avenida Miguel H. Alcívar, Solar 9 y Avenida Francisco de Orellana, Manzana 3, Guayaquil - Ecuador.

Los estados financieros individuales de Espinari S. A. para el año terminado al 31 de diciembre de 2013, fueron aprobados y autorizados por el directorio para su emisión el 30 de mayo de 2014.

### 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros individuales adjuntos y sus notas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2013.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC revisadas que son obligatorias para los períodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación:

- **NIIF 13 "Medición del valor razonable"**

  La NIIF 13 establece una guía única de orientación para todas las mediciones al valor razonable de acuerdo con las NIIF, dando pautas sobre cómo efectuar dichas mediciones; pero no cambia cuando una entidad está obligada a usar el valor razonable. La NIIF 13 define el valor razonable como un precio de salida.

  Como parte del proceso de aplicación de la NIIF 13, la Compañía ha reevaluado sus políticas para la medición de los valores razonables de sus activos y pasivos; como resultado de la aplicación de la NIIF 13, la Compañía no ha afectado significativamente la medición del valor razonable de sus activos y pasivos. Asimismo, se efectuaron revelaciones adicionales en las notas individuales de los activos y pasivos por los cuales se determinaron valores razonables. La jerarquía del valor razonable se presenta en la Nota 13.

La adopción de esta norma no tuvo un impacto significativo en la posición financiera y resultados de la Compañía, por lo tanto no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

Existen otras modificaciones que también se aplican por primera vez en el año 2013, sin embargo, éstas no tienen efecto en los presentes estados financieros individuales.

## 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

**(a) Estados financieros individuales-**

Los estados financieros individuales no consolidados de Espinari S. A. con la inversión en el fideicomiso se emiten por requerimientos legales locales y presentan la inversión en fideicomiso al costo (Véase Notas 3(d) y 7), de acuerdo a lo establecido en la Norma de Contabilidad Internacional (NIC) 27 Estados Financieros Consolidados y Separados.

**(b) Efectivo en caja y bancos-**

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

**(c) Instrumentos financieros-**

**(i) Activos financieros-**

Los activos financieros se clasifican al momento de su reconocimiento inicial, como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento o activos financieros disponibles para la venta, según corresponda.

**Préstamos y cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro del valor. El deterioro del valor de las cuentas por cobrar se reconoce en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

El importe de cualquier pérdida por deterioro del valor identificada se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluidas las pérdidas de crédito futuras esperadas que aún no se hayan incurrido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

**(ii) Pasivos financieros-**

Los pasivos financieros se clasifican al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar o como derivados, según corresponda.

**Préstamos y cuentas por pagar**

Se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

**(iii) Compensación de activos financieros y pasivos financieros-**

Los activos financieros y los pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, (i) si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos; y (ii) si existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

**(d) Inversión en fideicomiso-**

La Compañía mide la inversión en el fideicomiso de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 27, al costo y los dividendos procedentes de la inversión en el fideicomiso se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

**(e) Valor razonable de los instrumentos financieros-**

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera. Asimismo, el valor razonable de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado es revelado en la Nota 13.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene

suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

**(f) Impuestos-**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

**Impuesto corriente-** 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 imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la autoridad tributaria al final de cada período.

**Impuesto diferido-** Se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. El activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría compensar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando la tasa de impuesto a la renta que se esperan sea de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la autoridad tributaria.

**Impuestos corrientes y diferidos-** Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea como otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados**.**

**(g) Provisiones-**

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

**(h) Costos y gastos-**

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

**(i) Eventos posteriores-**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

**(j) Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas aún no vigentes**

A continuación se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía. En este sentido, se indican las normas y enmiendas emitidas que la Compañía razonablemente prevé que resultarán aplicables en el futuro. La Compañía tiene la intención de adoptar esas normas y enmiendas cuando entren en vigencia.

**(a) NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación - Compensación de activos y pasivos financieros (modificación)"**

Efectiva para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. La modificación precisa el significado de "cuenta actualmente con un derecho legal de compensación" y los criterios de los mecanismos de solución no simultáneas de las cámaras de compensación para tener derecho a la

compensación. Además, esta enmienda aclara que para compensar dos o más instrumentos financieros, las entidades deben tener un derecho de compensación que no puede estar condicionado a un hecho futuro, y debe ser de cumplimiento obligatorio en las siguientes circunstancias: (i) el curso normal de sus operaciones, (ii) un evento de incumplimiento, y (iii) en caso de insolvencia o quiebra de la entidad o de cualquiera de las contrapartes.

**(b) NIIF 9 "Instrumentos financieros: Clasificación y medición"**

Esta norma no tiene una fecha efectiva de entrada en vigencia. La NIIF 9 refleja la primera fase del trabajo del IASB para el reemplazo de la NIC 39 y se refiere a la clasificación y medición de los activos financieros tal como se definen en la NIC 39. La aprobación de la primera fase de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros de la Compañía, pero potencialmente no tendrá ningún impacto sobre la clasificación y medición de pasivos financieros. Asimismo, la NIIF 9 introduce nuevos requisitos para la utilización de la contabilidad de cobertura, con la finalidad de que ésta se encuentre alineada con la gestión de riesgos de una entidad.

**(c) NIIF 10- Estados financieros consolidados, NIIF 12 – Revelaciones sobre participaciones en otras entidades, NIC 27 Estados financieros separados (revisada)**

Las enmiendas tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. Establecen una excepción al requisito de la consolidación de las entidades que cumplen con la definición de inversión de patrimonio de acuerdo a la NIIF 10. La excepción de no consolidar requiere que estas inversiones se contabilicen a valor razonable con efecto en resultados.

A la fecha, la gerencia de la Compañía se encuentra analizando el impacto que estas normas y enmiendas tendrán en sus operaciones; sin embargo, estima que la adopción de estas normas y enmiendas no resultarán en cambios significativos.

Otras normas emitidas pero que aún no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía y que la gerencia prevé que no le serán aplicables en el futuro, se resumen como sigue:

| Normas | | | Fecha efectiva de vigencia |
|---|---|---|---|
| NIC 39 | - | "Novación de derivados y continuación de contabilización de coberturas" (revisada) | 1 de enero de 2014 |
| CINIIF 21 | - | "Gravámenes" | 1 de enero de 2014 |

## 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la gerencia de la Compañía, ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**Deterioro de activos-** A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que los referidos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable del activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Si el importe recuperable es inferior al valor neto en libros del activo o unidad generadora de efectivo, se constituye la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a los resultados. La Compañía, no ha identificado indicios de pérdidas por deterioro en sus activos.

**Impuestos-** Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. Las diferencias que surjan entre los resultados reales y las suposiciones efectuadas, o por las modificaciones futuras de tales suposiciones, podrían requerir ajustes futuros a los ingresos y gastos impositivos ya registrados.

## *5.* ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Riesgo de mercado-
El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía los precios de mercado incluyen los depósitos en bancos.

Riesgo de liquidez-
La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de fondos utilizando de manera recurrente un flujo de efectivo proyectado a corto y largo plazo.

Los vencimientos de los pasivos financieros registrados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 son de hasta 3 meses.

Riesgo de tasa de interés-
El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de instrumentos financieros fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La Compañía no considera estar expuesta a este tipo de riesgos considerando que no registra obligaciones financieras.

## 6. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de efectivo en caja y bancos es de libre disponibilidad.

## 7. INVERSIÓN EN FIDEICOMISO

El 5 de diciembre de 2008, se constituyó el contrato de Fideicomiso Mercantil denominado “Fideicomiso Mercantil San Eduardo”. El objeto de este fideicomiso es funcionar como intermediario para la adquisición de

inmuebles, urbanizaciones, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios a desarrollarse en el cantón Guayaquil. Adicionalmente deberá rendir cuentas de su gestión en forma mensual, así como la rendición de cuentas una vez concluido el negocio de la fiduciaria. Al 31 de diciembre de 2013, el Fideicomiso posee inversiones en propiedades, las cuales han sido entregadas en arriendo a Holcim Ecuador S. A. y terrenos de las urbanizaciones San Eduardo I y San Eduardo II, las cuales están disponibles para la venta.

La constituyente "Espinari" tiene la obligación de dar los fondos necesarios y en el caso de que la constituyente no suministre los fondos necesarios, la fiduciaria podrá hacer las siguientes deducciones: a) de la remuneración de la fiduciaria prevista en el contrato, b) la de cualquier pago legalmente obligatorio y c) la de los gastos necesarios para la ejecución del presente negocio.

El fideicomiso estará vigente hasta cumplir con el objetivo del mismo o hasta que se produzca alguna causal de terminación estipulada en la escritura de constitución.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 representa el 100% del costo de los aportes patrimoniales que la Compañía mantiene en el Fideicomiso. Adicionalmente a dichas fechas, los estados financieros no auditados del Fideicomiso Mercantil San Eduardo muestran las siguientes cifras:

| | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Activo | 15,040,364 | 15,815,355 |
| Pasivo | 15,085,830 | 15,738,861 |
| Patrimonio | (45,466) | 76,494 |
| Ingresos | 1,095,095 | 2,360,158 |
| (Pérdida) utilidad neta | (121,960) | 828,546 |

## 8. IMPUESTOS

### (a) Situación tributaria-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución.

### (b) Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos saldos), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas

inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

También están exoneradas del pago del anticipo del impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, hasta por un período de 5 años.

**(c) Dividendos en efectivo-**

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

**(d) Conciliación del resultado contable-tributario-**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (23% para el año 2012). La Compañía presenta pérdidas para los años 2013 y 2012, según se menciona a continuación:

| | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Pérdida antes del impuesto a la renta | (51,123) | (30,403) |
| Anticipo mínimo de Impuesto a la renta | 3,811 | 4,625 |
| Provisión para impuesto a la renta corriente | 3,811 | 4,625 |

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

| | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Provisión para impuesto a la renta corriente | 3,811 | 4,625 |
| **Menos-** Anticipo pagado | (3,811) | (4,625) |
| Impuesto a la renta por pagar | - | - |

## 9. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

| | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Honorarios | 43,415 | 30,403 |
| Contribuciones e impuestos | 7,708 | - |
| | 51,123 | 30,403 |

**10. CAPITAL SOCIAL**

El capital social autorizado, está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de 1 Dólar de E.U.A., todas ordinarias y nominativas, totalmente pagadas.

**11. RESERVA LEGAL**

La Ley requiere que por lo menos el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía alcanzó el 50% del capital social.

**12. UTILIDADES RETENIDAS**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 incluye:

| | | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| Ajuste de primera adopción | (a) | 301,000 | 301,000 |
| Utilidades acumuladas | | 568,485 | 623,419 |
| | | 869,485 | 924,419 |

**(a) Ajustes por adopción por primera vez de las NIIF-**

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

**13. ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS-**

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros. Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo en caja y bancos no se expone información del valor razonable, según lo requerido por las NIIF.

**14. EVENTOS SUBSECUENTES**

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013.