Espinari S. A.

Estados Financieros por el
Año Terminado el 31 de diciembre del 2017
e informe de los Auditores Independientes

ESPINARI S. A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

Contenido	**Página**
Informe de los auditores independientes	1-4
Estado de situación financiera separado	5
Estado de resultado integral separado	6
Estado de cambios en el patrimonio separado	7
Estado de flujos de efectivo separado	8
Notas a los estados financieros separados	9 – 23

Abreviaturas:

NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
IVA	Impuesto al Valor Agregado
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
US$	U.S. dólares

50 años

Deloitte.
Ecuador

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil - Ecuador

www.deloitte.com/ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas
Espinari S. A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Espinari S. A., que incluyen el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados separados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Espinari S. A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"*. Somos independientes de Espinari S. A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica en la nota 2, los estados financieros de Espinari S. A. se incluirán en los estados financieros consolidados de LafargeHolcim Ltd., compañía controladora, la cual emite estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

Información presentada en adición a los estados financieros separados

La Administración es responsable por la preparación de la información adicional presentada junto con los estados financieros, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros separados y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe de la Administración a los Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Accionistas y la Administración de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros separados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de que los estados financieros separados adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista.

Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si estos estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otro asunto

Los estados financieros de Espinari S. A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, no fueron auditados por nosotros ni por otros auditores; en razón de que, de acuerdo con la normativa societaria vigente, la Compañía no se encontraba obligada a presentar los estados financieros auditados ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Deloitte & Touche
Guayaquil, Julio 17, 2018
SC-RNAE 019

Jimmy Marín D.
Socio
Registro #30.628

ESPINARI S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

ACTIVOS	**Notas**	**31/12/17**	**31/12/16**
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Banco		25,484	498,983
Cuentas por cobrar	7	110,000	112,000
Total activos corrientes		135,484	610,983
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inversión en subsidiaria	3	800,000	301,000
TOTAL ACTIVOS		935,484	911,983
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar		1,398	1,350
Pasivos por impuestos corrientes	4	3,566	8,152
Total pasivo		4,964	9,502
PATRIMONIO:	6		
Capital social		800	800
Reserva legal		400	400
Utilidades retenidas		929,320	901,281
Total patrimonio		930,520	902,481
TOTAL		935,484	911,983

Ver notas a los estados financieros separados

Roberto Figueroa
Gerente General

Jonny Apraez
Contador General

ESPINARI S. A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Notas	Año terminado 31/12/17	31/12/16
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS	7	50,000	50,000
GASTOS ADMINISTRATIVOS:			
Impuestos y contribuciones		(6,153)	(37,615)
Honorarios		(2,700)	(6,280)
Servicios de terceros		(4,750)	(150)
Otros gastos		(55)	(66)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		36,342	5,889
GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA	4	(8,303)	(8,414)
UTILIDAD (PÉRDIDA) Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		28,039	(2,525)

Ver notas a los estados financieros separados

Roberto Figueroa
Gerente General

Jonny Apraez
Contador General

ESPINARI S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total
Enero 1, 2016	800	400	903,806	905,006
Pérdida	___	___	(2,525)	(2,525)
Diciembre 31, 2016	800	400	901,281	902,481
Utilidad	___	___	28,039	28,039
Diciembre 31, 2017	800	400	929,320	930,520

Ver notas a los estados financieros separados

Roberto Figueroa
Gerente General

Jonny Apraez
Contador General

ESPINARI S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Año terminado 31/12/17	31/12/16
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (PARA) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibidos de relacionadas	52,000	
Pago a proveedores y otros	(19,351)	(48,726)
Impuesto a la renta	(7,148)	(8,781)
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de operación	25,501	(57,507)
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Aportes entregados	(499,000)	
BANCO:		
Disminución neta durante el año	(473,499)	(57,507)
Saldo al inicio del año	498,983	556,490
Saldo al final del año	25,484	498,983

Ver notas a los estados financieros separados

Roberto Figueroa
Gerente General

Jonny Apraez
Contador General

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

Espinari S. A. (La Compañía), fue constituida en Ecuador y su actividad principal es la administración, compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles. El domicilio principal de la Compañía es Avenida Barcelona, Edificio El Caimán, Guayaquil – Ecuador.

Al 31 de diciembre del 2017, la controladora inmediata de la Compañía es Cemasco B.V., domiciliada en Holanda, quien posee el 99.88% de la participación accionaria. La controladora final de la Compañía es LafargeHolcim Ltd., entidad constituida en Suiza, la cual forma parte del grupo LafargeHolcim. Los estados financieros de la Compañía se incorporarán en los estados financieros consolidados del Grupo LafargeHolcim en Suiza.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación – Los estados financieros separados de Espinari S. A. comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2017, los estados separados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2017. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros separados de Espinari S. A. son incorporados en los estados financieros consolidados de LafargeHolcim Ltd. (su controladora). Estos estados financieros fueron preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y se presentan de forma separada.

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los 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 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, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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

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

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

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

Las políticas contables que utiliza Espinari S. A. son consistentes con las que aplica su controladora en la preparación de sus estados financieros.

Los importes de las notas a los estados financieros separados están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

2.4 Deterioro del valor de los activos tangibles – Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período. Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe

recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no se identificaron indicios de deterioro de sus activos tangibles.

2.5 Inversiones en subsidiaria - Se miden al costo y los dividendos procedentes de la subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Una subsidiaria es aquella en la que Espinari S. A. tiene control y una compañía tiene control cuando:

a) Tiene poder sobre la participada;

b) Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y

c) Tiene la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar a sus rendimientos

La Compañía se acoge a la excepción establecida en la NIIF 10 para la no preparación de estados financieros consolidados con su compañía subsidiaria, en razón que los estados financieros separados de Espinari S.A. se incluyen en los estados financieros consolidados de LafargeHolcim Ltd. y Compañías Subsidiarias. LafargeHolcim Ltd. es la controladora final con domicilio en Suiza que presenta estados financieros consolidados públicos de acuerdo con NIIF.

2.6 Impuestos - 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 serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.7 Reconocimiento de ingresos – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por servicios de gerencia son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio y cuando es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y los costos incurridos.

2.8 Gastos - Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.9 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros 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.

2.10 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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

2.11 Activos financieros - Los activos financieros actuales se clasifican como banco y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

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

2.11.2 Banco - Representa depósitos en institución financiera local que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.11.3 Cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y representan cuentas por cobrar a compañías relacionadas, las cuales son registradas a su valor razonable y son medidas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12

meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. La política de crédito de cuentas por cobrar comerciales de la Compañía es máximo 60 días.

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

Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de días de vencimiento promedio, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Debido al que el 100% de las cuentas por cobrar son con su compañía relacionada Fideicomiso Mercantil San Eduardo no son sujetas análisis de deterioro.

Para estos activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El importe en libros de las cuentas por cobrar se reduce por la pérdida por deterioro a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

2.11.5 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

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

2.12 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.

Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluye principalmente cuentas por pagar, las cuales son registradas a su valor razonable y son medidas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material.

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

2.13 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no tiene obligaciones financieras que requieran la aplicación de esta enmienda. De acuerdo con las disposiciones del periodo de transición de estas modificaciones, la Compañía no ha revelado información comparativa para el período anterior. Por lo tanto, estas modificaciones no han tenido ningún impacto en los estados financieros separados de la Compañía.

2.14 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - 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, que permiten aplicación anticipada. Un detalle es como sigue:

NIIF	Título	Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (Y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019

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

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, considerando los hechos y circunstancias que existan a esa fecha, la Administración de la Compañía ha evaluado el impacto de la NIIF 9 en los estados financieros separados de la Compañía de la siguiente manera:

Clasificación y medición

Todos los activos y pasivos financieros de la Compañía se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, por lo tanto, continuarán siendo medidos con las mismas bases actualmente adoptadas de acuerdo con la NIC 39.

Deterioro

Todos los activos financieros de la Compañía estarán sujetos a la evaluación de deterioro de acuerdo con la NIIF 9. La Compañía espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer las pérdidas esperadas por todo el plazo del activo para sus cuentas por cobrar comerciales. La Compañía espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer las pérdidas esperadas para sus cuentas por cobrar; sin embargo, la Administración de la Compañía no espera que la aplicación del modelo de pérdida de crédito esperada de la NIIF 9 de lugar a cambios significativos debido a que estas son con la Compañía relacionada Fideicomiso Mercantil San Eduardo, que pertenece al mismo Grupo; sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable del efecto por la implementación de la referida norma hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.
Paso 3: determinar el precio de la transacción.
Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.
Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes

y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Compañía reconoce ingresos por servicios de gerencia de proyecto, los cuales son reconocidos cuando el control de los servicios es transferido al cliente. Por lo tanto, la Administración de la Compañía considera que el tratamiento actual continuará siendo apropiado bajo NIIF 15.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendatario y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendatario para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

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 remedición 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 de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que 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.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no tiene compromisos de arrendamiento operativo no cancelables, que requieran reconocer un activo por el derecho de uso y un pasivo de la obligación correspondiente, por lo tanto, no se espera un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados de la Compañía.

3. INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA

	Proporción de participación accionaria y poder de voto		Saldo contable	
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
Fideicomiso Mercantil San Eduardo	100%	100%	800,000	301,000

El Fideicomiso Mercantil San Eduardo tiene como objeto adquirir, urbanizar, construir, promocionar y vender un proyecto inmobiliario ubicado en la Urbanización San Eduardo, ciudad de Guayaquil.

Durante el año 2017, la Compañía entregó aportes en efectivo a su subsidiaria por US$499,000.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el valor patrimonial de la inversión en el Fideicomiso San Eduardo es cero; sin embargo, el valor razonable de los principales activos de la subsidiaria, incluyen propiedades de inversión por US$14 millones e inmuebles disponibles para la venta por US$10 millones; adicionalmente, sus principales pasivos incluyen obligaciones financieras con la compañía relacionada Holcim Ecuador S. A. por US$9.5 millones. Por lo indicado anteriormente, la Administración de la compañía considera que no existen indicios de deterioro de la inversión en la subsidiaria.

4. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

4.1. Pasivos del año corriente

	31/12/17	31/12/16
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta, nota 5.3	3,096	1,941
IVA y retenciones en la fuente por pagar	240	6,211
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	230	____
Total	3,566	8,152

4.2. Conciliación tributaria – contable 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:

	Año terminado	
	31/12/17	31/12/16
Utilidad antes de impuesto a la renta, según estados financieros separados	36,342	5,889
Gastos no deducibles	1,398	32,355
Utilidad gravable	37,740	38,244
Impuesto a la renta causado 22% **(1)**	8,303	8,414
Impuesto a la renta corriente cargado a Resultados	8,303	8,414
Anticipo calculado **(2)**	3,207	5,472

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización (la tarifa de impuesto a la renta fue del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización para el año 2015). Los accionistas directos o indirectos de la Compañía no se encuentran domiciliados en paraísos fiscales, por lo tanto, la tarifa del impuesto a la renta aplicable para el 2017 fue de 22%, nota 1.

(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.

Para el año 2017, la Compañía determinó anticipo de impuesto a la renta por US$3,207; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US$8,303. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US$8,303 como impuesto a la renta corriente.

Hasta el 31 de diciembre del 2017, las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2017.

4.3. Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	Año terminado	
	31/12/17	31/12/16
Saldos al comienzo del año	1,941	2,308
Provisión	8,303	8,414
Pagos **(1)**	(7,148)	(8,781)
Saldos al final del año	3,096	1,941

(1) Corresponde al pago de impuesto a la renta por pagar del año anterior y a las retenciones en la fuente por la facturación de gerencias de proyecto.

4.4. Aspectos tributarios

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

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.

- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US$1,000 (anteriormente US$5,000).

- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

4.5. Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior 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, el cual determina si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Durante el año 2017, la Compañía no realizó transacciones con compañías relacionadas del exterior.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos del Grupo Holcim Ecuador.

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, si es el caso.

5.1.1 Riesgo en la tasa de interés - La Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía no mantiene pasivos financieros que generen intereses.

5.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Administración considera que el riesgo crediticio es limitado, debido a que el 100% de sus ventas son realizadas a su único cliente, Fideicomiso Mercantil San Eduardo, compañía relacionada que realiza sus pagos en máximo 60 días.

5.1.3 Riesgo de liquidez - El riesgo de liquidez se refiere a la posibilidad de sufrir pérdidas patrimoniales como consecuencia de la necesidad de liquidar activos de la Compañía a un valor inferior de mercado para atender necesidades de liquidez. Al respecto la Administración del Grupo Holcim Ecuador es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez para lo cual ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales.

5.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que se maximiza el rendimiento en sus accionistas a través de la optimización de los saldos de pasivos y patrimonio.

5.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	31/12/17	31/12/16
Activos financieros:		
Banco	25,484	498,983
Cuentas por cobrar comerciales	110,000	112,000
Total	135,484	610,983

	31/12/17	31/12/16
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar	1,398	1,350

6. PATRIMONIO

6.1 Capital Social – Al 31 de diciembre del 2017, el capital autorizado consiste en 1,600 acciones de valor nominal unitario de US$1. El capital suscrito y pagado está representado por 800 acciones de valor nominal unitario de US$1; todas ordinarias y nominativas.

6.2 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.

6.3 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	31/12/17	31/12/16
Utilidades retenidas – distribuibles	628,320	600,281
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	301,000	301,000
Total	929,320	901,281

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo podrá ser capitalizado 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.

7. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	31/12/17	31/12/16
Cuentas por cobrar:		
Fideicomiso Mercantil San Eduardo	110,000	112,000
Ingresos por servicios de gerencia de proyecto:		
Fideicomiso Mercantil San Eduardo	50,000	50,000

8. HECHOS OCURRIDOS DÉSPUES DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos (julio 17 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

9. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 20 del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.