

Notas a los estados financieros individuales

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

Expresados 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 desarrollo de proyectos inmobiliarios a través de un fideicomiso mercantil (Fideicomiso de desarrollo) Fideicomiso Mercantil San Eduardo.

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

El domicilio principal de Espinari S. A. se encuentra en la Avenida Miguel F. Acosta, Solar 5 y Avenida Francisco de Orellana, Manzana 3, Guayaquil-Ecuador.

Los estados financieros individuales de Espinari S. A. para el año terminado el 31 de diciembre de 2014, fueron aprobados y autorizados por el directorio para su emisión el 30 de noviembre de 2015.

2. BASES DE PREPARACIÓN

1. 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 el 31 de diciembre de 2014.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad matricial y 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 las entidades que se inicien o después del 1 de enero de 2014, según se describe a continuación:

- NIIF 13 "Medición del valor razonable"

La NIIF 13 establece una guía única de medición 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.

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 2014, sin embargo, estas 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(a) Estados financieros individuales

Los estados financieros individuales no consolidados de Escipión S. A. con la inversión en el fiduciario se emiten por requerimientos legales para presentar la inversión en fiduciario al costo (véase Nota 19d) y no 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 cuentas corrientes financieras líquidas y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor 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

Los préstamos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que se cobran en un mercado activo. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuibles 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 de 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 de valor identificable se mide como la diferencia entre el importe en libros de 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 más 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 refleje el importe neto en el estado de situación financiera, (i) si existe un derecho actual igualmente 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Inversión en fidelcum.so

La Compañía mide su inversión en el telecomso de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 7 "Costo" y los dividendos procedentes de la inversión en el Telecomso se reconocen en el resultado cuando se les declara a los socios.

(d) Valor razonable de los instrumentos financieros-

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha de estado de situación financiera. Asimismo, el valor razonable de los instrumentos financieros medidos a costo amortizado es revelado en la Nota 11.

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,
- 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 beneficio económico manteniendo o mejorando el 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 valoración que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir el 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 valoración 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 valoración 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 reconducidos 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 mencionada, en virtud 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

Notas a los estados financieros (continuación)

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 denominado 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 (tributable) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de 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 impositivas. 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 espera sea de aplicación en el período en el que el activo se realce 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 reconozca 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 refleje, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producido por el paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

(h) Costos y gastos-

Notas a los estados financieros (continuación)

Se registran al costo y se reconocen dividendos que son recibidos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se distribuyen.

(f) Eventos posteriores.

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que provean 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.

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, estas estimaciones y supuestos estuvieron basadas en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrán 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 principios contables:

Deterioro de valores.- 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 valores mismos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación de importe recuperable del activo. Si se trata de activos identificables que no generen flujos de efectivo de forma independiente, se estima el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenecen 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, o 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, podrán 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 constante un flujo de efectivo proyectado a corto y largo plazo.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

instrumentos financieros sujetos del de a los centros en las tasas de interés de mercado. La Compañía no considera estar sujeta a este tipo de riesgos más allá de lo que se ejerce obligaciones financieras.

6. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de efectivo en caja y bancos es de libre disponibilidad.

7. INVERSIÓN EN FIDEICOMISO

El 5 de diciembre de 2016 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 2014, el Fideicomiso posee inversiones en propiedades, las cuales han sido entregadas arrendando a Holcim Ecuador S.A. y terrenos de las urbanizaciones San Eduardo I y San Eduardo II, las cuales están disponibles para venta.

La constituyente "Espanari" 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 al de la remuneración de la fiduciaria prevista en el contrato, o si se ve que el pago legalmente obligado y al cubrir 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 causa de terminación estipulada en la escritura de constitución.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 representan el 100% del costo de los activos patrimoniales que la Compañía mantiene en el Fideicomiso. Adicionalmente a dichas fechas, los estados financieros auditados del Fideicomiso Mercantil San Eduardo muestran las siguientes cifras:

	2014	2013
Activos	14,465,555	15,040,354
Pasivos	14,599,355	14,915,511
Patrimonio	(133,800)	(123,157)
Ingresos	1,885,517	1,170,970
Ganancia (utilidad) neta	55,430	(121,960)

8. IMPUESTOS

(a) Situación tributaria-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuestos a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años consecutivos contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplimiento oportuno 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, en donde ciertos porcentajes o valores del activo total (menos ciertos saldos) patrimonio total

Notas a los estados financieros (continúan)

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 fuera menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínima.

Adicionalmente, se excluirá de la determinación del anticipo de impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellos inversiones y gastos efectivamente realizados relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce 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.

(b) Dividendos en efectivo

Son exentos de impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en jurisdicciones fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en jurisdicciones fiscales o regimenes de minorización, están sujetos a retención ante fuente accional del impuesto a la renta.

(c) Conciliación del resultado contra 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 (22% para el año 2013). La Compañía presenta utilidad para el año años 2014, según se transcribe a continuación:

	2014	2013
(Pérdida) Utilidad antes del impuesto a la renta	11,253	(51,120)
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	5,355	3,011
Provisión para impuesto a la renta corriente	5,355	3,011

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2014	2013
Provisión para impuesto a la renta corriente	5,355	3,011
Menos: Anticipo pagado	(5,355)	(3,011)
Impuesto a la renta por pagar	—	—

9. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración se forman de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	2014	2013
Información	24,925	43,416
Contribuciones en metálico	<u>4,812</u>	<u>7,700</u>
	29,737	51,116

10. CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado, está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de \$1.00 en el E.U.A., todas ordinarias y nominadas 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 2014 y 2013, la Compañía alcanza el 10% del capital social.

12. UTILIDADES RETENIDAS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 incluye:

	2014	2013
Ajuste de primera adopción (a)	301,000	301,000
Utilidades acumuladas	<u>577,552</u>	<u>565,485</u>
	878,552	866,485

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

De acuerdo a la Resolución No. 0010-CPA-IRMS-G-11-007 de la Superintendencia de Compañías, al saldo acordado que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para ser capitalizado en la parte que exceda al 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 exige información del valor razonable según lo requerido por las NIIF.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no ha ocurrido ningún hecho de carácter financiero o de otra índole que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros a 31 de diciembre de 2014.