

CARACIOLO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014**

CON EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

CARACIOLO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014**

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados integrales	6
Estados de cambios en el patrimonio neto del accionista	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 13

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad

AUDITORES INDEPENDIENTES

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista de
CARACIOLO S.A.:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CARACIOLO S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto del accionista y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros:

2. La Gerencia de **CARACIOLO S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la realización 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, incluyendo la evaluación de los riesgos que existan distorsiones importantes en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el propósito 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 incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Gerencia de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CARACIOLO S.A.** al 31 de diciembre de 2015, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos:

5. Los estados financieros adjuntos de **CARACIOLO S.A.** al 31 de diciembre de 2014, fueron auditados por otros auditores independientes, cuyo dictamen de fecha octubre 8 de 2015 contiene una opinión sin salvedades.

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista de
CARACIOLO S.A.
Página 2

Enfasis:

6. La Compañía no ha generado ingresos operativos en los años 2013, 2014 y 2015. La Gerencia de la Compañía tiene planificado reiniciar el registro de ingresos a partir del año 2016, entregando en arrendamiento terreno de su propiedad a una compañía relacionada, para que sea utilizado como pista por una escuela de conducción. Con base a esta expectativa, la Compañía estima operar normalmente a corto, mediano y largo plazo y así evitar la causal de negocio en marcha. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste que pueda resultar de esta planificación.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

7. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondiente a **CARACIOLO S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, es emitido por separado.

MOORES ROWLAND ECUADOR CIA. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 373

Julio 22 de 2016
Guayaquil - Ecuador

CPA. Jorge Sud Vivanco, MSC.
Director de Auditoría
Registro No. 33.845

CARACIOLO S.A.
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014
 (Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:		
	Efectivo	2,676	7,676
3	Activo por impuestos corrientes	64,519	64,519
	Servicios y otros pagos anticipados	248	248
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	67,443	72,443
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
4	Activos fijos, neto	27,513,271	27,513,271
	TOTAL ACTIVOS	27,580,714	27,585,714
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DEL ACCIONISTA</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
5	Pasivos financieros	395,755	396,672
6	Pasivo por impuestos corrientes	59,029	0
	Otros pasivos corrientes	10,752	11,639
	TOTAL PASIVOS	465,536	408,311
	<u>PATRIMONIO NETO DEL ACCIONISTA:</u>		
7	Capital social	800	800
7	Aportes para futuro aumento de capital	9,036,329	9,036,329
	Superávit por valuación	17,574,759	17,574,759
	Resultados acumulados	503,290	565,515
	TOTAL PATRIMONIO NETO DEL ACCIONISTA	27,115,178	27,177,403
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DEL ACCIONISTA	27,580,714	27,585,714

Ver notas a los estados financieros

CARACIOLO S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>GASTOS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Gastos de administración y venta	(3,196)	(33,827)
	TOTAL	(3,196)	(33,827)
8	MENOS: IMPUESTO A LA RENTA	(59,029)	(15,973)
	PERDIDA DEL EJERCICIO	(62,225)	(49,800)
9	PERDIDA POR ACCION	(78)	(62)

Ver notas a los estados financieros

CARACIOLO S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014
(Expresados en Dólares)**

	Capital social	Aportes para futuro aumento de capital	Superávit por valuación	Déficit acumulado	Adopción por primera vez de las NIIF	Subtotal	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2013	800	300,000	0	(218,309)	833,624	615,315	916,115
Pérdida del ejercicio	0	0	0	(49,800)	0	(49,800)	(49,800)
Compensación de pasivos (nota 7):							
..Pasivos financieros	0	989,753	0	0	0	0	989,753
..Obligación financiera a largo plazo	0	1,455,649	0	0	0	0	1,455,649
Reclasificación (notas 4 y 7)	0	6,290,927	0	0	0	0	6,290,927
Valuación de terreno (nota 4)	0	0	17,574,759	0	0	0	17,574,759
Saldos al 31 de diciembre de 2014	800	9,036,329	17,574,759	(268,109)	833,624	565,515	27,177,403
Pérdida del ejercicio	0	0	0	(62,225)	0	(62,225)	(62,225)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	800	9,036,329	17,574,759	(330,334)	833,624	503,290	27,115,178

Ver notas a los estados financieros

CARACIOLO S.A.
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo pagado a proveedores	(5,000)	(48,248)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	(5,000)	(48,248)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Obras en procesos en terreno	0	(6,290,927)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	0	(6,290,927)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Aportes de Accionistas	0	6,290,927
Pasivo financiero - compañías relacionadas	0	55,724
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	0	6,346,651
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(5,000)	7,476
Efectivo al inicio del año	7,676	200
Efectivo al final del año	<u>2,676</u>	<u>7,676</u>
Ver notas a los estados financieros		

CARACIOLO S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	(62,225)	(49,800)
AJUSTE PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION.		
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Aumento) Disminución en:		
Activo por impuestos corrientes	0	10,495
Servicios y otros pagos anticipados	0	(447)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivo financieros	(917)	0
Pasivo por impuestos corrientes	59,029	0
Otros pasivos corrientes	(887)	(8,496)
Total ajuste	<u>57,225</u>	<u>1,552</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(5,000)</u>	<u>(48,248)</u>

Ver notas a los estados financieros

CARACIOLO S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA**

CARACIOLO S.A..- Fue constituida en marzo 15 de 2001 en Guayaquil - Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil en junio 20 del mismo año. Su actividad principal es la compraventa, administración, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía dispone de Registro Único de Contribuyentes - RUC No. 0992169354001, asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

Base de preparación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la cuenta terreno que ha sido medida a su valor razonable.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, es mencionado a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por pagar y otros pasivos a largo plazo. La baja de un pasivo financiero es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Las NIIF requieren de ciertas revelaciones acerca de los Instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es mencionado a continuación:

- **Mercado.**- Es el riesgo que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Gerencia de la Compañía considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden a los depósitos en bancos.
- **Crédito.**- Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Gerencia de la Compañía considera que no está expuesta al riesgo de crédito, en razón que no está operando normalmente.
- **Liquidez.**- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Gerencia de la Compañía considera que no está expuesta al riesgo de liquidez, en razón del respaldo financiero que recibe de su principal Accionista (Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES). Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, la Compañía presenta capital de trabajo negativo por US\$. 398,093 y por US\$. 335,868 respectivamente, causado básicamente por deuda revelada en la nota 5 adjunta.

Activo fijo, neto.- Representa básicamente terreno registrado a valor de mercado con base a la contabilización de avalúos efectuados en los años 2014 y 2012.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Resultados acumulados - Adopción por primera vez de las NIIF.- Esta originado por ajuste a valor de mercado de terreno por US\$. 884,664 (ajuste acreedor) y de cuentas por cobrar a compañías relacionadas por US\$. 51,040 (ajuste deudor), provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF. De acuerdo con la NIC No. 16, el superávit por valuación de terrenos puede eliminarse por la venta del bien. El saldo acreedor de la cuenta superávit por valuación proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF, así como las mediciones posteriores, no podrán ser capitalizados. El saldo deudor de la cuenta de adopción por primera vez de las NIIF, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Reconocimiento de gastos.- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015 y 2014</u>
	(Dólares)
Retenciones en la fuente	43,568
Anticipo de impuesto a la renta	<u>20,951</u>
Total	<u>64,519</u>

4. ACTIVO FIJO, NETO

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015 y 2014</u>
	(Dólares)
Terreno	27,485,187
Obras en proceso	<u>28,084</u>
Total	<u>27,513,271</u>

En el año 2014, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

	<u>2014</u>
	(Dólares)
Saldo Inicial	3,647,585
Más: Avalúo de terreno	17,574,759
Más: Obras en proceso (terreno), nota 7	<u>6,290,927</u>
Saldo Final	<u>27,513,271</u>

4. **ACTIVO FIJO, NETO (Continuación)**

Avalúo de terreno.- Fue realizado en el año 2014 a terreno de la Compañía ubicado en el km 12.5 de la vía Perimetral, tramo La Puntilla - La Aurora del cantón Daule, que dispone de un área de 401.433 metros cuadrados. Este avalúo estuvo a cargo del Arq. Alamiro González Roca con Registro No. PA-2002-269 expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. En el año 2012, la Compañía había realizado avalúo de la misma propiedad, mismo que fue efectuado por el Ing. Ramón Rivera Vallejo con Registro No. 01-09-979 emitido por el referido Organismo de Control.

5. **PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2015, representa básicamente importe por pagar a LANDEV LAND DEVELOPERS S.A. por US\$. 369,687 por trabajos de relleno y compactación en terreno de la Compañía ubicado en el km 12.5 de la vía Perimetral, tramo La Puntilla - La Aurora del cantón Daule.

6. **PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2015, representa provisión a favor del Servicio de Rentas Internas, correspondiente al anticipo de impuesto a la renta año 2015 que debía ser pagado en julio y septiembre de ese año por US\$. 59,029. La Compañía realizó esta cancelación al SRI en julio 20 de 2016.

7. **CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL**

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, un detalle es el siguiente:

Capital social.- Está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$.1.00 cada una, de propiedad de la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES de Ecuador. La acción que poseía Juniornego S.A. en la Compañía, fue cedida por esta sociedad ecuatoriana a la Universidad en diciembre 30 de 2014. Mediante documentación interna provista por la Universidad y Juniornego S.A., en diciembre 30 de 2014 fueron cedidas en venta las 800 acciones que poseían los referidos accionistas a IDC INTERNATIONAL DEVELOPMENT CO. BV, una sociedad de nacionalidad holandesa; sin embargo en septiembre 7 de 2015, la Universidad y la adquirente de las acciones suscribieron un Acuerdo para anular la transacción de venta.

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, con última reforma en febrero 15 de 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al indicado requerimiento legal, remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2015 en julio 22 de 2016 y el Anexo del ejercicio fiscal 2014 en febrero 2 de 2015.

Aportes para futuro aumento de capital.- Al 31 de diciembre de 2015, un detalle es el siguiente:

- Mediante Acta de Junta General de Accionistas de diciembre 26 de 2008, fue aprobada aportación de la Universidad por US\$. 300,000.
- Mediante Acta de Junta General de Accionistas de diciembre 22 de 2014, fueron aprobadas aportaciones efectuadas por la Universidad por US\$. 989,753, US\$. 1,455,649 y por US\$. 6,290,927 (nota 4), correspondientes en su respectivo orden, a reclasificación de cuentas por pagar y de obligación a largo plazo que presentaba la Compañía al 31 de diciembre de 2014 a favor de la Universidad y desembolsos de efectivo realizados en el año 2014 por la Universidad para relleno, compactación de terreno y pago de impuestos municipales.

8. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, la Compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Pérdida del ejercicio - Base Imponible	(3,196)	(33,827)
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	<u>0</u>	<u>0</u>

Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2015 y 2014

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Anticipo de impuesto calculado para el año 2015 / 2014	59,029	15,973
Impuesto a la renta causado	<u>0</u>	<u>0</u>
Impuesto a la renta definitivo (mayor entre el anticipo y el impuesto a la renta calculado)	<u>59,029</u>	<u>15,973</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el movimiento de impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2015 y 2014</u>
	(Dólares)
Crédito tributario al inicio del año	45,808
Anticipo pendiente de pago	(2,240)
SALDO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA	<u>43,568</u>

9. PERDIDA POR ACCION

La pérdida por acción, fue calculada dividiendo la pérdida del ejercicio atribuible a los accionistas, con el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2015 y de 2014.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión de este informe (julio 22 de 2016), no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.