



Accountants &
business advisers

CAUBYN S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al 31 de
diciembre de 2015

CAUBYN S.A.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

SECCIÓN II: INFORME SOBRE LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES ILÍCITAS

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
CAUBYN S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CAUBYN S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más importantes y otras notas financieras explicativas (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES). *Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.*

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría, efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para *determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales.* Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. *Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.*

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 • Fax (593-4) 2450886 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

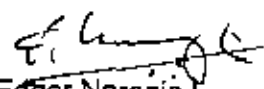
Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814 • pkfuio@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **CAUBYN S.A.**, al 31 de diciembre de 2015, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) descritas en la Nota B.



20 de abril de 2016
Guayaquil, Ecuador

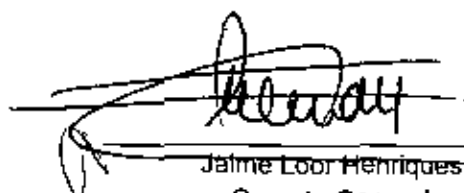


Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No.015

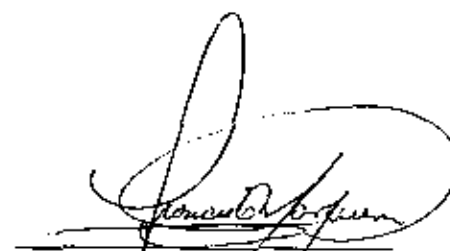
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDolarés)

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota D)	123.344	32.934
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota E)	635.155	1.047.943
Inventarios (Nota F)	3.798.830	4.739.042
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	4.557.329	5.819.919
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota G)	20.000	20.000
Propiedades y equipos	19	38
Derechos fiduciarios (Nota H)	1.109.039	1.282.767
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1.129.058	1.302.805
TOTAL ACTIVOS	5.686.387	7.122.724
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	18.937	18.740
Cuentas y documentos por pagar relacionados		220.567
Otras obligaciones corrientes	43.296	47.004
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	62.233	286.311
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Ingresos diferidos (Nota I)	5.185.214	6.350.450
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES:	5.185.214	6.350.450
PATRIMONIO (Nota J)		
Capital social	800	800
Reservas	329.478	338.817
Resultados acumulados	108.662	146.346
TOTAL PATRIMONIO	438.940	485.963
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	5.686.387	7.122.724



Jaime Loor Henriques
Gerente General



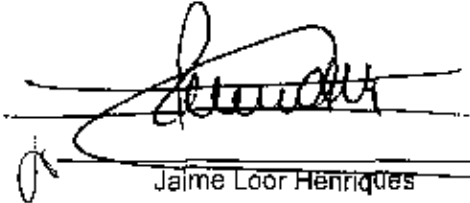
Leonardo Mosquera
Contador General

Vea notas a los estados financieros

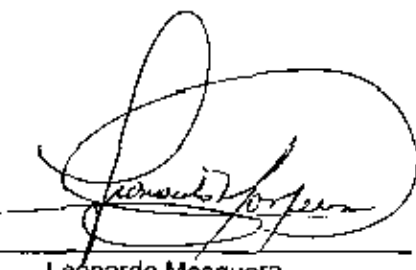
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2015	2014
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Venta de terrenos y viviendas	571.346	81.805
Ingresos derivados	129.511	196.848
TOTAL INGRESOS	700.857	278.653
COSTO DE VENTAS:		
Terrenos	54.568	36.192
Viviendas	465.483	13.583
TOTAL COSTOS	520.051	49.775
UTILIDAD BRUTA	180.806	228.878
GASTOS:		
Administrativos (Nota K)	14.391	26.719
Financieros	7.948	10.205
TOTAL GASTOS	22.339	36.924
OTROS INGRESOS Y EGRESOS, NETOS (Nota L)	12.039	29.575
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:	170.506	221.529
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota N)	25.576	33.229
Impuesto a la renta (Nota N)	36.268	41.954
UTILIDAD DEL EJERCICIO	108.662	146.346



Jaime Loor Henriques
Gerente General



Leonardo Mosquera
Contador General

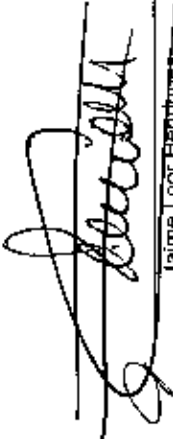
Vea notas a los estados financieros

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reservas		Superávit	Resultados acumulados
		Legal			
Saldo al 1 de enero de 2014	800	400		355.469	146.687
Utilidad del ejercicio					146.346
Revalorización de terrenos				(17.052)	
Dividendos pagados					(146.687)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	800	400		338.417	146.346
Utilidad del ejercicio				(9.339)	108.662
Revalorización de terrenos					
Dividendos pagados					(146.346)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	800	400		329.078	108.662



Jaime Loor Henríquez
Gerente General



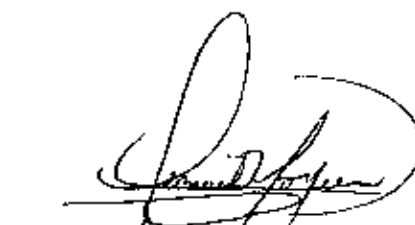
Leonardo Mosquera
Contador General

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresado en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2014
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES OPERACIÓN:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	542.495	694.621
Pagos a/y por cuenta de los empleados	(25.576)	(33.229)
Impuestos a las ganancias pagados	(39.976)	(60.363)
Otras salidas de efectivo	(19.620)	(44.380)
EFFECTIVO NETO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	457.323	556.649
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES FINANCIAMIENTO:		
Pagos de préstamos	(220.567)	(704.337)
Dividendos pagados	(146.348)	(146.687)
EFFECTIVO NETO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(366.913)	(851.024)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	90.410	(294.375)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	32.934	327.309
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	123.344	32.934


 Jaime Loor Henriques
 Gerente General


 Leonardo Mosquera
 Contador General

CAUBYN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresadas en USDólares)

A. CAUBYN S.A.:

La Compañía fue constituida mediante Escritura Pública el 13 de enero de 2006 en la ciudad de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de enero de 2006. Su actividad principal es la compra y venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Tiene a su cargo la administración y venta de viviendas ubicadas en la Urbanización San Felipe.

Sus accionistas, tienen previsto liquidar la Compañía una vez que se extingan los activos y pasivos sujetos a la administración del mencionado proyecto inmobiliario.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con autorización 21 de marzo del 2016, por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2015). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por los terrenos aportados al Fideicomiso Mercantil Jardines, que se miden a su valor revalorizado de acuerdo al Art. 1 de la Resolución No. SC/ICI.CPA/IFRS.G.11.015 expedida por la Superintendencia de Compañías el 30 de diciembre de 2011. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Cuentas y documentos por cobrar: Incluyen principalmente los saldos por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por arrendamientos de bienes inmuebles y venta de inmuebles en el curso normal de operaciones. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

CAUBYN S.A**B. BASES DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES:** (Continuación)

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

Inversiones en derechos fiduciarios y bienes raíces: Está constituido por los terrenos revalorizados aportados al "Fideicomiso Mercantil Jardines" ubicados en la urbanización San Felipe, que se devenga de acuerdo a la colocación de partes de terrenos consignados a las viviendas, una vez cancelado el importe total y transferido el dominio.

Inventarios: Registra los costos capitalizados de insumos y materiales, mano de obra y otros gastos incurridos necesarios para la construcción de viviendas, sobre las cuales no existe escritura de venta, solo reservas. Los inventarios son reconocidos en el resultado del periodo en el que se conocen.

Ingresos diferidos: Registra el valor de la prestación total por recibir de las viviendas reservadas, que se liquidan en el resultado del periodo una vez cancelado su importe total y transferido el dominio.

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de terrenos y viviendas, en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega del servicio al comprador.

Los gastos que se relacionan con el periodo, se registran en resultados cuando se conocen.

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES): El IASB ha realizado modificaciones limitadas a las NIIF para PYMES, cada modificación individual solamente afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos sólo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.

CAUBYN S.A**B. BASES DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES:** (Continuación)

- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferidos con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Compañía estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo sobre sus estados financieros.

C. INFORMACION SOBRE LAS FUENTES CLAVE DE INCERTIDUMBRE EN LAS ESTIMACIONES Y JUICIOS:

La administración de la Compañía no se ha visto requerida a efectuar estimaciones o aplicar su juicio sobre una o más partidas de los estados financieros.

D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Caja		1,329	1,230
Bancos locales	(1)	42,314	26,350
Bancos del exterior	(2)	4,701	5,354
Inversión temporales	(3)	75,000	
		<u>123,344</u>	<u>32,934</u>

- (1) Corresponde a los saldos conciliados que se mantienen en las siguientes cuentas corrientes:

Bancos	No. cuenta	Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Banco Bolivariano C.A.	25025943	6,389	3,760
Banco del Pacifico S.A.	5006848	16,799	13,504
Banco Pichincha C.A.	32813724	19,126	9,086
		<u>42,314</u>	<u>26,350</u>

- (2) Corresponde a la cuenta corriente No. 73807Z32 registrada en Merrill Lynch Bank of America Corporation.
- (3) Corresponde a certificado de depósito a plazo colocado en Banco del Pacifico S.A., a una tasa de interés del 5.6%, con vencimiento en 33 días luego de su emisión (30 de diciembre de 2015).

CAUBYN S.A.**E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Cientes	(1)	633,029	1,043,447
Otros deudores varios		2,126	4,496
		635,155	1,047,943

- (1) Corresponde a las alícuotas pendientes por cancelar, para la adjudicación final de los terrenos y viviendas reservados en la Urbanización San Felipe.

F. INVENTARIOS:

El movimiento de esta cuenta, es como sigue:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Saldo inicial		4,739,042	4,823,319
(-) Cargo a costos	(1)	940,212	84,277
Saldo final	(2)	3,798,830	4,739,042

- (1) Corresponde al devengo en el resultado del periodo de los costos asociados con la construcción de las viviendas reservadas en la Urbanización San Felipe, en el momento de la facturación, una vez efectuado el cobro a los clientes de su saldo total según condiciones contractuales.
- (2) Corresponde a los costos capitalizados de insumos y materiales, mano de obra y otros gastos incurridos necesarios para la construcción de las viviendas, aún no devengados. A continuación, una clasificación:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Construcciones restituidas	(3)	3,283,326	4,168,970
Construcciones de obras	(4)	515,504	570,072
		3,798,830	4,739,042

- (3) Corresponde importe restituido de los costos de construcción de viviendas, por la adhesión al Fideicomiso Mercantil Jardines (Ver Nota N).

- (4) El detalle de esta cuenta, es como sigue:

		Al 31 de diciembre de	
Ubicación	Modelo	2015	2014
151-05	MARBELLA	20,600	20,600
151-15	MARBELLA	20,600	20,600
151-17	MARBELLA	20,600	20,600
153-11	MORELLA		18,846
153-19	MORELLA	18,846	18,846

CAUBYN S.A.**F. INVENTARIOS:** (Continuación)

Ubicación	Modelo	Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
153-23	MORELLA	18,846	18,846
153-26	MORELLA	18,846	18,846
153-36	MORELLA	18,846	18,846
153-39	MORELLA	18,846	18,846
153-41	MORELLA	18,846	18,846
156-07	MARBELLA	20,600	20,600
156-25	MARBELLA	20,600	20,600
156-29	MARBELLA	20,600	20,600
156-38	MARBELLA	20,600	20,600
158-03	MARBELLA	7,924	7,924
159-04	SEVILLA	18,839	18,839
159-06	SEVILLA	18,839	18,839
159-09	SEVILLA	18,839	18,839
159-16	SEVILLA	18,839	18,839
159-25	SEVILLA	18,839	18,839
160-01	BILBAO		18,865
162-04		17,011	17,011
162-28	VALLADOLID	16,858	16,858
164-16		18,014	18,014
165-07		20,020	20,020
C58-23	CLUB SANTAND	19,465	19,465
C59-03		20,711	20,711
C59-14		20,711	20,711
C59-20		20,711	20,711
162-33		(16,857)	
C58-07		19,465	19,465
		<u>515,504</u>	<u>570,072</u>

G. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS:

Corresponde a un préstamo concedido para capital de trabajo, según términos verbales, debido que las condiciones no están formalizadas por escrito. Además, no se ha convenido un rendimiento a una tasa de intereses, ni dividendos por los pagos de capital en un intervalo de tiempo, así como tampoco la fecha de su vencimiento.

H. DERECHOS FIDUCIARIOS:

El movimiento de esta cuenta, es como sigue:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Saldo inicial		1,282,767	1,326,341
(-) Cargo a costos	(1)	173,728	43,574
Saldo final	(2)	<u>1,109,039</u>	<u>1,282,767</u>

CAUBYN S.A.**H. DERECHOS FIDUCIARIOS:** (Continuación)

- (1) Corresponde al devengo en el resultado del periodo de los costos asociados con los terrenos donde yacen construidas las viviendas reservadas en la Urbanización San Felipe, en el momento de la facturación, una vez efectuado el cobro a los clientes de su saldo total según condiciones contractuales. Los terrenos se encuentran administrados por el Fideicomiso Mercantil Jardines (Ver Nota N).
- (2) Corresponde al costo de los terrenos aún no devengados.

I. INGRESOS DIFERIDOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Saldo Inicial		6,350,450	6,350,450
(-) Reversos	(1)	593,890	
(-) Cargo a ingresos	(2)	571,348	
Saldo final	(3)	<u>5,185,214</u>	<u>6,350,450</u>

- (1) Corresponde a las anulaciones de reservas por el cliente.
- (2) Corresponde a lo facturado, una vez que los terrenos y viviendas estén adecuados en condiciones óptimas de habitar y se ha efectuado el cobro a los clientes de su saldo total.
- (3) Corresponde al saldo por devengar, reconocer como ingreso al resultado del periodo.

J. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 800 acciones comunes autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Superávit por revaluación de propiedades: En esta cuenta se registran los excedentes generados por la revaluación de inmuebles. De acuerdo al Art. 1 de la Resolución No. SC/ICI.CPAIFRS.G.11.015 expedida por la Superintendencia de Compañías el 30 de diciembre de 2011, toda compañía que posea bienes inmuebles y que aplique la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) a partir del 1 de enero de 2012, en aplicación de la sección 35, podrá medirlos a su valor razonable o revalúo, utilizando el avalúo comercial o basarse en un avalúo elaborado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

CAUBYN S.A.**K. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Honorarios y servicios	6,710	18,319
Suministros y materiales	34	113
Depreciaciones de propiedades	19	21
Tributos y contribuciones	7,601	8,250
Otros gastos administrativos	27	16
	<u>14,391</u>	<u>26,719</u>

L. OTROS INGRESOS Y EGRESOS, NETOS:

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Comisiones ganadas	6,804	12,250
Intereses ganados de certificados de inversión	1,315	13,374
Otros ingresos no operacionales	3,920	6,351
Otros egresos no operacionales		(2,400)
	<u>12,039</u>	<u>29,575</u>

M. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO LA RENTA:

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 25% (22% en el 2014) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menos imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior aquel en que se generaron las utilidades materias de la reinversión.

CAUBYN S.A.**M. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO LA RENTA:** (Continuación)

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2015	2014
Utilidad del ejercicio	170,506	221,529
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	25,576	33,229
Utilidad gravable	144,930	188,300
Más: Gastos no deducibles	141	2,400
Base para el cálculo del Impuesto a la Renta	145,071	190,700
Impuesto a la renta causado	36,268	41,954
Menos: Anticipo correspondiente al ejercicio fiscal	26,231	28,288
Impuesto causado al anticipo	10,037	13,666
Menos: Retenciones en la fuente del ejercicio	24	267
Impuesto a la renta por pagar	10,013	13,399

N. DERECHOS FIDUCIARIOS EN FIDEICOMISO MERCANTIL "JARDINES":

Fecha de constitución : 23 de octubre de 1997

Constituyentes : Urbanizadora Central C.A. Urceca, Compañía BGI Corporation Panamá

Bienes Fideicomitidos : El patrimonio autónomo del Fideicomiso está compuesto por los solares 1 al 16 de la manzana 30; 1 al 6 de la manzana 31; 1 al 22 de la manzana 32; 1 al 14 de la manzana 33; 1 al 14 de la manzana 34; 1 al 14 de la manzana 35; 1 al 19 de la manzana 36; 1 al 20 de la manzana 37; 1 al 18 de la manzana 38; 1 al 12 de la manzana 39; 1 al 14 de la manzana 40; 1 al 12 de la manzana 41; 1 al 14 de la manzana 42; 1 al 20 de la manzana 43; 1 al 15 de la manzana 44; 1 al 15 de la manzana 45; 10,11 de la manzana 46; 1 al 12 del área comercial vendible C; 1 al 6 del área comercial vendible D; 1-9, 12 al 22 de la manzana 46;

CAUBYN S.A.**N. DERECHOS FIDUCIARIOS EN FIDEICOMISO MERCANTIL
"JARDINES":(Continuación)**

1 al 16 de la manzana 47; 1 al 18 de la manzana 48; 1 al 6, 10 al 13 de la manzana 49; 1 al 7 de la manzana 50; y 4,5 del área comercial vendible D ubicados en la Ciudadela Central actual San Felipe, parroquia urbana Tarqui de la ciudad de Guayaquil.

Finalidad : Garantizar las obligaciones del constituyente, a favor de los beneficiarios del mismo: Banco del Pacífico S.A. y Banco del Pacífico (Panamá) S.A.

Comodato, Custodia y Tenencia : Los bienes fideicomitidos están bajo la custodia de las promotoras; siendo ésta la responsable de todos los gastos que se generen para su administración, mantenimiento y desarrollo.

Plazo : Tendrá como duración el tiempo necesario para que se cumpla con su objeto, sin que exceda del máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores (80 años).

O. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;

CAUBYN S.A.**O. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputable a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
 - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
 - b. El sujeto pasivo:
 - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
 - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
 - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
 - Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
 - Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
 - Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

Las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y,
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

P. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC/ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

CAUBYN S.A.**P. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:** (Continuación)

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

Q. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

SECCIÓN II

INFORME SOBRE LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y
OTROS DELITOS**

A los Accionistas
CAUBYN S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de 2015 publicada en el Registro Oficial No. 521 del 12 de junio de 2015, se establecieron mecanismos de prevención para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos que deben aplicar las empresas de los sectores de venta de vehículos, construcción y sector inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y el artículo 37, Sección VIII, Capítulo VIII, Título VII Disposiciones Generales, de la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores en calidad de auditores externos, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado con los siguientes procedimientos:

- 1.1 Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.

Resultados: Ha designado el Oficial de Cumplimiento a la Ing. Eva Soraya Muñoz Salas con cédula de identidad No. 0915736532, cuyo registro electrónico en la Unidad de Análisis Financiero (UAF) se efectuó el 30 de marzo de 2015. Está debidamente calificada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

- 1.2 Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención del Lavado de Activo.

Resultados: La Compañía cuenta con un Manual para Prevenir el Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos.

- 1.3 En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el manual de prevención abarque las compañías que lo conformen, siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/o oficial de cumplimiento único.

Resultados: La Compañía no pertenece a grupos empresariales o holding.

- 1.4 Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.

Resultados: La Compañía nos proporcionó el Plan Anual de Trabajo y el Informe Anual del Oficial de Cumplimiento correspondiente al año 2015; a la fecha de este informe, aún no han sido presentado a la Junta de Accionistas.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 • Fax (593-4) 2450886 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814 • pkfuio@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

1.5 Seleccionar aleatoriamente 6 meses de año para realizar lo siguiente:

- a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la Compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.

Resultados: Obtuvimos y consolidamos las transacciones mensuales de los clientes cuyos montos fueron iguales o superaron el umbral legal.

- b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

Resultados: La Compañía nos proporcionó todos los reportes mensuales enviados a la Unidad de Análisis Financieros durante el año.

- c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la Unidad de Análisis Financiero en el mes correspondiente.

Resultados: Cotejamos que todos los clientes que superaron el umbral fueron reportados a la Unidad de Análisis Financiero.

- d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme a lo requerido en la normativa correspondiente.

Resultados: Nuestra revisión de la selección de clientes, no reveló incumplimiento de las políticas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos conforme a la normativa vigente.

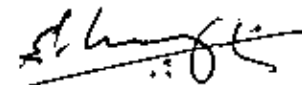
1.6 Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Resultados: La Compañía proporciona la seguridad necesaria a la custodia y confidencialidad de la información física y digital.

2. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

PKF Edo.

12 de abril de 2016
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16.485
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No. 015