

CAUBYN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(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.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Declaración de cumplimiento: La Compañía aplica las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB), para la preparación de los estados financieros.

Base de preparación y presentación. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las partidas de propiedad y equipo de terrenos y edificios, donde se aplicó el modelo de revaluación. Con respecto al costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

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 por cobrar: Incluyen principalmente las cuentas por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por la venta de viviendas 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.

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.

CAUBYN S.A.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Inversiones en derechos fiduciarios y bienes raíces: Está constituido por los terrenos aportados al "Fideicomiso Mercantil Jardines", ubicados en la urbanización San Felipe, que disminuyen conforme a la cancelación total de dichos inmuebles y su respectiva transferencia de dominio.

Inventarios: Registra el valor del costo de los bienes inmuebles sobre los cuales no existe escritura de venta, sólo reservas.

Propiedades y equipos: Al inicio se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Viviendas reservadas: Registra el valor de la reserva de los bienes inmuebles pendientes de liquidar a los clientes.

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que 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.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos de ventas, gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

Ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de 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 de la vivienda al comprador.

CAUBYN S.A.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:
(Continuación)

Son registrados de acuerdo a convenio de promesa de venta, tabla de amortización y letra de cambio, sobre la cual el Fideicomiso registra sus ingresos en función de lo cobrado por concepto de intereses y cuando se efectúa la transferencia de dominio del bien una vez cancelada la totalidad del bien

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

Factores de riesgos financieros: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional, entre otros. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. El departamento financiero identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía.

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en U.S. Dólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera en un instrumento financiero que enfrenta la Compañía cuando la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo: La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. A la fecha de los estados financieros, no se presenta riesgos de liquidez.

CAUBYN S.A.**B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

El Departamento financiero hace un seguimiento de las previsiones y de las necesidades de efectivo de la compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

Riesgo operacional: Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos, tales como.

- Adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- Conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Planes de contingencia.
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigación de riesgos.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Caja		1,230	1,245
Bancos locales	(1)	26,350	296,064
Banco extranjero		5,353	30,000
		<u>32,933</u>	<u>327,309</u>

(1) Incluye principalmente US\$13,504 (US\$273,614 en el 2013) y US\$9,086 (US\$5,752 en el 2013) en cuentas corrientes de Banco del Pacífico S.A. y Banco Pichincha C.A., respectivamente

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

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Clientes	(1)	1,044,795	1,527,784
Otros deudores varios		23,140	2,983
		<u>1,067,935</u>	<u>1,530,767</u>

(1) Incluye principalmente US\$1,043,447 (US\$1,524,692 en 2013) de cartera propia de clientes.

E. INVENTARIOS:

Corresponde a las viviendas terminadas y reservadas en la Urbanización San Felipe, que no cuentan con una escritura de venta.

F. DERECHOS FIDUCIARIOS:

Corresponde a terrenos administrados por Fideicomiso Mercantil Jardines para la construcción de viviendas en la Urbanización San Felipe (Ver Nota K).

G. ANTICIPOS DE CLIENTES:

Corresponde a anticipos entregados por los clientes para la adquisición de sus viviendas.

H. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS:

Originados por préstamos otorgados por Costle S.A. para capital de trabajo; no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento definida.

I. 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.

Reserva por superávit: En esta cuenta se incluyen los valores por los ajustes de revalorización de los terrenos aportados al Fideicomiso.

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.**J. 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.

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 a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

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:

	2014	2013
Utilidad contable	221,529	222,060
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	33,229	33,309
Utilidad gravable	188,300	188,751
Más:		
Multas y sanciones		48
Gastos no deducibles	2,400	2,400
Base imponible para impuesto a la renta	190,700	191,199
Impuesto a la renta causado	41,954	42,064
Menos:		
Anticipo de Impuesto a la renta	28,327	9,932
Retenciones en la fuente	267	45
Impuesto a la renta por pagar	13,360	32,087

CAUBYN S.A.**K. 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; 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).

L. 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 período 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 período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

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

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.

Las reformas a la Ley 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.

M. 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.

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.

N. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2014, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.