

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.CPAIFRS.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 Pacífico 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 Pacífico 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
		<u>635,155</u>	<u>1,047,943</u>

(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)	<u>3,798,830</u>	<u>4,739,042</u>

(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
		<u>3,798,830</u>	<u>4,739,042</u>

(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)

<u>Ubicación</u>	<u>Modelo</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
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:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
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)	571,346	
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 Fidelcomitados : 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 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.

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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ronald Yospura". The signature is stylized with large loops and a horizontal line underneath.