

Guayaquil, 4 de mayo de 2011

Ingeniera  
María Crespo Arízaga, Directora de Auditoría  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Guayaquil.

2011 MAY - 5 PM 1:46

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
C.A.U.

Estimada ingeniera Arizaga:

Adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

| <u>COMPañÍA</u> | <u>Año Terminado</u>       | <u>Expediente No.</u> |
|-----------------|----------------------------|-----------------------|
| • CAUBYN S.A.   | Al 31 de diciembre de 2010 | 121812                |

Muy atentamente,  
**PKF & Co.**



Edgar Naranjo L.  
Socio Principal  
C.C. 170390950-5



Accountants &  
business advisers

## **CAUBYN S.A.**

**Informe sobre el examen  
de los estados financieros**

**Año terminado al 31 de  
diciembre del 2010**

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas  
**CAUBYN S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **CAUBYN S.A.**, los que incluyen el balance general por el año terminado al 31 de diciembre del 2010, los estados de resultados, evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

**Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. 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, nuestro examen se efectuó 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 calificada.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) | [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)

PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador



Accountants &  
business advisers

**Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **CAUBYN S.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.

**Otros asuntos:**

5. Los estados financieros del año 2009, que se presentan en este informe con fines comparativos, fueron auditados por otros auditores cuya opinión sin salvedad, se emitió el 20 de abril 2010.

*PKF & Co.*

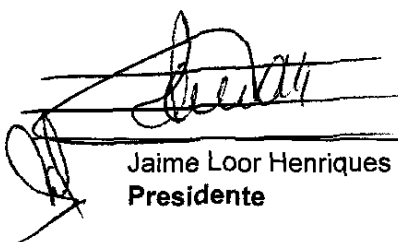
15 de abril del 2011  
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

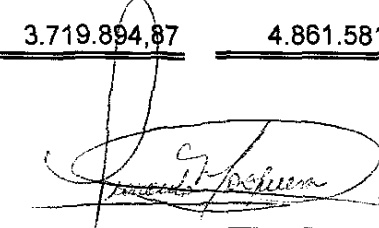
**CAUBYN S.A.****BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

|                                                     |  | <b>Al 31 de diciembre del</b> |                     |
|-----------------------------------------------------|--|-------------------------------|---------------------|
|                                                     |  | <b>2010</b>                   | <b>2009</b>         |
| <b><u>ACTIVO</u></b>                                |  |                               |                     |
| <b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>                           |  |                               |                     |
| Efectivo (Nota C)                                   |  | 90.233,80                     | 105.274,33          |
| Inversiones (Nota D)                                |  | 781.950,08                    | 406.510,15          |
| Cuentas por cobrar (Nota E)                         |  | 2.094.666,51                  | 3.427.353,39        |
| Inventario (Nota F)                                 |  | 744.056,46                    | 912.948,78          |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>                  |  | <b>3.710.906,85</b>           | <b>4.852.086,65</b> |
| <b>ACTIVOS FIJOS</b>                                |  | <b>291,36</b>                 | <b>402,12</b>       |
| <b>OTROS ACTIVOS</b>                                |  | <b>8.696,66</b>               | <b>9.092,51</b>     |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                 |  | <b>3.719.894,87</b>           | <b>4.861.581,28</b> |
| <b><u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u></b> |  |                               |                     |
| <b>PASIVO CIRCULANTE:</b>                           |  |                               |                     |
| Obligaciones por Pagar                              |  |                               | 201.506,07          |
| Cuentas por pagar (Nota G)                          |  | 2.108.486,45                  | 2.323.230,24        |
| Gastos Acumulados por pagar                         |  | 2.132,06                      | 3.449,70            |
| Participación a los trabajadores (Nota J)           |  | 100.590,12                    | 170.456,54          |
| <b>TOTAL PASIVO CIRCULANTE</b>                      |  | <b>2.211.208,63</b>           | <b>2.698.642,55</b> |
| <b>OTROS PASIVOS (Nota H)</b>                       |  | <b>654.458,48</b>             | <b>1.312.877,53</b> |
| <b>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS (Nota I)</b>        |  |                               |                     |
| Capital social                                      |  | 800,00                        | 800,00              |
| Reserva legal                                       |  | 400,00                        | 400,00              |
| Dividendos por pagar                                |  |                               | 124.587,11          |
| Superávit por Revalorización                        |  | 426.125,31                    |                     |
| Resultado del Ejercicio                             |  | 426.902,45                    | 724.274,09          |
|                                                     |  | <b>854.227,76</b>             | <b>850.061,20</b>   |
| <b>TOTAL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</b>  |  | <b>3.719.894,87</b>           | <b>4.861.581,28</b> |



Jaime Llor Henriques  
Presidente

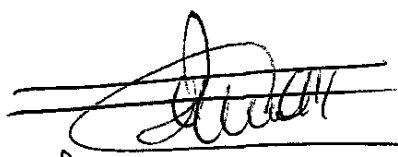


Leonardo Mosquera  
Contador

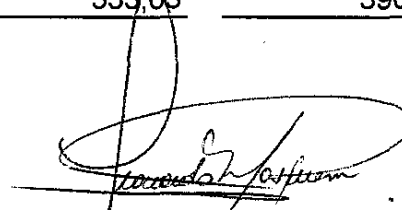
CAUBYN S.A.ESTADOS DE RESULTADOS

(Expresados en USDólares)

|                                                                                                        | Años terminados al<br>31 de diciembre del |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|
|                                                                                                        | 2010                                      | 2009                |
| <b>INGRESOS</b>                                                                                        |                                           |                     |
| Ventas netas                                                                                           | 269.794,49                                | 2.019.101,99        |
| Otros Ingresos                                                                                         | 745.389,67                                | 560.516,54          |
| <b>Total Ingresos</b>                                                                                  | <b>1.015.184,16</b>                       | <b>2.579.618,53</b> |
| <b>COSTOS Y GASTOS</b>                                                                                 |                                           |                     |
| Costos de venta                                                                                        | 138.100,27                                | 854.476,41          |
| Gastos de Administración                                                                               | 170.094,03                                | 954.361,50          |
| Gastos Financieros                                                                                     | 11.778,87                                 | 27.356,72           |
| Amortización y Depreciación                                                                            | 110,76                                    | 110,75              |
| Otros Egresos                                                                                          | 24.499,45                                 | 19.039,06           |
| <b>Total Costos y Gastos</b>                                                                           | <b>344.583,38</b>                         | <b>1.855.344,44</b> |
| <b>Utilidad antes de participación de los trabajadores<br/>en las utilidades e impuesto a la renta</b> | <b>670.600,78</b>                         | <b>724.274,09</b>   |
| Participación a los Trabajadores (Nota J)                                                              | (100.590,12)                              | (170.456,54)        |
| Impuesto a la Renta (Nota J)                                                                           | (143.108,21)                              | (241.646,29)        |
| <b>UTILIDAD NETA</b>                                                                                   | <b>426.902,45</b>                         | <b>312.171,26</b>   |
| <b>UTILIDAD POR ACCIÓN</b>                                                                             | <b>533,63</b>                             | <b>390,21</b>       |



Jaime Looor Henriques  
Presidente

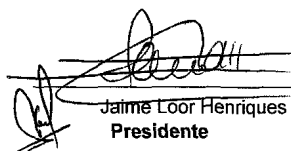


Leonardo Mosquera  
Contador

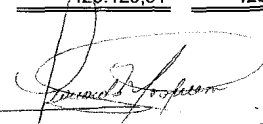
**CAUBYN S.A.****ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresados en USDólares)

|                                   | <b>Capital<br/>social</b> | <b>Reserva<br/>legal</b> | <b>Reserva por<br/>Superavit</b> | <b>Resultados<br/>Acumulados</b> |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Saldo al 1 de enero del 2009      | 800,00                    | 13.020,00                |                                  | 1.884.303,00                     |
| Utilidad Neta                     |                           |                          |                                  | 724.274,00                       |
| Pago de Impuesto a la renta       |                           |                          |                                  | (481.984,00)                     |
| Pago de Utilidades                |                           |                          |                                  | (1.007.707,00)                   |
| Participación de Trabajadores     |                           |                          |                                  | (282.646,00)                     |
| Apropiación de Reserva Legal      |                           |                          |                                  | (111.967,00)                     |
| Reverso de Reserva Legal          |                           | 111.967,00               |                                  |                                  |
| Reversión reserva legal           |                           | (124.587,00)             |                                  | 124.587,00                       |
| Saldo al 31 de diciembre del 2009 | 800,00                    | 400,00                   |                                  | 848.860,00                       |
| Utilidad Neta                     |                           |                          |                                  | 426.902,45                       |
| Revalorización de terrenos        |                           |                          | 426.125,31                       |                                  |
| Pagos de Dividendos 2009          |                           |                          |                                  | (848.860,00)                     |
| Saldo al 31 de diciembre del 2010 | 800,00                    | 400,00                   | 426.125,31                       | 426.902,45                       |



Jaime Llor Henriques  
Presidente



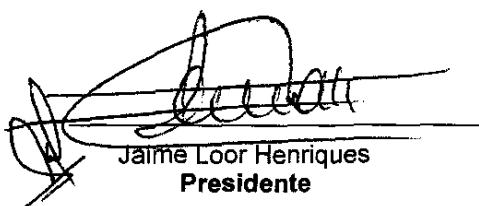
Leonardo Mosquera  
Contador

Vea notas a los estados financieros

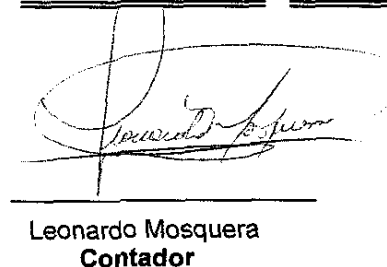
**CAUBYN S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

|                                                                                               | <b>Al 31 de diciembre del</b> |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
|                                                                                               | <b>2010</b>                   | <b>2009</b>           |
| <b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b> |                               |                       |
| <b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>                                                                 | 426.902,45                    | 724.274,00            |
| Partidas que no representan desembolso de efectivo:                                           |                               |                       |
| Depreciación y Amortización                                                                   | 110,76                        | 111,00                |
|                                                                                               | <u>427.013,21</u>             | <u>724.385,00</u>     |
| <b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN:</b>                                             |                               |                       |
| Cuentas por cobrar                                                                            | 1.758.811,79                  | 628.625,73            |
| Inventarios                                                                                   | 168.892,32                    | (912.949,00)          |
| Otros activos                                                                                 | 395,85                        | (9.092,00)            |
| Cuentas por pagar                                                                             | (1.063.604,99)                | (2.653.226,00)        |
| Gastos Acumulados por Pagar                                                                   | (71.184,06)                   | (282.646,00)          |
| Otros Pasivos                                                                                 | (658.419,05)                  | (344.539,00)          |
|                                                                                               | <u>134.891,86</u>             | <u>(3.573.826,27)</u> |
| <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>                             | <u>561.905,07</u>             | <u>(2.849.441,27)</u> |
| <b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>                                                              |                               |                       |
| Inversiones Temporales                                                                        | (375.439,93)                  | 1.956.246,00          |
| <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                  | <u>(375.439,93)</u>           | <u>1.956.246,00</u>   |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>                                                         |                               |                       |
| Pago de obligaciones                                                                          | (201.506,07)                  |                       |
| <b>EFFECTIVO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>                                   | <u>(201.506,07)</u>           |                       |
| <b>AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO</b>                                                     | (15.040,93)                   | (893.195,27)          |
| Saldo del efectivo al inicio del año                                                          | 105.274,73                    | 998.470,00            |
| <b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>                                                    | <u>90.233,80</u>              | <u>105.274,73</u>     |



Jaime Looor Henriques  
Presidente



Leonardo Mosquera  
Contador

**CAUBYN S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresadas en USDólares)

**A. CAUBYN S.A.:**

La compañía fue constituida mediante escritura pública el 13 de enero del 2006, cuya actividad principal es (la compra –venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles).

**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:**

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Inversiones en Derechos Fiduciarios y Bienes Raíces.- Está constituido por los terrenos aportados al Fideicomiso Jardines que se encuentran ubicados en la urbanización San Felipe, que disminuyen conforme a la cancelación total de dichos inmuebles y su respectiva transferencia de dominio disponible para la venta.

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

Ingresos.- 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 cancelado la totalidad del bien.

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

**C. EFECTIVO:**

|        | <b>Al 31 de diciembre del</b> |                   |
|--------|-------------------------------|-------------------|
|        | <b>2010</b>                   | <b>2009</b>       |
| Cajas  | 25,876.51                     | 25,805.01         |
| Bancos | 64,357.29                     | 79,469.32         |
|        | <u>90,233.80</u>              | <u>105,274.33</u> |

**D. INVERSIONES:**

|                        |     | <b>Al 31 de diciembre del</b> |                   |
|------------------------|-----|-------------------------------|-------------------|
|                        |     | <b>2010</b>                   | <b>2009</b>       |
| Títulos renta variable | (1) | 781,950.08                    | 406,510.15        |
|                        |     | <u>781,950.08</u>             | <u>406,510.15</u> |

(1) Corresponde a Fideicomiso Jardines que administra los terrenos de la Urbanización San Felipe (Ver Nota K).

**CAUBYN S.A.****E. CUENTAS POR COBRAR:**

|                                |     | <b>Al 31 de diciembre del</b> |                     |
|--------------------------------|-----|-------------------------------|---------------------|
|                                |     | <b>2010</b>                   | <b>2009</b>         |
| Documentos por cobrar clientes | (1) | 2,055,267.46                  | 3,408,843.92        |
| Otros deudores varios          |     | 39,399.05                     | 18,509.47           |
|                                |     | <u>2,094,666.51</u>           | <u>3,427,353.39</u> |

(1) Incluye principalmente US\$1,254,475.77 que corresponde a cuenta por cobrar por transferencia de cartera y US\$796,965.96 que corresponde a la cartera propia por cobrar a los clientes.

**F. INVENTARIOS:**

|                        |     | <b>Al 31 de diciembre del</b> |                   |
|------------------------|-----|-------------------------------|-------------------|
|                        |     | <b>2010</b>                   | <b>2009</b>       |
| Construcción terminada | (1) | 744,056.46                    | 755,408.00        |
| Bienes Restituidos     |     |                               | 157,540.78        |
|                        |     | <u>744,056.46</u>             | <u>912,948.78</u> |

(1) Corresponde a las viviendas terminadas en la Urbanización San Felipe que han sido reservadas, pero no existe una escritura de venta.

**G. CUENTAS POR PAGAR:**

|                          |     | <b>Al 31 de Diciembre</b> |                     |
|--------------------------|-----|---------------------------|---------------------|
|                          |     | <b>2010</b>               | <b>2009</b>         |
| Retenciones e impuestos  | (1) | 124,551.09                | 21,454.17           |
| Varias cuentas por pagar | (2) | 1,983,935.36              | 2,301,776.07        |
|                          |     | <u>2,108,486.45</u>       | <u>2,323,230.24</u> |

(1) Incluye principalmente US\$112,814.51 que corresponde a impuesto a la renta anual.

(2) Incluye principalmente US\$1,976,078.08 que corresponde a los valores entregados por los clientes para la adquisición de sus viviendas.

**H. OTROS PASIVOS:**

|                                   |     | <b>Al 31 de diciembre del</b> |                     |
|-----------------------------------|-----|-------------------------------|---------------------|
|                                   |     | <b>2010</b>                   | <b>2009</b>         |
| Obligaciones acumuladas por pagar | (1) | 654,458.48                    | 1,312,877.53        |
|                                   |     | <u>654,458.48</u>             | <u>1,312,877.53</u> |

(1) Corresponde a la utilidad diferida por la transferencia de la cartera.

**CAUBYN S.A.****I. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:**

**Capital social:** Representan 800 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1.00 cada una.

**Superávit por Revalorización:** En esta cuenta se incluyen los valores por ajustes de revalorización de terrenos aportados al fideicomiso.

**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.

**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.

**J. PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO LA RENTA:**

El impuesto a la renta se determina sobre la base del 25% de las utilidades tributables o del 15% cuando se capitaliza las utilidades.

Si hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de reinversión no se ha inscrito el respectivo aumento de capital en el Registro Mercantil, la reducción no tendrá efecto y se deberá proceder con el pago del impuesto a la renta no cancelado con el 25%. A continuación el cálculo:

|                                                  | <b><u>Al 31 de diciembre del</u></b> |                    |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
|                                                  | <b><u>2010</u></b>                   | <b><u>2009</u></b> |
| Utilidad Contable                                | 670,600.78                           | 1,136,376.92       |
| Gastos no deducibles                             | 2,422.16                             | 5,896.77           |
| Participación de los trabajadores en la utilidad | 100,590.12                           | 170,456.54         |
| Base imponible para impuesto a la renta          | 572,432.82                           | 966,585.15         |
| 25% Impuesto a la Renta                          | 143,108.21                           | 241,646.29         |
| (-) Anticipos Impuesto a la Renta                | (30,293.70)                          | (240,883.12)       |
| (-) Crédito Tributario                           |                                      | (13.18)            |
| Impuesto a la renta causado                      | 112,814.51                           | 749.99             |

**CAUBYN S.A****K. DERECHOS FIDUCIARIOS:****FIDEICOMISO MERCANTIL "JARDINES".**

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fecha de constitución</b>         | 23 de Octubre del 1997                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Constituyentes</b>                | Urbanizadora Central C.A. Urceca, compañía BGI Corporation Panamá                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Fiduciaria</b>                    | Mediante escritura pública de fecha octubre 23 de 1997, celebrado ante la notaria Novena del cantón Guayaquil, Ab. Gloria Lecaro de Crespo, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el 21 de noviembre de 1997, se constituyó el <b>FIDEICOMISO SAN FELIPE B.</b> Posteriormente, mediante escritura pública celebrada el 5 de enero de 1998, ante la notaria Novena del cantón Guayaquil, Gloria Lecaro de Crespo, el Fideicomiso Mercantil San Felipe B, cambió su denominación por la de Fideicomiso Jardines, siendo su fiduciaria la compañía Unión AFPV Administradora de Fondos y Fiduciaria S.A                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Bienes Fideicomitidos</b>         | Los bienes que constituyen el patrimonio autónomo del Fideicomiso Jardines 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. |
| <b>Finalidad</b>                     | Garantizar las obligaciones del constituyente, a favor de los beneficiarios del mismo, esto es el Banco del Pacífico S.A. y el Banco del Pacífico (Panamá) S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Comodato, Custodia y Tenencia</b> | Los bienes fideicomitidos están bajo la custodia de la promotoras; siendo esta la responsable de todos los gastos que se generen para su administración, mantenimiento y desarrollo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Plazo</b>                         | 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).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**CAUBYN S.A****L. ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONES DE INFORMACION FINANCIERA  
- NIIF:**

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

La compañía deberá contabilizar los ajustes por cambio de normativa el 1 de enero del 2011, siendo el año de transición el 2010.

**M. 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 del 2010, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.