

ZION
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

**FIDEICOMISO DE
INVERSION PLUSVALIA**

**RENDICIÓN DE
CUENTAS**

Elaborado por: Ing. Pedro Vélez Margary

31/10/2015

De acuerdo a lo estipulado en el Contrato del Fideicomiso y en la Ley de Mercado de Valores, es deber indelegable de la fiduciaria, rendir cuentas sobre la actividad fiduciaria al constituyente (s) y beneficiario (s). A continuación se muestra la información de la gestión realizada por la fiduciaria.

1. Antecedentes

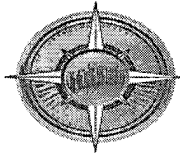
El Fideicomiso de Inversión Plusvalía fue constituido el 22 de Septiembre del 2010 en la notaría XXXV, Ab. Roger Arosemena Benites en la cual comparecieron la empresa Inmobiliaria Terrabienes S.A. como CONSTITUYENTE INICIAL y ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. como la FIDUCIARIA.

2. Constituyentes:

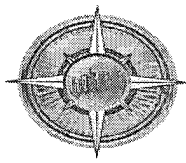
A fecha corte 31 de Octubre del 2015 el presente Fideicomiso tiene los siguientes constituyentes:

| |
|---|
| CAJA DE CESANTÍA CUERPO DE VIGILANCIA COMISION DE TRANSITO DEL GUAYAS |
| INMOBILIARIA TERRABIENES S.A. |
| SOLIS DECKER JULIETA MARICIELO |
| PLUA ASSAN JORGE FERNANDO |
| SERRANO ZAMBRANO PATRICIA MIRELLA |
| CHANG MAN-GING GLENDA VICTORIA |
| TARANTO SUAREZ VICTOR HUGO |
| CENTANARO LANDIVAR DANIEL FIORELLO |
| AGUIRRE FIGUEROA MARIA DEL CARMEN |
| ASSAN CHANG ROSA BEATRIZ |
| MORALES MENDOZA MARIA AUXILIADORA |
| CALDERON PEÑA RUTH PAOLA |
| GRIJALVA ALVAREZ LELIA AURORA |
| PESANTES PESANTES JAIME EDUARDO |
| BRUNO DROUET ALINA BEATRIZ |
| HAYNES MATHEW JAMES |
| DUEÑAS BEJAR EDUARDO XAVIER |
| CAICEDO CHICA JOSE LUIS |
| GARCIA PLUA VICENTE ALEXANDER |
| CORONEL GARCES JOSE VICENTE |
| SANCHEZ FERZAN PATRICIA MARIA |
| LEON MORAN CHRISTIAN ALBERTO |
| VELASCO AREVALO VICTOR MANUEL |
| SORIA SEGARRA CARMEN GABRIELA |
| BONILLA CRESPIAN JULIO CESAR |
| MEGAPLAST S.A. |
| SENZER S.A. |





| |
|-------------------------------------|
| MOREIRA INTRIAGO HILARIO LENIN |
| VIVERO VASCONEZ LEONCIO BOLIVAR |
| VACA SILVA INGRID MARIBEL |
| PATIÑO RODRIGUEZ JORGE PATRICIO |
| ESPIN LAGOS WILSON CRISTOBAL |
| LAM CABRERA JACQUELYNE ANNABEL |
| DELGADO ALMEIDA SANDRA ELIZABETH |
| NAVAS ARMENDARIS CHRISTIAN DAVID |
| NAVARRO CHAVEZ MANUEL RICARDO |
| MASSOTT RUILOVA MARCIA EUGENIA |
| TEJENA MASSOTT MARCIA ROSSANA |
| HOPPE CORONEL JIMMY ALBERTO |
| ANDRADE RAMIREZ SILVANA CRISTINA |
| CORDERO CLAVIJO ANGEL ROBERTO |
| MOYANO ALARCON LUIS WILSON |
| BRICEÑO RUBIO JOSE LUIS |
| VARGAS ALVARADO MYRNA ALICIA |
| RIOFRIO ESPINOZA JORGE EDUARDO |
| TABARES CEDEÑO LUIS ERNESTO |
| DAQUI LOUREIRO DANIELA |
| PAREDES RAMIREZ DANIELA DINORA |
| GOYBURU GARCIA MARIA LUCIA |
| CHICA VILLACIS BERTHA TERESA |
| YANEZ NAUPAY NATHALIE ALEXANDRA |
| MEZA LARA GISELLA MARIUXI |
| WONG WONG PEREGRINA MARIA AMPARO |
| MATUTE PETROCHE VICTOR |
| HADDEN PAZOS AUDREY ANN |
| NAJERA NUÑEZ LOURDES MARIBEL |
| ARREAGA COSTA RAFAEL GERONIMO |
| OCHOA KOPPEL CARLOS VICTOR |
| VASCO JACOME HILDA ELENA |
| SOLIS COELLO MARIA CECILIA VIRGINIA |
| ALARCON ELIZALDE SYLVIA PRISCILA |
| ESPINOSA BELTRAN ANA MARIA |
| LARREA NOWAK XAVIER ANTONIO |
| ERAZO NAVAS BYRON EDUARDO |
| CABANILLA MUÑOZ MARIA ELIZABETH |
| RODRIGUEZ ERAZO PATRICIA FERNANDA |
| PAREJA ALVARADO CARLOS MANUEL |
| PENDOLA MIRAGLIA RICARDO AGUSTIN |
| BAYOLO GARAY ANDRES FABIAN |
| TAPIA CONTRERAS LOURDES TERESA |

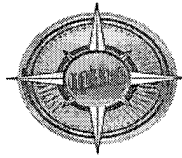


| |
|-------------------------------------|
| RIVERA LOPEZ PEDRO LEONARDO |
| AYON HO JORGE ROBERTO |
| PERUGACHI ROJAS EDUARDO DAVID |
| MARIÑO PAREDES MIGUEL ANGEL |
| HERRERA HERRERA MARCELINA RAFAELA |
| DAVILA BASTIDAS LOURDES DEL ROCIO |
| GARAY CONTRERAS FRANCISCO ANTONIO |
| MENDOZA MACIAS OSCAR |
| PARRA MOINA CARLOS DANNY |
| GONZALEZ JARAMILLO MARIA DANIELA |
| ASOCIACION DE PROFESORES ESPOL |
| MIRANDA TAMAYO RICARDO ANIBAL |
| ARMENDARIS YRIGOYEN ROXANA ELVIRA |
| ROMERO ROMO LEROUX FREDDY MARTIN |
| GARCIA VILLACRES MANUEL ENRIQUE |
| REYES DE LUCA ROSSANA PAOLA |
| RAMIREZ CUCALON ROBERTO EMILIO |
| LOPEZ LEMA MARIANITA DE JESUS |
| GOMEZ JARAMILLO JACKELINE DEL ROCIO |

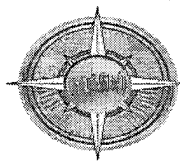
3. Beneficiarios

A fecha corte 31 de Octubre del 2015 el presente Fideicomiso tiene los siguientes beneficiarios:

| |
|---|
| CAJA DE CESANTÍA CUERPO DE VIGILANCIA COMISION DE TRANSITO DEL GUAYAS |
| INMOBILIARIA TERRABIENES S.A. |
| SOLIS DECKER JULIETA MARICIELO |
| PLUA ASSAN JORGE FERNANDO |
| SERRANO ZAMBRANO PATRICIA MIRELLA |
| CHANG MAN-GING GLENDA VICTORIA |
| TARANTO SUAREZ VICTOR HUGO |
| CENTANARO LANDIVAR DANIEL FIORELLO |
| AGUIRRE FIGUEROA MARIA DEL CARMEN |
| ASSAN CHANG ROSA BEATRIZ |
| MORALES MENDOZA MARIA AUXILIADORA |
| CALDERON PEÑA RUTH PAOLA |
| GRIJALVA ALVAREZ LELIA AURORA |
| PESANTES PESANTES JAIME EDUARDO |
| BRUNO DROUET ALINA BEATRIZ |
| HAYNES MATHEW JAMES |
| DUEÑAS BEJAR EDUARDO XAVIER |
| CAICEDO CHICA JOSE LUIS |



| |
|-------------------------------------|
| GARCIA PLUA VICENTE ALEXANDER |
| CORONEL GARCES JOSE VICENTE |
| SANCHEZ FERZAN PATRICIA MARIA |
| LEON MORAN CHRISTIAN ALBERTO |
| VELASCO AREVALO VICTOR MANUEL |
| SORIA SEGARRA CARMEN GABRIELA |
| BONILLA CRESPIN JULIO CESAR |
| MEGAPLAST S.A. |
| SENZER S.A. |
| MOREIRA INTRIAGO HILARIO LENIN |
| VIVERO VASCONEZ LEONCIO BOLIVAR |
| VACA SILVA INGRID MARIBEL |
| PATIÑO RODRIGUEZ JORGE PATRICIO |
| ESPIN LAGOS WILSON CRISTOBAL |
| LAM CABRERA JACQUELYNE ANNABEL |
| DELGADO ALMEIDA SANDRA ELIZABETH |
| NAVAS ARMENDARIS CHRISTIAN DAVID |
| NAVARRO CHAVEZ MANUEL RICARDO |
| MASSOTT RUILOVA MARCIA EUGENIA |
| TEJENA MASSOTT MARCIA ROSSANA |
| HOPPE CORONEL JIMMY ALBERTO |
| ANDRADE RAMIREZ SILVANA CRISTINA |
| CORDERO CLAVIJO ANGEL ROBERTO |
| MOYANO ALARCON LUIS WILSON |
| BRICEÑO RUBIO JOSE LUIS |
| VARGAS ALVARADO MYRNA ALICIA |
| RIOFRIO ESPINOZA JORGE EDUARDO |
| TABARES CEDEÑO LUIS ERNESTO |
| DAQUI LOUREIRO DANIELA |
| PAREDES RAMIREZ DANIELA DINORA |
| GOYBURU GARCIA MARIA LUCIA |
| CHICA VILLACIS BERTHA TERESA |
| YANEZ NAUPAY NATHALIE ALEXANDRA |
| MEZA LARA GISELLA MARIUXI |
| WONG WONG PEREGRINA MARIA AMPARO |
| MATUTE PETROCHE VICTOR |
| HADDEN PAZOS AUDREY ANN |
| NAJERA NUÑEZ LOURDES MARIBEL |
| ARREAGA COSTA RAFAEL GERONIMO |
| OCHOA KOPPEL CARLOS VICTOR |
| VASCO JACOME HILDA ELENA |
| SOLIS COELLO MARIA CECILIA VIRGINIA |
| ALARCON ELIZALDE SYLVIA PRISCILA |



| |
|-------------------------------------|
| ESPINOSA BELTRAN ANA MARIA |
| LARREA NOWAK XAVIER ANTONIO |
| ERAZO NAVAS BYRON EDUARDO |
| CABANILLA MUÑOZ MARIA ELIZABETH |
| RODRIGUEZ ERAZO PATRICIA FERNANDA |
| PAREJA ALVARADO CARLOS MANUEL |
| PENDOLA MIRAGLIA RICARDO AGUSTIN |
| BAYOLO GARAY ANDRES FABIAN |
| TAPIA CONTRERAS LOURDES TERESA |
| RIVERA LOPEZ PEDRO LEONARDO |
| AYON HO JORGE ROBERTO |
| PERUGACHI ROJAS EDUARDO DAVID |
| MARIÑO PAREDES MIGUEL ANGEL |
| HERRERA HERRERA MARCELINA RAFAELA |
| DAVILA BASTIDAS LOURDES DEL ROCIO |
| GARAY CONTRERAS FRANCISCO ANTONIO |
| MENDOZA MACIAS OSCAR |
| PARRA MOINA CARLOS DANNY |
| GONZALEZ JARAMILLO MARIA DANIELA |
| ASOCIACION DE PROFESORES ESPOL |
| MIRANDA TAMAYO RICARDO ANIBAL |
| ARMENDARIS YRIGOYEN ROXANA ELVIRA |
| ROMERO ROMO LEROUX FREDDY MARTIN |
| GARCIA VILLACRES MANUEL ENRIQUE |
| REYES DE LUCA ROSSANA PAOLA |
| RAMIREZ CUCALON ROBERTO EMILIO |
| LOPEZ LEMA MARIANITA DE JESUS |
| GOMEZ JARAMILLO JACKELINE DEL ROCIO |

4. Tipo de Fideicomiso

El tipo del Fideicomiso Plusvalía es de inversión, tal y como se lo estableció en la escritura de constitución.

5. Periodicidad de la Rendición de Cuentas

La periodicidad del presente fideicomiso es de manera anual, tal y como lo indica la escritura de constitución.

6. Objeto del Fideicomiso

El Fideicomiso de Inversión Plusvalía tiene por finalidad que los BIENES FIDEICOMITIDOS sean invertidos por la FIDUCIARIA de conformidad con la POLÍTICA DE INVERSIÓN ESPECÍFICA

constante en la cláusula novena del contrato constitutivo y lo aprobado por JUNTA DEL FIDEICOMISO..

7. Conformación del Patrimonio y Transferencia de Dominio a Título de Fideicomiso Mercantil .

A la constitución del fideicomiso la CONSTITUYENTE transfirió la cantidad de **VEINTE MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 20.000,00)** al patrimonio autónomo. Debido a la operatividad del FIDEICOMISO, así como a los nuevos constituyentes adherentes, el patrimonio autónomo, con corte al 31 de Octubre del 2015, es de **SEIS MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO CON 34/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 6.519.745,34)**.

8. Cesiones de Derecho

En el 2015 no ha habido cesiones de derechos fiduciarios

9. Instrucciones

- **Recibir los bienes fideicomitados y registrarlos a la contabilidad del Fideicomiso.**

La Fiduciaria ha cumplido con la recepción y el registro de los BIENES FIDEICOMITIDOS aportados al momento de la celebración del presente instrumento y los que posteriormente son aportados al FIDEICOMISO, separados de los demás de su propiedad y de otros negocios fiduciarios que administra.

- **Emitir Constancias Documentales, cuando así se lo solicitase por escrito los Beneficiarios.**

La Fiduciaria en el periodo 2015 se recibió solicitud para la emisión de una constancia documental de los siguientes beneficiarios:

- CAJA DE CESANTÍA CUERPO DE VIGILANCIA COMISION DE TRANSITO DEL ECUADOR
- FREDDY MARTIN ROMERO ROMO LEROUX

- **Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de Representante Legal.**

La Fiduciaria ha cumplido con su obligación de representante legal del Fideicomiso ante los organismos de control, y en todo los actos en los que ha solicitado su comparecencia como tal.

- **Abrir una cuenta corriente en una institución financiera nacional, a nombre del Fideicomiso**

La Fiduciaria abrió una cuenta corriente en el Banco Bolivariano y en el Banco del Austro, cuyo titular es el Fideicomiso Mercantil de Inversión Plusvalía, en esta cuenta se depositarán los DINEROS aportados por los BENEFICIARIOS y se manejarán los recursos que conformen el FIDEICOMISO, tal y como lo indica el contrato constitutivo.

- **Celebrar con los constituyentes adherentes y/o sus cesionarios el respectivo Contrato de Adhesión.**

En el periodo 2015 no ha habido celebración de contratos de adhesión al Fideicomiso.

- **Convocar a la primera Junta de Fideicomiso que se encargará de la designación de los vocales que conformarán la Junta de Fideicomiso.**

La Fiduciaria cumplió con la convocatoria a la primera Junta del Fideicomiso donde se designaron los vocales que la conforman.

- **Celebrar el contrato de Custodia previa aprobación de la Junta de Fideicomiso.**

La Fiduciaria previa aprobación de la Junta de Fideicomiso celebró el contrato de Custodia con el DECEVALE S.A.

- **Contratar dentro del primer mes de cada año a una firma auditora externa inscrita en el Registro de Mercado de Valores, para que audite los estados Financieros.**

La Fiduciaria previa aprobación de la Junta de Fideicomiso celebró el contrato de auditoría externa con Moore Stephens S.A.

- **Restituir anticipadamente a los beneficiarios los valores equivalentes a los bienes Fideicomitidos y los Rendimientos producto de la inversión de acuerdo al procedimiento de rescate de inversión.**

La Fiduciaria se ha visto imposibilitada de cumplir con las restituciones de los valores de acuerdo a la política de rescate tal como consta en el contrato constitutivo del fideicomiso, esto debido a la intervención por parte de los organismos de control a la empresa Inmobiliaria Terrabienes S.A. y Urnosa (ambas empresas relacionadas al grupo familiar Ortega Trujillo). En vista de la situación legal y financiera por la que se han visto afectados y por ser emisor de valor en el mercado de valores ecuatoriano, la calificadora de Riesgo SCRIa otorgo la calificación "E" siendo esta la calificación más baja otorgada a un emisor. Las instituciones que se ubiquen en esta categoría presentan una crisis inminente y la gravedad de sus deficiencias es un reflejo de que afronta problemas muy serios y por lo tanto existe duda sobre si podrá continuar siendo viable sin alguna forma de ayuda externa o de otra naturaleza.

- **En el evento de que los Beneficiarios resuelvan ceder, transferir o enajenar los derechos fiduciarios emanados de este contrato, la Fiduciaria será quien elabore el texto.**

En el 2015 no ha habido cesiones de derechos fiduciarios.

10. Descripción de las Actividades Realizadas por la Fiduciaria.

- El 20 y 21 de Enero del 2015 la Fiduciaria recibió de parte de la Inmobiliaria Terrabienes S.A. las cantidades de \$7.000, y \$11.000,00 respectivamente por concepto de recompra de cartera inmobiliaria.



- El 22 de Enero del 2015, se procedió atender el requerimiento del constituyente adherente del Fideicomiso de Inversión Plusvalía, Persona Natural quien realizo una solicitud de rescate una vez constatado el periodo mínimo de permanencia consecutivos en el fideicomiso se realizó un desembolso por la cantidad de **CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE CON 20/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$ 5.889,20)**, valores correspondientes a parte de su capital y rendimiento generado.

- El 23 de Enero del 2015, se procedió atender el requerimiento del constituyente adherente del Fideicomiso de Inversión Plusvalía, Persona Natural quien realizo una solicitud de rescate una vez constatado el periodo mínimo de permanencia consecutivos en el fideicomiso se realizó un desembolso por la cantidad de **SEIS MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$ 6.000,00)**, valores correspondientes a parte de su capital.

- El 23 de Enero del 2015, se procedió atender el requerimiento del constituyente adherente del Fideicomiso de Inversión Plusvalía, Persona Natural quien realizo una solicitud de rescate una vez constatado el periodo mínimo de permanencia consecutivos en el fideicomiso se realizó un desembolso por la cantidad de **ONCE MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$ 11.000,00)**, valores correspondientes a parte de su capital.

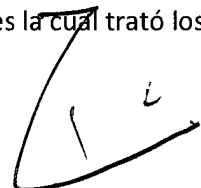
- El 27 de Enero del 2015, se procedió atender el requerimiento del constituyente adherente del Fideicomiso de Inversión Plusvalía, Persona Natural quien realizo una solicitud de rescate una vez constatado el periodo mínimo de permanencia consecutivos en el fideicomiso se realizó un desembolso por la cantidad de **CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS CON 50/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$ 5.252,50)**, valores correspondientes a parte de su capital y rendimiento generado.

- El 20 de Febrero 2015 se recibe el Oficio No. SCVS.INMV.DNC.SNF.2015.127.0003619 por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

- El 20 de Febrero 2015 se ingresa a la Superintendencia de Compañías el trámite No. 6062-0 dirigido al Ab. Rafael Balda Santistevan.

- El 20 Febrero 2015 se envía convocatoria a Junta del Fideicomiso para tratar los siguientes puntos del día:
 - Conocer y aprobar la rendición anual de cuentas y estados financieros del Fideicomiso correspondiente al periodo 2014
 - Conocer el informe de la situación de Inmobiliaria Terrabienes S.A. y el procedimiento de ejecución de las garantías correspondientes del fideicomiso

- El 20 de Febrero 2015 se envía comunicado a la Inmobiliaria Terrabienes S.A. para el cobro de los pagarés a nombre del Fideicomiso de Inversión Plusvalía por la cantidad de **doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y cinco con 56/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD \$245.245,56)**.
- El 27 de Febrero 2015 se solicita información y documentación a la Inmobiliaria Terrabienes S.A. en referencia al proyecto denominado "Arcos del Río".
- El 2 de Marzo 2015 se envía nuevamente comunicado a la Inmobiliaria Terrabienes S.A. para el cobro de los pagarés a nombre del Fideicomiso de Inversión Plusvalía por la cantidad de **doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y cinco con 56/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD \$245.245,56)**.
- El 3 de Marzo 2015 se ingresa a la Superintendencia de Compañías el trámite No. 7492-0 dirigido al Ab. Rafael Balda Santistevan.
- El 5 de Marzo 2015 se ingresa a la Superintendencia de Compañías el trámite No. 7873-0 dirigido al Ab. Rafael Balda Santistevan en relación a la cartera vencida de parte de la Inmobiliaria Terrabienes S.A.
- El 9 de Marzo 2015 se envía comunicado a la Inmobiliaria Terrabienes S.A. para que proporcionen los recursos necesarios y poder cumplir con los rescates de los constituyentes adherentes.
- El 10 de Marzo 2015 se recibe de parte de Inmobiliaria Terrabienes S.A. la siguiente documentación en relación del proyecto denominado "Arcos del Río":
 - Documentos contentivos de las comunicaciones y comprobantes correspondientes a las resciliaciones de los contratos de compraventa realizada por los clientes.
 - Copias de los certificados emitidos por el Registro de la Propiedad
 - Cd contentivo de información técnica de los proyectos
- El 26 de Marzo 2015 se envía comunicado a la Inmobiliaria Terrabienes S.A. para el cobro de los pagarés a nombre del Fideicomiso de Inversión Plusvalía por la cantidad de **quinientos sesenta y nueve mil ciento veinte nueve con 86/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD \$569.129,86)**.
- El 26 de Marzo 2015 se recibe el Oficio No. SCVS.INMV.DNC.SNF.2015.275.0006535 por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- El 2 de Abril 2015 se realiza la convocatoria para el 13 de Abril del 2015 a la Asamblea del Fideicomiso de Inversión Plusvalía a todos los constituyentes adherentes la cual trató los siguientes puntos:



- Explicación respecto al funcionamiento del Fideicomiso de Inversión Plusvalía
 - Informe de gestiones legales y administrativas realizadas por la fiduciaria de acuerdo a lo contemplado en el contrato de constitución del FIDEICOMISO
 - Consultas
-
- El 7 de Abril del 2015, se ingresa a la Superintendencia de Compañías el trámite No. 12127-0, en el cual se realizan las aclaraciones solicitadas por dicho organismo de control en relación al oficio No. SCVS.INMV.DNC.2015.270.0006369 recibido el 25 de Marzo 2015.
 - El 4 de Mayo 2015 se recibe comunicación del Dr. Rafael Brigante Guerra en relación a la ejecución de pagarés a la orden pertenecientes al Fideicomiso de Inversión Plusvalía.
 - El 5 de Mayo del 2015, se ingresa a la Superintendencia de Compañías el trámite No. 16507-0, en el cual se realizan las aclaraciones solicitadas por dicho organismo de control en relación al oficio No. SCVS.INMV.DNC.SNF.2015.377.008757-OF recibido el 29 de Abril 2015.
 - El 5 de Mayo 2015 se envía comunicado a la Inmobiliaria Terrabienes S.A. para el cobro de los pagarés a nombre del Fideicomiso de Inversión Plusvalía por la cantidad de **ciento setenta un mil quinientos sesenta y cinco con 06/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD \$171.565,06)**.
 - El 27 de Mayo 2015 se envía comunicado a la Inmobiliaria Terrabienes S.A. para el cobro de los pagarés a nombre del Fideicomiso de Inversión Plusvalía por la cantidad de **un millón doscientos veinte seis mil setecientos catorce con 49/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD \$1.226.714,49)**.
 - En el mes de Mayo a través de la asesoría de un experto la Fiduciaria registro la pérdida del 50% del valor de las inversiones realizadas en el Fideicomiso.
 - El 25 de Junio 2015 se ingresa a la Superintendencia de Compañías el trámite No. 25095-0 dirigido a la Superintendente de Compañías, Valores y Seguros la Ab. Suad Manssur Villagrán.
 - El 29 de Junio del 2015, se ingresa a la Superintendencia de Compañías el trámite No. 25340-0, en el cual se realizan las aclaraciones solicitadas por dicho organismo de control en relación al oficio No. SCVS.INMV.DNC.SNF.2015.481.0011471 recibido el 5 de Junio 2015.
 - El día 12 de Agosto del 2015 se celebró mediante escritura pública el **CONTRATO MARCO PARA EL TRASPASO DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "ARCOS DEL RIO"**, en

el cual compareció el Fideicomiso de Inversión PLUSVALÍA (FIDEICOMISO), la compañía Inmobiliaria Terrabienes S.A. y la compañía Urbanizadora del Norte URNOSA S.A.

Dicho contrato se asemeja a un acuerdo de voluntades, el cual contempla las condiciones bajo las cuales el FIDEICOMISO podría tomar las riendas del proyecto inmobiliario "Arcos del Río". Sin embargo, es de suma importancia indicar (i) la firma del contrato debe ser ratificada por junta de fideicomiso (ii) no es un acuerdo económico, por el contrario, es un documento que estipula las condiciones para adoptar un negocio inmobiliario paralizado; (iii) consecuentemente, el FIDEICOMISO no ha recibido recursos dinerarios ni al momento ni para la firma de éste; (iv) El contrato marco no constituye cesión de negocio ni de la totalidad de activos y pasivos de URNOSA o de TERRABIENES, sino que se rige por los términos y condiciones en él estipulados. Ni la Fiduciaria, ni el FIDEICOMISO han sustituido a las compañías TERRABIENES, URNOSA o al grupo empresarial familiar Ortega en su giro empresarial. Cumplidas las condiciones acordadas en el contrato marco, se asumirá en forma específica el proyecto inmobiliario Arcos del Río; (v) el contrato marco es el inicio de un proceso contractual y legal que tiene el objetivo y finalidad de tomar a cargo el desarrollo del proyecto inmobiliario "Arcos del Río"; y, (vi) los rescates serán procesados y cancelados siempre y cuando el negocio entre en marcha y vaya en función de plan de pago proyectado en el flujo del negocio. De tener noticias adicionales lo comunicaremos a ustedes de manera inmediata.

- El 21 Agosto 2015 se envía comunicación a la Caja de Cesantía del Cuerpo de Vigilantes Comisión de Tránsito del Ecuador solicitando formalmente una reunión para explicar la propuesta de negocio en referencia al proyecto denominado "Arcos del Río".
- El 27 de Agosto la Fiduciaria envía un comunicado a todos los constituyentes adherentes en referencia al acuerdo de voluntades alcanzado con la empresa Urnosa ,Terrabienes y el Fideicomiso Plusvalía con el objeto de iniciar el proceso de traspaso del proyecto inmobiliario Arcos del Rio hacia Plusvalía y que se acerque a la oficina de la Fiduciaria para hacer entrega de CD con la información requerida.
- El 31 Agosto 2015 se envía comunicación al Banco General Rumiñahui solicitando formalmente una reunión para explicar la propuesta de negocio en referencia al proyecto denominado "Arcos del Río".
- El 31 Agosto 2015 se envía comunicación a Sociedad Financiera Interamericana solicitando formalmente una reunión para explicar la propuesta de negocio en referencia al proyecto denominado "Arcos del Río".
- El 6 Septiembre se 2015 se envía comunicación a Mutualista Pichincha solicitando formalmente una reunión para explicar la propuesta de negocio en referencia al proyecto denominado "Arcos del Río".



- El 29 de Septiembre 2015 se convocó a Junta del Fideicomiso a realizarse el 6 de Octubre 2015 en la cual no hubo el debido quorum para poder instalar la Junta.
- El 7 de Octubre 2015 se volvió convocar a Junta del Fideicomiso realizada el 14 de Octubre 2015 la cual trató el único punto del orden del día:
 - Conocer y resolver acerca de la ratificación a la fiduciaria con relación a la suscripción del CONTRATO MARCO PARA EL TRASPASO DEL PROYECTO INMOBILIARIA DENOMINADO “ARCOS DEL RIO” Y DECLARACIONES DE VOLUNTAD.
- El 20 de Octubre 2015 se ingresa a la Superintendencia de Compañías el trámite No. 41769-0 dirigido al Ab. Rafael Balda Santistevan.
- El 28 de Octubre 2015 se entrega la siguiente documentación in-situ a la Ing. Margoth Palomeque funcionaria de la Superintendencia de Compañías:
 - Mayor de la cuenta de los rescates por pagar
 - Copia de Informe de Auditoría del periodo 2014
 - Registro contable del deterioro aplicado con los debidos soportes
- El 29 Octubre 2015 se envía comunicación al Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano solicitando formalmente la aceptación o no de la propuesta planteada con respecto al traspaso de los terrenos del proyecto “Arcos del Río” al Fideicomiso Plusvalía.
- El 29 Octubre 2015 se envía comunicación al Banco General Rumiñahui solicitando formalmente la aceptación o no de la propuesta planteada con respecto al traspaso de los terrenos del proyecto “Arcos del Río” al Fideicomiso Plusvalía.
- El 29 Octubre 2015 se envía comunicación a Mutualista Pichincha solicitando formalmente la aceptación o no de la propuesta planteada con respecto al traspaso de los terrenos del proyecto “Arcos del Río” al Fideicomiso Plusvalía.
- El 29 de Octubre 2015 se envía propuesta formal a Sociedad Financiera Interamericana S.A. para que participe en el proceso de reactivación del proyecto Arcos del Río.
- En el 2015 no se han realizado inversiones en contratos de compra venta de cartera inmobiliaria, promesa de compra venta de bienes inmuebles y papeles del sistema financiero como certificados de depósitos o pólizas de acumulación.
- Todas las comunicaciones, actas de juntas, calificación de riesgo, rendición de cuentas, informe de auditoría, etc. se encuentra en el sitio web www.zion.com.ec en la página del Fideicomiso de Inversión Plusvalía.

- Todas las inversiones realizadas en el 2014 constan en el Decevale S.A. para el debido custodio de los papeles.
- La Fiduciaria ha incurrido en gastos del Fideicomiso del periodo 2015 correspondientes a los costos de la firma auditora.
- El fideicomiso tiene una cuenta por pagar a distintos proveedores que asciende a **treinta y seis mil cinco con 37/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD\$36.005,37)**.

11. Cumplimiento con los Organismos de Control

➤ Superintendencia de Compañías

Se reportó la información requerida (ficha registral) por la Superintendencia de Compañías.

➤ Servicio de Rentas Internas

Se ha presentado ante el SRI las declaraciones mensuales de Impuesto al Valor Agregado y las Retenciones en la Fuente, para dar cumplimiento a las normas tributarias vigentes. Así mismo se ha presentado los anexos de relación de dependencia.

12. Estado actualizado y Situación Jurídica de los Bienes

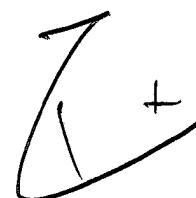
El patrimonio que se originó con el contrato del Fideicomiso Mercantil de Inversión Plusvalía, no se encuentra comprometido más que con el Fideicomiso para el cumplimiento de la política de inversión contemplada en el contrato constitutivo.

13. Información Financiera

Saldo en Bancos

| NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN BANCARIA | TIPO DE CUENTA | NO. DE CUENTA | SALDO AL 31/OCT/2015 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|----------------------|
| BANCO BOLIVARIANO | CORRIENTE | 0005231742 | US\$0,00 |

| NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN BANCARIA | TIPO DE CUENTA | NO. DE CUENTA | SALDO AL 31/OCT/2015 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|----------------------|
| BANCO DEL AUSTRO | CORRIENTE | 0209119781 | US\$0,00 |



14. Auditoría Externa

De acuerdo a lo establecido en la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores sobre la obligatoriedad de contratar Auditoría Externa, el Fideicomiso de Inversión Plusvalía para el año fiscal 2014 contrató a la auditora Moore Stephens y se adjunta a la presente rendición de cuenta el informe del auditor correspondiente al año 2014.

15. Información Relativa a la Inversión

En el periodo del 2015 el Fideicomiso no pudo invertir acorde a su política de inversión según lo aprobado por la Junta del Fideicomiso debido a los problemas legales y financieros que son de conocimiento público sobre la empresa Inmobiliaria Terrabienes S.A. , y Urnosa.

16. Reporte de Novedades

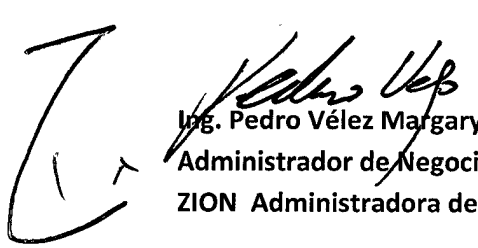
- Mediante circular BVQ-AUT-019-15 de la Bolsa de Valores de Quito notificó como hecho relevante acorde a la Resolución No. SCVS.INMV.DNC.DNFCDN.15.000263 la suspensión de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores de las obligaciones emitidas por Inmobiliaria Terrabienes S.A. así como al emisor y la suspensión de las ofertas públicas de las obligaciones de Inmobiliaria Terrabienes S.A.

17. Anexos

- ✓ Estado de Situación
- ✓ Estado de Resultado
- ✓ Constancia de Deposito Decevale
- ✓ Calificación de Riesgo a Inmobiliaria Terrabienes S.A.
- ✓ Informe Auditoria periodo 2014

Aceptación.-. En caso de existir alguna observación, inconformidad o duda, respecto a la rendición de cuentas materia del presente informe, agradeceremos se nos notifique por escrito a fin de solventar las mismas en la brevedad de tiempo posible y, si en el plazo de 10 días hábiles contados desde la recepción de este documento, la Fiduciaria no ha recibido notificación alguna, se entenderá de manera expresa la conformidad con la labor desarrollada e informada a través de la presente rendición de cuentas y de tal forma no podrán existir reclamos a Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos,S.A. puesto que existirá la aceptación en la administración del presente negocio fiduciario.

p./ Fideicomiso de inversión Plusvalía



Ing. Pedro Vélez Margary
Administrador de Negocios Fiduciarios
ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

cc:file

ANEXO 1

ESTADO DE SITUACION Y RESULTADOS

ACTIVOS

| Cuenta Contable | Saldo Moneda Reporte |
|--|----------------------|
| 1 ACTIVO | 4.188.869,38 |
| 101 ACTIVO CORRIENTE | 113.108,56 |
| 101.02 ACTIVOS FINANCIEROS | 112.790,96 |
| 101.02.06 DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS | 112.790,96 |
| 101.02.06.04 OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS | 112.790,96 |
| 101.02.06.04.02 VENCIMIENTOS O VENTA DE INVERSIONES POR COBRAR | 112.790,96 |
| 101.05 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES | 317,60 |
| 101.05.02 CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I R) | 317,60 |
| 101.05.02.01 RETENCIONES EN LA FUENTE | 317,60 |
| 101.05.02.01.02 RETENCION EN LA FUENTE 2% | 317,60 |
| 102 ACTIVOS NO CORRIENTES | 4.075.760,82 |
| 102.06 ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES | 4.075.760,82 |
| 102.06.03 DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR | 7.843.998,72 |
| 102.06.03.01 PAGARES | 5.665.516,68 |
| 102.06.03.02 COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES | 2.178.482,04 |
| 102.06.04 (-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES DE ACTIVOS FINAN | -3.768.237,90 |
| TOTAL DE ACTIVOS | 4.188.869,38 |
| TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS | 3.818.742,50 |
| TOTAL GENERAL DEL ACTIVO Y GASTOS | 8.007.611,88 |

PASIVOS

| Cuenta Contable | Saldo Moneda Reporte |
|---|----------------------|
| 2 PASIVO | 1.423.318,21 |
| 201 PASIVO CORRIENTE | 1.423.318,21 |
| 201.03 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | 1.242.696,33 |
| 201.03.01 LOCALES | 1.242.696,33 |
| 201.03.01.02 ANTICIPOS RECIBIDOS | 40.711,15 |
| 201.03.01.02.01 ANTICIPOS POR VENTAS | 40.711,15 |
| 201.03.01.03 OTRAS | 1.201.985,18 |
| 201.03.01.03.01 RESCATES PARTICIPES POR PAGAR | 1.201.985,18 |
| 201.05 PROVISIONES | 61.374,68 |
| 201.05.01 LOCALES | 61.374,68 |
| 201.05.01.01 PROVEEDORES POR PAGAR | 36.005,37 |
| 201.05.01.02 PORVISIONES / VARIOS ACREEDORES | 25.369,31 |
| 201.08 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/ RELACIONADAS | 119.247,20 |
| 201.08.01 COMPRA DE CARTERA / INVERSIONES POR PAGAR | 119.247,20 |
| TOTAL DE PASIVOS | 1.423.318,21 |

PATRIMONIO

| Cuenta Contable | Saldo Moneda Reporte |
|---|----------------------|
| 3 PATRIMONIO NETO | 6.519.745,34 |
| 301 CAPITAL | 4.971.965,22 |
| 301.04 PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS | 4.971.965,22 |
| 301.04.01 PATRIMONIO ADMINISTRADO | 4.971.965,22 |
| 306 RESULTADOS ACUMULADOS | 1.547.780,12 |
| 306.01 GANANCIAS ACUMULADAS | 1.547.780,12 |
| TOTAL DE PATRIMONIO | 6.519.745,34 |
| TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO ACREEDORAS | 64.548,33 |
| TOTAL GENERAL DE PASIVO, PATRIMONIO E INGRESOS | 8.007.611,88 |

CTAS. DE ORDEN

| Cuenta Contable | Saldo Moneda Reporte |
|-----------------|----------------------|
|-----------------|----------------------|

CTAS. DE ORDEN

| Cuenta Contable | | Saldo Moneda Reporte |
|--------------------------------|--|-----------------------------|
| 900.01 | DEUDORAS | 8.071.217,46 |
| 900.01.01 | VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER DE TERCEROS | 8.071.217,46 |
| 900.01.01.01 | VALORES EN GARANTÍA | 8.071.217,46 |
| 900.01.01.01.01 | VALORES RECIBIDOS DE TERCEROS EN GARANTÍA DEL FIDE | 8.071.217,46 |
| 900.01.01.01.01.01 | PAGARES | 8.071.217,46 |
| 900.02 | ACREEDORES POR CONTRA | -8.071.217,46 |
| 900.02.01 | ACREEDORES POR CONTRA | -8.071.217,46 |
| 900.02.01.01 | VALORES RECIBIDOS DE TERCEROS EN GARANTÍA DEL FIDE | -8.071.217,46 |
| 900.02.01.01.01 | PAGARES | -8.071.217,46 |
| TOTAL DE CTAS. DE ORDEN | | 0,00 |

Administrador Fiduciario



Contador General



Gerente General

INGRESOS

| Cuenta Contable | Nombre de Cuenta Contable | Saldo Moneda Reporte |
|--------------------------|------------------------------------|----------------------|
| 4 | CUENTAS DE RESULTADOS ACREEDORAS | 64.548,33 |
| 401 | INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | 64.548,33 |
| 401.10 | INGRESOS FINANCIEROS | 64.548,33 |
| 401.10.02 | INTERESES FINANCIEROS | 64.548,33 |
| 401.10.02.01 | INTERESES INVERSIONES | 64.548,33 |
| TOTAL DE INGRESOS | | 64.548,33 |

GASTOS

| Cuenta Contable | Nombre de Cuenta Contable | Saldo Moneda Reporte |
|---------------------------------------|--|----------------------|
| 5 | CUENTAS DE RESULTADOS DEUDORAS | 3.818.742,50 |
| 502 | GASTOS | 3.818.742,50 |
| 502.02 | GASTOS ADMINISTRATIVOS | 3.782.933,43 |
| 502.02.19 | NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES | 4.804,48 |
| 502.02.19.01 | HONORARIOS NOTARIOS | 4.804,48 |
| 502.02.20 | IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS | 3.575,03 |
| 502.02.20.01 | IMPUESTOS | 990,37 |
| 502.02.20.01.01 | IVA PAGADO | 961,97 |
| 502.02.20.01.02 | MULTA Y MORA | 28,40 |
| 502.02.20.03 | CONTRIBUCIONES | 2.584,66 |
| 502.02.20.03.01 | SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS | 2.584,66 |
| 502.02.23 | GASTO DETERIORO: | 3.768.237,90 |
| 502.02.23.05 | CUENTAS POR COBRAR | 3.768.237,90 |
| 502.02.23.05.01 | PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES DE ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES | 3.768.237,90 |
| 502.02.29 | OTROS GASTOS | 6.316,02 |
| 502.02.29.01 | HONORARIOS AUDITORIA EXTERNA | 1.500,00 |
| 502.02.29.03 | SERVICIOS DE TERCEROS | 4.816,02 |
| 502.03 | GASTOS FINANCIEROS | 35.809,07 |
| 502.03.03 | POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANEJO | 35.788,02 |
| 502.03.03.05 | FIDEICOMISOS MERCANTILES | 35.788,02 |
| 502.03.03.05.01 | ADMINISTRACION FIDUCIARIA | 25.000,00 |
| 502.03.03.05.02 | SERVICIOS ADICIONALES | 10.788,02 |
| 502.03.12 | OTROS GASTOS FINANCIEROS | 21,05 |
| 502.03.12.01 | GASTOS BANCARIOS | 21,05 |
| TOTAL DE GASTOS | | 3.818.742,50 |
| TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS | | -3.754.194,17 |

Administrador Fiduciario



Contador General



Gerente General

ANEXO 2

INFORME DE

AUDITORIA DEL

PERIODO 2014

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Fideicomiso - Fideicomiso de Inversión Plusvalía

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 803

T +593 (2) 2506 866

F +593 (2) 2554 656

Q Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcivar,
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401 y 502

T +593 (4) 2683 789

F +593 (4) 2683 873

www.moorestephens.es.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 27 de mayo del 2015

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso de Inversión Plusvalía, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administradora, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Al Representante Legal de
Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 27 de mayo del 2015

Bases para emitir una opinión adversa

4. Tal como se detalla en la Notas 7 y 8, al 31 de diciembre del 2014 la Administración del Fideicomiso no ha constituido una provisión por el deterioro de sus activos financieros que ascienden a US\$7,522,002, cuya recuperación está sujeta a la concreción de ciertos hechos en el futuro por cuanto los emisores de dichos instrumentos financieros se encuentra intervenido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La Administración del Fideicomiso ha evaluado y determinado a través de la asesoría de un experto que la probabilidad de pérdida es del 50% del valor de sus inversiones, la cual no ha sido registrada en los estados financieros del Fideicomiso. En consecuencia, el resultado integral del año y los resultados acumulados al final año están sobrestimados en aproximadamente US\$3,761,000.

Opinión adversa

5. En nuestra opinión, considerando los argumentos descritos en el párrafo 4 precedente, los estados financieros mencionados en el primer párrafo no presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Inversión Plusvalía al 31 de diciembre del 2014, así como el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Párrafo de énfasis

6. Como es de público conocimiento, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ha intervenido a Urbanizadora del Norte S.A e Inmobiliaria Terrabienes S.A., compañías que son emisoras de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, las cuales se encontraban a cargo de la ejecución del proyecto inmobiliario "Arcos del Río". Ambas Compañías se encuentran en negociaciones directamente con el Fideicomiso con el objetivo de ver la factibilidad de ceder exclusivamente al Fideicomiso de Inversión Plusvalía el desarrollo del proyecto inmobiliario "Arcos del Río"; negociación que tiene conocimiento La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. A la fecha de emisión de estos estados financieros se encuentran revisando el borrador del convenio en el cual se contempla las transferencias de bienes, derechos y obligaciones necesarias para obtener dicho traspaso del proyecto. El Fideicomiso de Inversión Plusvalía sería reformado a Fideicomiso Inmobiliario, adecuando su objeto y finalidades, de tal manera que pueda asumir el proyecto inmobiliario.

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-760


Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 17-3366R


FIDEICOMISO DE INVERSION PLUSVALIA

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

| <u>Activo</u> | Referencia a Notas | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-------------------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| Activo corriente | | | |
| Bancos | 6 | 1.062 | 1.000 |
| Inversiones a valor razonable | 7 | 5.424.939 | 3.460.797 |
| Cuentas por cobrar | 8 | 2.348.374 | 494.028 |
| Total activos corrientes | | <u>7.774.374</u> | <u>3.955.825</u> |
| Activos no corrientes | | | |
| Inversiones a valor razonable | | - | 3.199.111 |
| Total del activo | | <u>7.774.374</u> | <u>7.154.936</u> |
| <u>Pasivo y patrimonio</u> | | | |
| Pasivos corrientes | | | |
| Cuentas por pagar | 9 | 25.670 | 115.534 |
| Patrimonio | | | |
| Aportes patrimoniales | 11 | 6.200.923 | 6.061.905 |
| Resultados acumulados | | 1.547.781 | 977.497 |
| Total patrimonio | | <u>7.748.704</u> | <u>7.039.402</u> |
| Total del pasivo y patrimonio | | <u>7.774.374</u> | <u>7.154.936</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Sr. Pedro Vélez Margary
 Gerente General



 Ecl. Karina Ampuero Avila
 Contador General

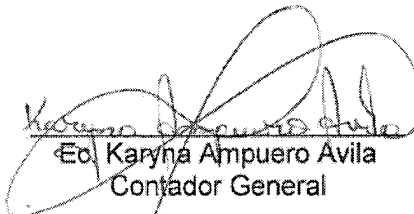
FIDEICOMISO DE INVERSION PLUSVALIA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | Referencia a Nota | 2014 | 2013 |
|---|----------------------|------------------|-----------------|
| Ingresos | | | |
| Intereses por inversiones | 2.7 | 718.177 | 577.049 |
| Otros | 2.7 | 22 | - |
| | | <u>718.199</u> | <u>577.049</u> |
| Gastos | | | |
| Honorarios | 2.8 | (20.718) | (26.848) |
| Administración y manejo | 2.8 | (31.350) | (34.404) |
| Comisiones pagadas | 2.8 | (40.000) | (9.161) |
| Servicios de terceros | 2.8 | (18.604) | - |
| Gastos generales | 2.8 | (324) | (1.273) |
| Impuestos, tasas y contribuciones | 2.8 | (14.891) | (3.679) |
| Pérdida en valuación de activos financieros | 2.8 | (21.955) | (14) |
| Otros gastos | 2.8 | (73) | - |
| | | <u>(147.915)</u> | <u>(75.379)</u> |
| Utilidad neta y resultado integral del año | | <u>570.284</u> | <u>501.670</u> |

Las notas explicativas anexas son partes integrante de los estados financieros


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Eo. Karyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO DE INVERSION PLUSVALIA

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

| | <u>Fondo Patrimonial</u> | <u>Resultados acumulados</u> | <u>Total</u> |
|--|------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Saldos al 1 de enero del 2013 | 5.069.389 | 475.827 | 5.545.216 |
| Aportes efectuados por Adherentes | 1.926.956 | - | 1.926.956 |
| Rescates efectuados por Adherentes | (934.440) | | (934.440) |
| Utilidad neta y resultado integral del año | - | 501.670 | 501.670 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2013 | <u>6.061.905</u> | <u>977.497</u> | <u>7.039.402</u> |
| Aportes efectuados por Adherentes | 1.453.361 | - | 1.453.361 |
| Rescates efectuados por Adherentes | (1.314.343) | | (1.314.343) |
| Utilidad neta y resultado integral del año | - | 570.284 | 570.284 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2014 | <u>6.200.923</u> | <u>1.547.781</u> | <u>7.748.704</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador

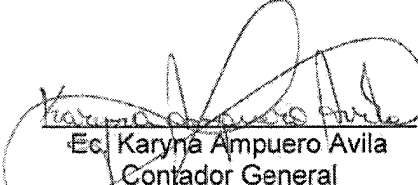
FIDEICOMISO DE INVERSION PLUSVALIA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

| | Referencia a Notas | 2014 | 2013 |
|--|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Flujo de efectivo de las actividades de operación: | | | |
| Utilidad neta y resultado integral del año | | 570.284 | 501.670 |
| Cambios en activos y pasivos: | | | |
| Cuentas por cobrar | | (1.854.346) | (286.274) |
| Cuentas por pagar | | (89.864) | 106.795 |
| Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación | | <u>(1.373.926)</u> | <u>322.191</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión: | | | |
| Activos financieros a valor razonable mayores a 3 meses | | 1.808.827 | (1.904.412) |
| Efectivo provisto por (utilizado en) las actividades de inversión | | <u>1.808.827</u> | <u>(1.904.412)</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento: | | | |
| Aportes efectuados por Adherentes | | 1.453.361 | 1.926.956 |
| Pagos de rendimientos a partícipes | | (1.314.343) | (934.440) |
| Efectivo provisto por las actividades de financiamiento | | <u>139.018</u> | <u>992.516</u> |
| Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | | 573.919 | (589.705) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | | 289.398 | 879.103 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año | 6 | <u>863.317</u> | <u>289.398</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso de Inversión Plusvalía fue constituido mediante escritura pública el 22 de septiembre del 2010 por Inmobiliaria Terrabienes S.A. en calidad de Constituyente y administrado por Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.. Mediante Resolución No. SC-IMV-DJMV-DAYR-G-0008478 del 7 de diciembre del 2010, el Fideicomiso es inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. 2010.2.13.00644.

El Fideicomiso tiene como finalidad que los bienes transferidos y los que se transfieran en el futuro al presente patrimonio autónomo, por parte de la Constituyente Inicial y de los Constituyentes Adherentes, sean invertidos por la Administradora, de acuerdo con la Política de Inversión Específica, señalada en el contrato del Fideicomiso Mercantil, en provecho de los beneficiarios y a prorrata de su respectiva participación en el Fideicomiso. Esta Política de Inversión Específica entre otros, detalla que se deberá constituir nuevos fideicomisos mercantiles o adherirse a uno o más fideicomisos mercantiles existentes cuya finalidad sea la de administrar bienes que a su vez generen cartera, siempre que dicha cartera esté respaldada con garantías reales o personales; invertir en proyectos inmobiliarios, propiedades inmobiliarias, tales como casas, departamentos, oficinas, locales comerciales, edificios, urbanizaciones y bienes inmuebles en general, titularizaciones de cartera hipotecaria y obligaciones garantizadas con garantías general, acciones de compañías propietarias de bienes inmuebles y/o promotoras inmobiliarias; invertir en Fondos de Inversión de conformidad con las instrucciones impartidas por la Junta de Fideicomiso.

1.2 Reformas efectuadas al Fideicomiso

En mayo del 2011 se resolvió reformar y ampliar el Contrato de Constitución del Fideicomiso de Inversión Plusvalía, la cual consistió en ampliar la política de inversión contemplada en la Cláusula Novena del Contrato Constitutivo quedando que el 2% se mantendrá en liquidez en una cuenta de ahorro o corriente a nombre del Fideicomiso en una entidad bancaria que mantenga una calificación AA+ o invertido en un Fondo de Inversión de alta rentabilidad que tenga un plazo mínimo de 30 días y máximo de 180 días, el 98% del patrimonio autónomo del Fideicomiso en inversiones que tengan un plazo entre 1 y 12 meses, del cual el 30% en compraventa de inmuebles y el 70% en compraventa de cartera inmobiliaria de los proyectos inmobiliarios "Arcos del Río" y "Veranda" respectivamente.

El 4 de agosto del 2011, la Junta del Fideicomiso resolvió reformar la Cláusula Tercera del Contrato Constitutivo del Fideicomiso Mercantil de Inversión Plusvalía, detallando que una vez que el Fideicomiso no desarrolla actividades empresariales ni opera negocios en marcha pues no realiza actividades industriales, comerciales, agrícolas, de prestación de servicios ni cualquier otra que tenga ánimo de lucro y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades, no deberá declarar ni pagar impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, y tan solo estará obligado a presentar una declaración informativa y efectuar la correspondiente retención en la fuente del impuesto a la renta al momento de efectuar una distribución de utilidades.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

El 5 de septiembre del 2012, la Junta del Fideicomiso resolvió reformar las Cláusulas Tercera, Octava, Décima y Décima Cuarta del Contrato Constitutivo del Fideicomiso de Inversión Plusvalía, detallando lo siguiente:

- Que para la Cláusula Tercera, literal g) que en el Contrato de Adhesión con Constituyentes Adherentes se detalla que el Adherente entiende y acepta la política de inversión específica fijada en el Fideicomiso y que el Adherente deberá reconocer que acepta que el riesgo de pérdida de su inversión es de su exclusiva responsabilidad y que ni el Fideicomiso ni el Constituyente le garantizan el pago de beneficios o rendimientos fijos en función de los bienes que administra.
- Que en la Cláusula Octava, literal i) se detalla que se restituirá anticipadamente a los beneficiarios los bienes fideicomitidos y los rendimientos producto de la inversión en caso de existir, a prorrata de su participación en el Fideicomiso.
- Que en la Cláusula Décima, literal b), una vez cumplido el periodo mínimo de permanencia, los beneficiarios podrán solicitar a la Fiduciaria el rescate total o parcial en dinero o en valores equivalentes a los bienes fideicomitidos que les correspondieren según su aportación en el Fideicomiso.
- Que en la Cláusula Décima Cuarta, literal b) se detalla el solicitar la restitución anticipada de los bienes fideicomitidos y los rendimientos producto de la inversión, que de existirlos le correspondan a cada beneficiario a prorrata de su participación en el Fideicomiso de acuerdo al procedimiento de rescate de inversión.

1.3 Hechos relevantes

Como es de público conocimiento, debido a ciertas irregularidades en el manejo administrativo y financiero de sus operaciones, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ha intervenido a Urbanizadora del Norte S.A e Inmobiliaria Terrabienes S.A., compañías que son emisoras de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, las cuales se encontraban a cargo de la ejecución del proyecto inmobiliario "Arcos del Río".

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en protección, y dando prioridad a los intereses de los clientes, pero también como un posible mecanismo para proteger los intereses de los acreedores de estas compañías, solicito se ejecuten medidas cautelares a no solo estas empresas sino también a todas las empresas relacionadas al grupo Ortega Trujillo. Ambas compañías, Urnosa y Terrabienes, se encuentran en negociaciones directamente con el Fideicomiso, revisando la factibilidad de ceder exclusivamente al Fideicomiso de Inversión Plusvalía con el objetivo de ver la factibilidad de ceder exclusivamente al Fideicomiso de Inversión Plusvalía el desarrollo del proyecto inmobiliario "Arcos del Río".

Una vez efectuado dicha operación, el Fideicomiso de Inversión Plusvalía sería reformado a Fideicomiso Inmobiliario, adecuando su objeto y finalidades, de tal manera que pueda asumir el proyecto inmobiliario.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.4 Instrucciones Fiduciaria

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- Registrar contablemente como propiedad del Fideicomiso, los bienes fideicomitados que la Constituyente transfiere en este acto y los bienes que lleguen a ser transferidos en el futuro por los Beneficiarios en los términos y condiciones señalados en este contrato.
- Emitir constancias documentales, cuando así se lo solicite por escrito los beneficiarios.
- Abrir una cuenta corriente en una Institución financiera nacional, en la que se depositarán los dineros aportados por los Beneficiarios y se manejarán los recursos que conformen el Fideicomiso.
- Celebrar con los Constituyentes Adherentes y/o Cesionarios el respectivo Contrato de Adhesión.
- Convocar a la primera Junta de Fideicomiso que se encargará de la designación de los vocales que conformarán la Junta de Fideicomiso.
- Una vez conformada la Junta de Fideicomiso, por la designación de sus respectivos vocales y la aceptación expresa de ellos, la Fiduciaria dejará de contar con las instrucciones que le imparta unilateralmente la Constituyente y deberá convocar a la Junta de Fideicomiso, siempre que requiera su aprobación.
- Celebrar el contrato de Custodia previa aprobación de la Junta de Fideicomiso.
- Contratar, dentro del primer mes de cada año, a una firma auditora externa inscrita en el Registro de Mercado de Valores, para que audite los estados financieros.
- Restituir anticipadamente a los beneficiarios los valores equivalentes a los bienes fideicomitados y los rendimientos producto de la inversión, de existirlos, a prorrata de su participación en el Fideicomiso y de acuerdo con el procedimiento de rescate de Inversión.
- Ejercer todas las acciones, derechos y obligaciones inherentes a la calidad del Representante Legal del Fideicomiso, propietario de los bienes transferidos a título del Fideicomiso Mercantil.
- Realizar todos los actos, y celebrar todos los contratos que considere necesarios para lograr el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso, de tal manera que no sea la falta de capacidad lo que impida dicho incumplimiento.
- Defenderse o interponer procesos judiciales o reclamos extrajudiciales, cuyo objeto sea cualquiera de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, ejercer las

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

acciones o proponer las excepciones legales inherentes a su calidad de representante legal del Fideicomiso.

- En el evento de que los Beneficiarios resuelvan ceder, transferir o enajenar los derechos fiduciarios emanados de este contrato, la Fiduciaria será quien elabore el texto mediante el cual se instrumente dicha cesión, transferencia o enajenación, mismo que será conocido y aprobado por la Junta de Fideicomiso.
- En caso que, por la aplicación de la Política de Inversión Específica existan títulos valores o cartera en general en el Patrimonio autónomo, la Fiduciaria deberá realizar las gestiones necesarias para su correcta administración, la cual incluye la contratación de un administrador de esta cartera o títulos valores previa aprobación de la Junta de Fideicomiso.
- Registrar como Beneficiarios del presente Fideicomiso, a la Constituyente y/o Constituyentes Adherentes, en proporción a la participación efectiva en el patrimonio autónomo, o quienes los sucedan legalmente por cesión, subrogación o cualquier otra causa legal.
- Establecer los resultados líquidos generados por el Fideicomiso en cada ejercicio fiscal los cuales serán repartidos a los Beneficiarios a prorrata de su participación efectiva de cada uno de ellos sobre el Fideicomiso.
- Restituir por efectos de la terminación y liquidación de este Fideicomiso, a los Beneficiarios cualquier remanente que hubiere en el patrimonio autónomo, una vez pagados todos los costos y gastos del Fideicomiso.
- Conformar un Comité de Vigilancia.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2014 y 2013 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una Entidad de propósito específico cuyo objetivo es la administración de los recursos resultantes de un proceso de titularización de flujos futuros a riesgo y beneficio del Constituyente, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan para requerimiento de la Superintendencia de Compañías, deben ser incorporados en los estados financieros consolidados del Constituyente del Fideicomiso. Por otro lado debido a que el Fideicomiso es una entidad de propósito especial, sus ingresos y gastos se registran con crédito – débito a las otras cuentas por cobrar al Constituyente, situación por la cual los estados financieros adjuntos no incluyen estados de resultados integrales.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes de las cuales la Compañía no ha adoptado con anticipación.

El IASB considera como necesario y urgente, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación (únicamente se incluyen las enmiendas, mejoras e interpretaciones aplicables al Fideicomiso):

| <u>Norma</u> | <u>Tipo de cambio</u> | <u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u> |
|--------------|---|--|
| NIC 32 | Clarifica los requerimientos de neteo y de los criterios "derecho exigible legalmente a compensar los valores reconocidos" y "intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente". | 1 de enero del 2014 |
| NIC 36 | Enmienda. Requiere revelar sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, si esa cantidad se basa en el valor razonable menos los costos de disposición. | 1 de enero del 2014 |
| NIIF 14 | Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocieran como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos. | 1 de enero del 2016 |
| NIIF 16 | Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). | 1 de enero del 2017 |
| NIIF 9 | Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros | 1 de enero del 2018 |
| NIIF 9 | Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios". | 1 de enero del 2018 |

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración del Fideicomiso ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2014, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentra en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2015; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

El IASB considera como necesario, pero no urgente, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010-2012: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la "NIIF 13 - Valor razonable", donde clarifica el tratamiento de las cuentas por cobrar y pagar a corto plazo sin ningún tipo de interés establecido.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011-2013: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) NIIF 13 - Valor razonable", donde se modifica el alcance de la excepción de valoración de portafolios.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012-2014: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de enero del 2016. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 7 – "Instrumentos financieros: Revelaciones", donde se modifica para determinar si los contratos de servicios sobre activos financieros implican continuidad, y sobre la divulgación adicional requerida sobre los estados financiero interinos.

La Administración del Fideicomiso ha revisado las enmiendas que están vigentes desde el 1 de julio del 2014 y las que estarán a partir del 1 de enero del 2016, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han generado ni generarán un impacto significativo en los presentes estados financieros..

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

originales de tres meses o menos e inversiones a valor razonable que corresponde a participación en fondos de inversión.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2014 y del 2013, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en la categoría de "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma el Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". La característica de los referidos instrumentos financieros se explica a continuación:

(a) Activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

Un activo financiero es clasificado a valor razonable si este es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los activos financieros son designados a valor razonable si se administra tales inversiones y toma decisiones de compra y venta con base a sus valores razonables de acuerdo con la administración de riesgo. Al reconocimiento inicial, los costos atribuibles a estas transacciones se reconocen con cargo a la cuenta por cobrar al originador a medida que se incurren.

(b) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por rendimientos por cobrar y otras cuentas por cobrar. 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.

(c) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por compra de cartera por pagar, y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento –

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas:

Los activos financieros a valor razonable son valorizados al valor razonable y los cambios correspondientes son debitados o acreditados a la cuenta del activo financiero correspondiente.

Las inversiones mantenidas a valor razonable se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Las inversiones se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y el Fideicomiso ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

(b) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Administradora presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Rendimientos por cobrar: Esta cuenta corresponden a los montos de interés adeudados por las instituciones financieras y proyectos inmobiliarios donde se mantiene inversiones. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por cartera vencida pendiente de cobro; y activos por impuestos corrientes, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

(c) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Compra de cartera por pagar: Son obligaciones de pago por compra de instrumentos financieros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.
- (ii) Otras cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 90 días.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Administradora establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Administradora no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el Fideicomiso ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Administradora transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por los aportes recibidos del Constituyente, estos serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso.

2.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los servicios en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. Los ingresos se muestran netos de impuestos.

Los ingresos son generados por los intereses y rendimientos, que se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido de los activos financieros adquiridos y vigentes al cierre del año, usando el método de interés efectivo.

2.9 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Administradora la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Administradora se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Administradora.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materia prima, material de empaques de los productos más rentables para beneficiarnos de las condiciones de precios que nos hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de valor razonable por tipo de interés.

Adicionalmente, se registran instrumentos financieros que generan intereses que corresponden a inversiones a valor razonable en el Banco del Austro S.A., Banco Bolivariano C.A. y Banco de Guayaquil S.A. y en la Cartera adquirida de la Urbanizadora del Norte Urnosa S.A. que devengan intereses a tasas fijas y expone al Fideicomiso al riesgo de tasas de interés sobre su valor razonable; sin embargo, la Administración del Fideicomiso estima que el valor razonable no presenta variaciones de importancia con relación al costo debido a que los plazos de vencimiento son corrientes y a la naturaleza de estos activos.

El Fideicomiso coloca sus excedentes de efectivo en las referidas instituciones financieras, para mantener un mejor y adecuado control sobre dichos activos financieros. El objetivo de la Administración es tratar de mantener constante el valor de estos excedentes hasta el momento en que sean requeridos y para dar cumplimiento a las disposiciones vigentes. En este sentido la política del Fideicomiso es mantener la gran parte de sus excedentes de efectivo en inversiones que devengan tasas de interés fijas.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de los documentos y cuentas por cobrar de los pagarés emitidos conjuntamente con los contratos de compraventa y a las transacciones comprometidas.

Efectivo en Bancos y Activos Financieros

La Administradora limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos y con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AA+. El efectivo en bancos y activos financieros a valor razonable se mantienen en instituciones financieras descritas a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

| <u>Entidad financiera</u> | <u>Calificación (1)</u> | |
|---------------------------|-------------------------|-------------|
| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| Banco del Austro S.A. | AA- | AA- |
| Banco Bolivariano C.A. | AAA- | AAA- |

(1) Calificaciones de Riesgo emitidas por la Agencia Calificadora, Sociedad Calificadora de Riesgo Latinoamericana SCR LA y PCR Pacific S.A.

(c) Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (rescates de sus partícipes) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

Para mitigar el riesgo de liquidez del portafolio de inversiones, el portafolio de inversiones del Fideicomiso se rige en materia de liquidez por lo establecido en su propio reglamento considerando la volatilidad y concentración de clientes.

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DEL CRITERIO PROFESIONAL

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Administradora y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

| | 2014 | | 2013 | |
|--|------------------|--------------|------------------|------------------|
| | Corriente | No corriente | Corriente | No corriente |
| Activos financieros medidos al costo y/o valor nominal: | | | | |
| Bancos y equivalente de efectivo (Nota 6) | 863.318 | - | 289.398 | - |
| Activos financieros medidos al costo amortizado | | | | |
| Inversiones a valor razonable (Nota 7) | 4.562.683 | - | 3.172.399 | 3.199.111 |
| Cuentas por cobrar (Nota 8) | 2.348.374 | - | 494.028 | - |
| Total activos financieros | <u>7.774.374</u> | <u>-</u> | <u>3.955.825</u> | <u>3.199.111</u> |
| Pasivos financieros medidos al costo amortizado: | | | | |
| Cuentas por pagar (Nota 9) | 25.670 | - | 115.534 | - |
| Total pasivos financieros | <u>25.670</u> | <u>-</u> | <u>115.534</u> | <u>-</u> |

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El Fideicomiso para estimar el valor razonable para los diferentes tipos de inversión al 31 de diciembre del 2014 y 2013, ha considerado el nivel 2, considerando el vector de precios publicado por la Bolsa de Valores.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

| | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Banco Bolivariano C.A. | 65 | - |
| Banco del Austro S.A. | 997 | 1.000 |
| Inversiones menores a 3 meses (1) | 862.256 | 288.398 |
| | <u>863.318</u> | <u>289.398</u> |

(1) Véase Nota 7.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE GANANCIAS Y PERDIDAS

Composición:

| Por tipo de inversión | Tasas anuales de rendimiento % | | Plazos aproximados en meses | | 2014 | 2013 |
|--|--------------------------------|-------|-----------------------------|-------|------------------|------------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | | |
| A corto plazo: | | | | | | |
| Inversiones con vencimientos de hasta 3 meses: | | | | | | |
| Pagarés (1) | 10.00 | 10.00 | 1-3 | 1-3 | 862.256 | - |
| Póliza de Acumulación | - | 4.25 | - | 1 | - | 122.316 |
| Certificado de depósito | - | 3.50 | - | 1 | - | 166.082 |
| | | | | | <u>862.256</u> | <u>288.398</u> |
| Inversiones mayores a 3 meses y menores a 1 año: | | | | | | |
| Pagarés (1) | 10.00 | 10.00 | 4-12 | 4-12 | 4.562.683 | 1.293.643 |
| Pacto de Recompra | - | 10.00 | - | 5-11 | - | 1.878.756 |
| | | | | | <u>4.562.683</u> | <u>3.172.399</u> |
| | | | | | <u>5.424.939</u> | <u>3.460.797</u> |
| A largo plazo: | | | | | | |
| Inversiones mayores a 1 año: | | | | | | |
| Pagarés (1) | - | 10.00 | - | 13-33 | - | 3.199.111 |
| | | | | | <u>5.424.939</u> | <u>6.659.908</u> |

- (1) En el año 2010 se suscribió un contrato de compraventa de cartera entre el Fideicomiso Mercantil Terrabienes y el Fideicomiso de Inversión Plusvalía, a través del cual el Fideicomiso de Inversión Plusvalía se compromete a comprar y el Fideicomiso Mercantil Terrabienes se compromete a vender la Cartera que a partir de la presente fecha y en el futuro, se genere por las actividades de su objeto, suscribiendo anexos al contrato que pasan a formar parte integrante del documento original y que constituyen contratos de compraventa individualizados. Véase adicionalmente Nota 1.

Al 31 de diciembre del 2014, el saldo de inversiones en cartera corresponde a la cartera adquirida mediante pagarés adquiridos a Urbanizadora del Norte S.A. URNOSA.

Estas inversiones han sufrido un deterioro en su valor razonable por cuanto en el mes de enero del 2015, Urbanizadora del Norte S.A. fue intervenida por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros por presentar ciertas irregularidades en el manejo administrativo y financiero de sus operaciones, situación que se presentaba desde hace varios meses, generando el cierre de esta Compañía. La Administración del Fideicomiso ha evaluado y determinado a través de la asesoría de un experto, una probabilidad de pérdida mínima del 50% de valor de sus inversiones, para la cual no ha constituido provisión alguna al 31 de diciembre del 2014.

Ver adicionalmente lo indicado en la Nota 1.3.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Intereses por cobrar | 250.993 | 248.750 |
| Cartera vencida pendiente de cobro | - | 245.060 |
| Pacto de recompra (1) | 2.097.063 | - |
| Impuestos y Retenciones en la fuente | 318 | 218 |
| | <u>2.348.374</u> | <u>494.028</u> |

- (1) Corresponde a 25 pactos de recompra, realizados mediante escritura pública de reserva y promesa de compraventa de bien inmueble y de edificación que realiza Urbanizadora del Norte Urmosa S.A. a favor del Fideicomiso de Inversión Plusvalía, principalmente del Proyecto Inmobiliario Urbanización Veranda del Río.

La recuperación de la totalidad de estos instrumentos financieros es incierta, ver lo indicado en las Notas 1.3 y 7 (1).

9. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Participes | - | 172 |
| Compra cartera por pagar (1) | 10.711 | 73.723 |
| Impuestos y retenciones | 608 | 283 |
| Otros | 14.351 | 41.356 |
| | <u>25.670</u> | <u>115.534</u> |

- (1) Véase Nota 2.5.2.

10. SITUACIÓN FISCAL

Situación fiscal -

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución. Los años 2012 al 2014 aún están sujetos a una posible fiscalización.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Legislación vigente -

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

Otros asuntos

Ley Orgánica de Incentivos y Prevención del Fraude Fiscal: Mediante decreto No 539, publicado en el Registro Oficial No. 407 el 29 de diciembre del 2014, se expide el "Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal", mediante el cual, se establecen entre otras las siguientes reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.
- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones.
- Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%.
- Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos.
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior.
- Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.

La Administración del Fideicomiso se encuentra analizando los efectos de los cambios anotados en la legislación tributaria para determinar las implicancias e impactos en sus estados financieros.

11. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El Patrimonio autónomo fue constituido con: i) la aportación inicial de US\$20,000 por parte del Constituyente inicial y, ii) US\$250,000 de aportes efectuados por la Caja de Cesantía del Cuerpo de Vigilancia de la Comisión de Tránsito del Guayas como Constituyente Adherente Inicial.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el Patrimonio del Fideicomiso quedó constituido por 92 partícipes (2013: 90 partícipes)

Al 31 de diciembre del 2014, el Fondo Patrimonial está dividido en 5,692,422 (2013: 5,563,907) unidades de participación por un valor de US\$1.36123141 (2013: US\$1.26246588) cada una.

El saldo de la cuenta incluye principalmente US\$6,134,305 (2013: US\$5,416,385) de participación de la Caja de Cesantía del Cuerpo de Vigilancia de la Comisión de Tránsito del Guayas.

12. RECONCILIACION ENTRE LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA CON LOS ESTADOS PREPARADOS CON BASE EN EL PLAN Y DINAMICA DE CUENTAS EMITIDO POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES

De acuerdo con las Resoluciones No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 y No. CNV-010-2009 del 8 de diciembre del 2009 y al Oficio No. SC.IMV.C.G.11/057-0006581 del 15 de marzo del 2011 de la Superintendencia de Compañías, los estados financieros del Fideicomiso deben prepararse bajo Normas Internacionales de Información Financiera y hacer constar en una explicativa la reconciliación de los mismos con los estados financieros preparados con base al Plan y Dinámica de cuentas aprobados con

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Resolución No. CNV-011-2009 del 8 de diciembre del 2009 del Consejo Nacional de Valores y presentado por el Fideicomiso a dicha entidad. A continuación se presenta la referida reconciliación para el 2013:

| | Saldos según estados financieros | Diferencias | Saldos según registros contables |
|---|--|-------------|--|
| <u>31 de diciembre del 2013</u> | | | |
| <u>Activo</u> | | | |
| Activo corriente | | | |
| Inversiones mantenidas hasta su vencimiento | - | (6.659.908) | 6.659.908 |
| Inversiones a valor razonable | 288.398 | 288.398 | - |
| Activos no corrientes | | | |
| Inversiones a valor razonable | 6.371.510 | 6.371.510 | - |
| | <u>6.659.908</u> | <u>-</u> | <u>6.659.908</u> |

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Excepto por lo indicado en la Nota 1.3, entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

ANEXO 3

INFORME

CALIFICADORA DE

RIESGO



SCR La

Sociedad Calificadora de Riesgo
Latinoamericana

Guayaquil, enero 30 de 2015

Señor
Rafael Balda
Intendente de Mercado de Valores
Superintendencia de Compañías
Ciudad.-

De mis consideraciones:

La presente revisión extraordinaria de los procesos de *la Tercera, Cuarta y Quinta emisión de obligaciones de la compañía Inmobiliaria Terrabienes S. A.*, aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SC.IMV.DAYR.DJMV.G.11.003312, SC.IMV.DJMV.DAYR.G.12.0003628 y SC.IMV.DNAR.14.0000848, respectivamente; tiene lugar en virtud que la firma Calificadora ha sido informada del incumplimiento de los pagos que debía realizar el Emisor con fecha 27 de enero de 2015.

Inicialmente, el Comité de Calificación solicitó la información del último proceso de actualización a la calificación de riesgo realizada en la sesión del día 27 de agosto de 2014. Las señaladas actualizaciones fueron realizadas en base a la información financiera histórica auditada proporcionada por el Emisor desde el 2005 al 2013 y el corte interno al 30 de junio de 2014 (no auditado), tal como consta en el Acta AC-2014-034. Luego de revisar el informe, el Comité de Calificación pudo establecer, al igual que en el último comité mencionado, que no existían factores de riesgos tanto cualitativos como cuantitativos que pudieran conducir a una suspensión en los pagos debidos a los Obligacionistas.

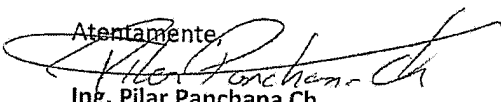
Por lo señalado, los miembros del Comité de Calificación coinciden en que la situación de no pago no se deriva de los problemas operacionales de un negocio en marcha, toda vez que el sector en que compete mantiene su nivel de actividad, al igual que los proyectos en que participa el Emisor se han vendido con éxito.

Por consiguiente, los miembros del Comité de Calificación solicitan que se pida a la firma Emisora mayor información a fin de poder analizar debidamente la situación de iliquidez que actualmente presenta la compañía *Inmobiliaria Terrabienes S. A.* En este punto el Departamento Técnico de la firma Calificadora comunica que se ha solicitado la información de manera formal y vía e-mail a la empresa Emisora desde el 16 de enero de 2015, sin haber tenido, a la presente fecha, respuesta alguna.

Finalmente, el Comité de Calificación, luego de analizar lo señalado, se pronuncia por asignar a los procesos en circulación de *la Tercera, Cuarta y Quinta emisión de obligaciones, en categoría de riesgo "E"*.

Sin otro particular, me suscribo de usted.

Atentamente,


Ing. Pilar Panchana Ch.

Gerente General

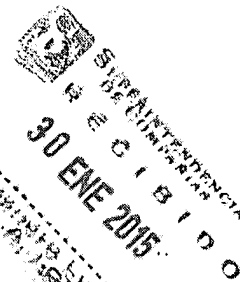
C.I. 09087276-3

Dra. Mónica Villagómez.- Bolsa de Valores de Quito
Abg. Rodolfo Kronfle .- Bolsa de Valores de Guayaquil

Av. Juan Tanca Marengo y Joaquín Orrantía • Edificio Executive Center 3er piso, oficina 311
Telf.: 042 158322 - 042 158422 - 042 158230 Fax: 042 158620

E-mail: administracion@scr.la.fin.ec
Guayaquil - Ecuador

www.scr.la.fin.ec



ANEXO 4

CONSTANCIA DE DEPOSITO DEL DECEVALE

NO NEGOCIABLE



DEPÓSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES CONSTANCIA DE DEPÓSITO

Certificación No.: 19883

FOR.OPE.07 12.03.10

En uso de las facultades que le confiere el artículo 68 de la Ley de Mercado de Valores, el Reglamento General para el funcionamiento del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores, su Reglamento Interno, su Manual Operativo, EL DECEVALE S. A. emite la presente CONSTANCIA DE DEPÓSITO, para dar fe que los títulos detallados a continuación, se encuentran registrados en la:

Cuenta No.: 0992685344001 Titular: FIDEICOMISO DE INVERSION PLUSVALIA
 Depositante: ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOM

| Emisor | Tipo de Papel | Referencia | Cantidad | Fecha Emisión | Plazo Total | Fecha Vcto. | Valor Nominal/ Sdo. Amortizar | Tasa Interés | Moneda |
|-------------|---------------|---------------------------|----------|---------------|-------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------|
| URNOSA S.A. | PAGARE | ANGULO MARLON | 1 | 23/Abr/2013 | 525 | 30/Sep/2014 | 49,000.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MONTENEGRO FANNY | 1 | 30/Ene/2012 | 974 | 30/Sep/2014 | 44,795.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | JIMENEZ AGUILAR ANDRES | 1 | 18/Sep/2013 | 377 | 30/Sep/2014 | 39,200.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | ESPIN SANDRA | 1 | 16/Mar/2012 | 928 | 30/Sep/2014 | 46,550.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | BAILON LEONARDO | 1 | 7/Feb/2013 | 630 | 30/Oct/2014 | 65,132.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | GOMEZ YINA | 1 | 28/Dic/2011 | 1,037 | 30/Oct/2014 | 53,426.72 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | LOOR OSCAR | 1 | 30/Mar/2012 | 944 | 30/Oct/2014 | 46,025.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | LOPEZ RAUL | 1 | 4/Dic/2012 | 695 | 30/Oct/2014 | 64,289.82 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MEDINA CESAR | 1 | 4/Ene/2013 | 664 | 30/Oct/2014 | 64,305.60 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | ARGUELLO EVA | 1 | 10/May/2013 | 538 | 30/Oct/2014 | 54,250.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | ALVEAR CHRISTIAN | 1 | 15/Abr/2013 | 564 | 31/Oct/2014 | 64,289.82 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | SEMANATE CARLOS | 1 | 1/Feb/2013 | 637 | 31/Oct/2014 | 61,184.90 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | SEMANATE ANDRADE CARLOS | 1 | 1/Feb/2013 | 637 | 31/Oct/2014 | 20,557.56 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | URUCHIMA LUCIN JORGE | 1 | 4/Feb/2013 | 665 | 29/Nov/2014 | 62,357.40 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MARCOS BODERO XAVIER | 1 | 1/Nov/2012 | 760 | 29/Nov/2014 | 46,063.96 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | PEREZ MONTERO HILDA IRENE | 1 | 13/Feb/2013 | 656 | 30/Nov/2014 | 70,030.24 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | CRESPO CORDERO | 1 | 19/Jul/2013 | 500 | 30/Nov/2014 | 52,176.60 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | GUTIERREZ BRUQUE WILSON | 1 | 27/Mar/2012 | 979 | 30/Nov/2014 | 59,950.24 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MARTINEZ PINTO | 1 | 30/Ene/2013 | 670 | 30/Nov/2014 | 94,154.57 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MEDINA ERRAZURIZ MERCEDES | 1 | 25/Feb/2012 | 1,010 | 30/Nov/2014 | 36,050.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MORALES DELGADO HERLINDA | 1 | 9/Oct/2012 | 783 | 30/Nov/2014 | 55,567.40 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MORAN GALARZA HUGO | 1 | 8/Mar/2012 | 998 | 30/Nov/2014 | 54,167.40 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | RUIZ FARIAS DAVID ANDRES | 1 | 7/Feb/2013 | 662 | 30/Nov/2014 | 36,266.97 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | BURGOS MOSQUERA MARCIA | 1 | 24/Jul/2013 | 524 | 30/Dic/2014 | 50,510.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | GARCIA JARAMILLO DIEGO | 1 | 20/Ago/2012 | 862 | 30/Dic/2014 | 59,693.48 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | SALINAS ROBALINO ALBERTO | 1 | 22/Abr/2013 | 599 | 30/Dic/2014 | 68,402.32 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | TAGLE POSLUGUA LISSETTE | 1 | 10/May/2013 | 945 | 30/Dic/2014 | 54,825.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | GATIA GUILLERMO ANIBAL | 1 | 29/May/2012 | 1,068 | 30/Dic/2014 | 61,110.98 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | GUERRERO ROMERO LUIS | 1 | 27/Ene/2012 | 1,068 | 30/Dic/2014 | 46,270.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | SANCHEZ MIELES RUSSELL | 1 | 18/Abr/2013 | 621 | 30/Dic/2014 | 67,854.08 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MACIAS GUTIERRE MARITZA | 1 | 10/Feb/2012 | 1,054 | 30/Dic/2014 | 41,965.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MARRASQUIN ROSERO NIXON | 1 | 17/Ago/2012 | 865 | 30/Dic/2014 | 69,423.48 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MLINA ZAMBRANO PETITA | 1 | 30/Oct/2012 | 791 | 30/Dic/2014 | 60,062.80 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MURILLO MONTOYA RUSTY | 1 | 10/May/2013 | 599 | 30/Dic/2014 | 61,122.32 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MONTEFAR LEON WASHINGTON | 1 | 2/Feb/2012 | 1,065 | 31/Dic/2014 | 53,838.40 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | LOPEZ SARMIENTO LEONIDAS | 1 | 22/Abr/2013 | 648 | 30/Ene/2015 | 55,400.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MIÑAN ARANA CARLOS | 1 | 26/Jun/2012 | 951 | 31/Ene/2015 | 57,390.96 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MOLINA PAZMIÑO MARCOS | 1 | 25/May/2012 | 1,008 | 27/Feb/2015 | 60,400.20 | | USD |

NO NEGOCIABLE



DEPÓSITO CENTRALIZADO DE COMPENSAÇÃO Y LIQUIDACIÓN DE VALORES CONSTANCIA DE DEPÓSITO

Certificación No.: 19883

FOR.0PE.07 12 03 10

En uso de las facultades que le confiere el artículo 68 de la Ley de Mercado de Valores, el Reglamento General para el funcionamiento del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores, su Reglamento Interno, su Manual Operativo, EL DECEVALE S. A. emite la presente CONSTANCIA DE DEPÓSITO, para dar fe que los títulos detallados a continuación, se encuentran registrados en la:

Cuenta No.: 0992685344001 Titular: FIDEICOMISO DE INVERSION PLUSVALIA
Depositante: ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOM

| Emisor | Tipo de Papel | Referencia | Cantidad | Fecha | | Plazo | Fecha Vcto. | Valor Nominal/ Sdc. Amortizar | Tasa Interés | Moneda |
|-------------|---------------|----------------------------|----------|-------------|-------|-------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------|
| | | | | Emission | Total | | | | | |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MENDOZA GALARRZA | 1 | 30/Abr/2012 | 1,036 | 28/Feb/2015 | 59,180.24 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MORA MOREIRA MARCELA | 1 | 7/Dic/2012 | 815 | 28/Feb/2015 | 77,843.92 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MARCO TOAPANITA | 1 | 21/Jun/2013 | 619 | 28/Feb/2015 | 47,821.20 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | ORTEGA RUGEL WILLIAN | 1 | 5/Mar/2012 | 1,120 | 30/Mar/2015 | 42,318.85 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MARTILLO RUIZ NANCY | 1 | 10/Sep/2012 | 931 | 30/Mar/2015 | 60,407.01 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MEDINA MEDINA | 1 | 27/Mar/2012 | 1,098 | 30/Mar/2015 | 52,021.20 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MIRANDA OCHOA EDUARDO | 1 | 29/Ago/2012 | 943 | 30/Mar/2015 | 52,174.86 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MUÑOZ CHOEZ VICTOR HUGO | 1 | 20/Sep/2012 | 921 | 30/Mar/2015 | 58,717.40 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | JORGE MOSQUERA | 1 | 11/Sep/2012 | 930 | 30/Mar/2015 | 55,567.40 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | JAIRO TUMBACO | 1 | 16/Dic/2013 | 469 | 30/Mar/2015 | 72,689.82 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | ARIAS JESSICA | 1 | 16/Dic/2013 | 469 | 30/Mar/2015 | 57,715.00 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MACIAS HOLGUIN TOMAS | 1 | 20/Ago/2012 | 953 | 31/Mar/2015 | 68,052.32 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MONICADA GARCIA DANIELA | 1 | 10/Jul/2012 | 994 | 31/Mar/2015 | 49,466.00 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | CABEZAS RAMIREZ FELIX | 1 | 12/May/2013 | 718 | 30/Abr/2015 | 79,091.20 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MITE ACOSTA DELIA VIRGINIA | 1 | 7/Sep/2012 | 965 | 30/Abr/2015 | 36,906.46 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MITE ESCOBAR MARLON | 1 | 15/Nov/2012 | 896 | 30/Abr/2015 | 55,567.40 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | NELSON AGUIRRE | 1 | 30/Oct/2012 | 941 | 29/May/2015 | 60,280.92 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | VALLEJO MUÑOZ DIANA | 1 | 21/Dic/2012 | 892 | 30/May/2015 | 71,227.20 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | LUIS CARVAJAL | 1 | 5/Ago/2013 | 665 | 30/May/2015 | 60,117.40 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | GUIDO CEDENO | 1 | 31/Oct/2012 | 943 | 30/May/2015 | 55,335.00 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | JULIO CERZO | 1 | 27/Dic/2012 | 886 | 30/May/2015 | 66,377.20 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | FELIJO ROOSEL VET | 1 | 23/Sep/2013 | 616 | 30/May/2015 | 77,547.40 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | GARY GARZON | 1 | 21/Sep/2012 | 983 | 30/May/2015 | 57,785.00 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | KIEBER GUANDLUISA | 1 | 20/Jun/2013 | 711 | 30/May/2015 | 68,285.00 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | KIEBER GUANDLUISA | 1 | 21/Jun/2013 | 710 | 30/May/2015 | 20,512.80 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | HERRERA BLANCO MAURICIO | 1 | 25/Ene/2013 | 857 | 30/May/2015 | 69,611.92 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | BLAS LEON | 1 | 21/Nov/2012 | 922 | 30/May/2015 | 54,075.00 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | EFFREN MAZA | 1 | 28/May/2013 | 734 | 30/May/2015 | 70,665.00 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | EFFREN MAZA | 1 | 28/May/2013 | 734 | 30/May/2015 | 21,644.42 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | HEGEL PEÑAHERRERA | 1 | 29/Ene/2013 | 853 | 30/May/2015 | 74,963.83 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | LUIS POTES | 1 | 4/Ene/2013 | 878 | 30/May/2015 | 65,652.02 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | LUIS POTES | 1 | 4/Ene/2013 | 878 | 30/May/2015 | 26,995.76 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | CARLOS PROANO | 1 | 19/Mar/2013 | 804 | 30/May/2015 | 58,717.40 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | PONCE EDWIN | 1 | 24/Oct/2012 | 950 | 30/May/2015 | 69,017.20 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | LINDA BOBBOH | 1 | 22/Ene/2014 | 495 | 30/May/2015 | 42,560.00 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | ELIA BARZOLA | 1 | 12/Abr/2013 | 780 | 31/May/2015 | 55,475.00 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MONICA GOROZABEL | 1 | 21/Jul/2013 | 680 | 31/May/2015 | 79,869.02 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | GABINO MARIDUEÑA ROY | 1 | 10/Jul/2013 | 720 | 30/Jun/2015 | 71,600.80 | | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | GILCES EVELYN | 1 | 10/May/2013 | 781 | 30/Jun/2015 | 71,505.60 | | | USD |



DEPÓSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES CONSTANCIA DE DEPÓSITO

Certificación No.: 19883

FOR.OPE.07 12.03.10

En uso de las facultades que le confiere el artículo 68 de la Ley de Mercado de Valores, el Reglamento General para el funcionamiento del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores, su Reglamento Interno, su Manual Operativo, EL DECEVALE S. A. emite la presente CONSTANCIA DE DEPÓSITO, para dar fe que los títulos detallados a continuación, se encuentran registrados en la:

Cuenta No.: 0992685344001 Titular: FIDEICOMISO DE INVERSION PLUSVALIA
Depositante: ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOM

| Emisor | Tipo de Papel | Referencia | Cantidad | Fecha Emisión | Plazo Total | Fecha Vcto. | Valor Nominal/ Sdo. Amortizar | Tasa Interés | Moneda |
|-------------|---------------|---------------------|----------|---------------|-------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------|
| URNOSA S.A. | PAGARE | FREDDY ARIAS | 1 | 11/Dic/2012 | 931 | 30/Jun/2015 | 51,625.01 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | ROMEL ALVAREZ | 1 | 30/Oct/2012 | 973 | 30/Jun/2015 | 39,760.01 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | VALERIA MURILLO | 1 | 28/Jun/2013 | 732 | 30/Jun/2015 | 63,506.80 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | INTI PROAÑO | 1 | 15/Abr/2013 | 806 | 30/Jun/2015 | 46,417.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | IVAN CARVAJAL | 1 | 18/Ene/2013 | 893 | 30/Jun/2015 | 57,560.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | KARINA ASCENCIO | 1 | 26/Jun/2013 | 734 | 30/Jun/2015 | 69,789.44 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | VICTOR CORONEL | 1 | 4/Feb/2013 | 876 | 30/Jun/2015 | 64,305.60 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MARIA BARREIRO | 1 | 29/Oct/2012 | 974 | 30/Jun/2015 | 49,070.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | JESSICA MERINO | 1 | 4/Feb/2013 | 876 | 30/Jun/2015 | 64,305.60 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | CARLOS MOLINA | 1 | 10/May/2013 | 781 | 30/Jun/2015 | 58,367.40 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MACIAS JOHN | 1 | 21/May/2013 | 770 | 30/Jun/2015 | 63,267.40 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | JANET JACOME | 1 | 26/Abr/2012 | 1,160 | 30/Jun/2015 | 36,050.01 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | PEDRO PAEZ | 1 | 20/Oct/2012 | 983 | 30/Jun/2015 | 38,850.01 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | LENIN RAMIREZ | 1 | 7/May/2013 | 784 | 30/Jun/2015 | 66,120.88 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | DIGNO QUIJI | 1 | 1/Ago/2014 | 333 | 30/Jun/2015 | 58,341.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | JOSE VALLEJO | 1 | 20/Oct/2012 | 983 | 30/Jun/2015 | 48,965.01 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | IZA DARWIN | 1 | 28/Jul/2014 | 337 | 30/Jun/2015 | 66,882.40 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | JOSE GOMEZ | 1 | 16/Dic/2013 | 561 | 30/Jun/2015 | 63,240.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | JULIO LALAMA | 1 | 1/Sep/2012 | 1,032 | 30/Jun/2015 | 36,750.01 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | CARLOS MARTINEZ | 1 | 12/Ago/2014 | 322 | 30/Jun/2015 | 64,400.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | SEGUNDO ORDONEZ | 1 | 8/Nov/2013 | 599 | 30/Jun/2015 | 66,430.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | GINGER PLACENCIO | 1 | 1/Sep/2014 | 302 | 30/Jun/2015 | 52,628.81 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | AGUSTO BRAVO XAVIER | 1 | 8/May/2013 | 813 | 30/Jul/2015 | 61,184.90 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MERINO ANGEL | 1 | 10/May/2013 | 811 | 30/Jul/2015 | 76,166.20 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | GARCIA ANDRES | 1 | 22/Abr/2013 | 829 | 30/Jul/2015 | 66,180.24 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MEJIA ROSARIO | 1 | 26/Mar/2013 | 856 | 30/Jul/2015 | 60,467.40 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | JORGE CASTRO | 1 | 26/Mar/2013 | 856 | 30/Jul/2015 | 60,467.40 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | CEPEDA CHRISTIAN | 1 | 19/Abr/2013 | 832 | 30/Jul/2015 | 58,717.40 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | ICAZA JESSICA | 1 | 17/Abr/2013 | 834 | 30/Jul/2015 | 58,367.40 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | ESPINOZA GERMAN | 1 | 6/Sep/2013 | 692 | 30/Jul/2015 | 23,494.35 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | DOLORES VELEZ | 1 | 22/Ago/2014 | 342 | 30/Jul/2015 | 51,165.45 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | ROGGIERO ZAMBRANO | 1 | 28/May/2014 | 428 | 30/Jul/2015 | 55,994.05 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | JANETH FLORES | 1 | 16/Oct/2014 | 287 | 30/Jul/2015 | 43,050.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | JAVIER JACOME | 1 | 20/Mar/2013 | 863 | 31/Jul/2015 | 49,928.20 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | JOSE ARREAGA | 1 | 29/May/2013 | 793 | 31/Jul/2015 | 67,905.60 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | HENRRY CEDEÑO | 1 | 5/Abr/2013 | 847 | 31/Jul/2015 | 62,567.40 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MAYOR LECH | 1 | 30/Abr/2014 | 457 | 31/Jul/2015 | 58,717.40 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MIRIAN OÑATE | 1 | 10/Jun/2014 | 447 | 30/Ago/2015 | 48,965.01 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | PATRICIA CASTILLO | 1 | 25/Abr/2014 | 493 | 30/Ago/2015 | 41,953.50 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | | 1 | | | | 51,306.50 | | USD |



Comisión de Valores de la Bolsa de Comercio de Lima

DEPÓSITO CENTRALIZADO DE COMPEN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES CONSTANCIA DE DEPÓSITO

Certificación No.: 19883


FOR OPE.07 12.03.10

En uso de las facultades que le confiere el artículo 68 de la Ley de Mercado de Valores, el Reglamento General para el funcionamiento del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores, su Reglamento Interno, su Manual Operativo, El DECEVALE S. A. emite la presente CONSTANCIA DE DEPÓSITO, para dar fe que los títulos detallados a continuación, se encuentran registrados en la:

Cuenta No.: 0992685344001 Titular: FIDEICOMISO DE INVERSION PLUSVALIA
Depositante: ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOM

| Emisor | Tipo de Papel | Referencia | Cantidad | Fecha Emisión | Pazo Total | Fecha Vcto. | Valor Nominal/ Sdo. Amortizar | Tasa Interés | Moneda |
|--|---------------|--------------------|----------|---------------|------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------|
| URNOSA S.A. | PAGARE | VARGAS MERCY | 1 | 20/Jul/2013 | 772 | 31/Ago/2015 | 53,736.20 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | ICAZA LUIS | 1 | 7/Nov/2013 | 682 | 31/Ago/2015 | 59,100.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | ROSARIO JIMENEZ | 1 | 16/Dic/2013 | 653 | 30/Sep/2015 | 57,336.13 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | ROXANA ROJAS | 1 | 4/Dic/2013 | 665 | 30/Sep/2015 | 57,787.50 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | YAJAIRA PAUCAR | 1 | 16/Dic/2013 | 653 | 30/Sep/2015 | 57,562.50 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | DIEGO AGUILAR | 1 | 1/Sep/2014 | 394 | 30/Sep/2015 | 56,988.50 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | NESTOR LIMA | 1 | 7/Nov/2014 | 327 | 30/Sep/2015 | 47,686.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | VERA PATRICIA | 1 | 15/Sep/2014 | 410 | 30/Oct/2015 | 46,506.50 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | URIEL INTRIAGO | 1 | 4/Oct/2013 | 761 | 31/Oct/2015 | 65,717.40 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | JOSE VERA | 1 | 28/Sep/2014 | 430 | 30/Nov/2015 | 46,165.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | ALEGHIA FARIAS | 1 | 4/Dic/2013 | 726 | 30/Nov/2015 | 40,950.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | EDGAR REINZO | 1 | 29/May/2014 | 550 | 30/Nov/2015 | 55,400.24 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | HECTOR MITE | 1 | 12/Ago/2014 | 475 | 30/Nov/2015 | 56,272.30 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | CHRISTIAN TOMALA | 1 | 4/Jun/2014 | 544 | 30/Nov/2015 | 46,039.70 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | JOEL PORRAS | 1 | 16/Dic/2013 | 714 | 30/Nov/2015 | 60,476.50 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | EDISON FRANCO | 1 | 9/May/2014 | 570 | 30/Nov/2015 | 49,665.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | JOSE ARAUJO | 1 | 16/Dic/2013 | 744 | 30/Dic/2015 | 67,630.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | MARCIA BURGOS | 1 | 29/Jul/2014 | 519 | 30/Dic/2015 | 50,510.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | EDUARDO DAVILA | 1 | 19/May/2014 | 590 | 30/Dic/2015 | 55,567.40 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | SANTANA PRISCILA | 1 | 12/May/2014 | 597 | 30/Dic/2015 | 44,415.00 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | ELENA EMEN | 1 | 24/Oct/2014 | 432 | 30/Dic/2015 | 41,079.69 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | ANGELA WISE | 1 | 2/May/2014 | 607 | 30/Dic/2015 | 52,496.50 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | DARWIN INFANTE | 1 | 2/Oct/2014 | 454 | 30/Dic/2015 | 55,538.01 | | USD |
| URNOSA S.A. | PAGARE | ROLANDO VILLANUEVA | 1 | 20/Ago/2014 | 497 | 30/Dic/2015 | 49,799.71 | | USD |
| Total Emisor: | | | | | | | 7,842,622.56 | | |
| Total cuenta No. 0992685344001: | | | | | | | 7,842,622.56 | | |
| Cantidad: | | | | | | | 140 | | |

Se hace constar que los valores aquí detallados se encuentran en depósito en esta sociedad el día: **7 de Agosto del 2015**


 FIRMA AUTORIZADA
 DECEVALE