

**ZION**  
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

**FIDEICOMISO DE  
INVERSION PLUSVALIA**

---

**RENDICIÓN DE  
CUENTAS**

Elaborado por: Ab. Rafael Sandoval Vela

30/11/2016

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.

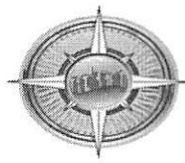
### 1. Antecedentes

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.

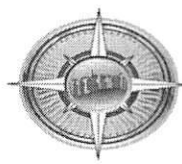
### 2. Constituyentes:

A fecha corte 31 de Octubre del 2016 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

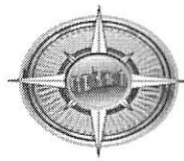


RIVERA LOPEZ PEDRO LEONARDO
AYON HO JORGE ROBERTO
PERUGACHI ROJAS EDUARDO DAVID
MARIÑO PAREDES MIGUEL ANGEL
HERRERA HERRERA MARCELINA RAFAELA
DAVILA BASTIDAS LOURDES DEL ROCIO
GARAY CONTRERAS FRANCISCO ANTONIO
MENDOZA MACIAS OSCAR
PARRA MOINA CARLOS DANNY
GONZALEZ JARAMILLO MARIA DANIELA
ASOCIACION DE 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

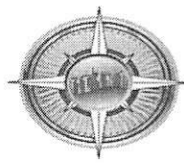
### 3. Beneficiarios

A fecha corte 31 de Octubre del 2016 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 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

#### **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.

## **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. Este mismo patrimonio con corte al 30 de Noviembre del 2016, es de **CIENTO TREINTA Y SIETE MIL SETENTA Y UNO CON 72/100 (USD \$ 137.071,32)** que corresponden a las acciones entregadas por la compañía CAMPOSANTOS DEL ECUADOR S.A, según consta del estado de situación financiera con corte al 30 de Noviembre del 2016, mismo que se adjunta a la presente rendición de cuentas.

## **8. Cesiones de Derecho**

En el 2016 no ha habido cesiones de derechos fiduciarios

## **9. Instrucciones**

- **Recibir los bienes fideicomitidos 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 2016 no recibió solicitud para la emisión de alguna constancia documental.

- **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 2016 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 al procedimiento de rescate de inversión debido a la intervención de los organismos de control a la Inmobiliaria Terrabienes S.A. la cual actualmente posee calificación "E" acorde a la calificadora de riesgo.

- **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 2016 no ha habido cesiones de derechos fiduciarios.

#### **10. Descripción de las Actividades Realizadas por la Fiduciaria.**

- El 4 Noviembre 2015 se recibió comunicación escrita del Banco General Rumiñahui indicando la no aceptación a la propuesta del Contrato Marco para el traspaso del proyecto inmobiliario denominado "Arcos del Rio".
- El 16 Noviembre 2015 se recibió comunicación escrita de Mutualista Pichincha indicando la no aceptación a la propuesta del Contrato Marco para el traspaso del proyecto inmobiliario denominado "Arcos del Rio".
- El 10 de Noviembre 2015 se recibe el Oficio No. SCVS.INMV.DNC.SNF.2015.9890023430 por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- El 10 de Noviembre 2015 se ingresa a la Superintendencia de Compañías el trámite No. 44844-0 dirigido al Director Nacional de Control de Mercado de Valores de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.



- El 24 Noviembre 2015 se envía comunicación a la Comisión de Tránsito del Ecuador, solicitando formalmente la aceptación o no de la propuesta planteada con respecto a la reactivación del proyecto "Arcos del Río".
- El 25 de Noviembre 2015 se ingresa a la Superintendencia de Compañías el trámite No. 49984-0 dirigido al Director Nacional de Control de Mercado de Valores de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- En noviembre se envía comunicación escrita a todos los constituyentes adherentes indicando gestión realizada para la posibilidad de reactivar el proyecto "Arcos del Río".
- El 10 de Diciembre 2015 se ingresa a la Superintendencia de Compañías el trámite No. 49984-0 dirigido al Ab. Rafael Balda Santisteban en la cual se hizo entrega de la rendición de cuentas correspondiente al año 2015.
- El 21 de Diciembre 2015 la Ing. Margoth Palomeque funcionaria de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros realiza una inspección in-situ de los pagarés custodiados por el Decevale.
- El 13 de Enero del 2016, se procedió atender el requerimiento del constituyente adherente del Fideicomiso de Inversión Plusvalía por medio del oficio No. 009-AJ-PPA-2016.
- El 12 de Abril 2016 se envía comunicación escrita a todos los constituyentes adherentes indicando gestión realizada y en la cual se informa sobre la demanda realizada.
- El 20 de Mayo 2016 se le hizo entrega a INMOBILIARIA TERRABIENES S.A. los files contentivos de contratos de clientes respecto del Proyecto "Arcos del Río" conformado por tres etapas: Olivos del Río, Ceibos del Río y Veranda del Río.
- El 17 de Junio 2016 se ingresa un hecho relevante a la Superintendencia de Compañías por medio del sistema integrado de mercados y valores notificando las demanas interpuestas a las compañías INMOBILIARIA TERRABIENES S.A. y URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.
- El 22 de Junio 2016 se recibe el Oficio No. AECCCV-006 por parte de la Superintendencia de Bancos del Ecuador solicitando información del FIDEICOMISO.
- El 22 de Junio 2016 se recibe el Oficio No. AECCCV-009 por parte de la Superintendencia de Bancos del Ecuador solicitando información del FIDEICOMISO.

- El 23 de Junio mediante comunicación escrita se respondió los oficios No. AECCCV-006 y AECCCV-009 de la Superintendencia de Bancos del Ecuador.
- Mediante comunicación escrita de parte de la compañía INMOBILIARIA TERRABIENES S.A. son entregadas TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTAS VEINTINUEVE acciones ordinarias y nominativas de cero cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América emitidas por la compañía CAMPOSANTO DEL ECUADOR S.A. al FIDEICOMISO para que estas puedan servir como forma de pago a los constituyentes adherentes.
- El 28 de junio del 2016 la Fiduciaria recibió el pago de dividendos por las acciones que mantiene de la compañía CAMPOSANTO DEL ECUADOR S.A. la cantidad de \$14.098,75.
- El 29 de Junio 2016 se ingresa a la Superintendencia de Compañías el trámite No. 25095-0 solicitando un convenio de facilidades de pago de las contribuciones de los años 2014, 2015 y 2016.
- El 30 de Junio 2016 se cancelaron las facturas No. 5483/6157/6287/6604 y un abono a la factura No. 5491 correspondientes a los honorarios de la FIDUCIARIA, de conformidad a las instrucciones contenidas en el contrato constitutivo del FIDEICOMISO.
- El 1 de Julio 2016 se procedió a cancelar la contribución a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de los periodos 2014, 2015 Y 2016 más sus respectivos intereses generados al mes de Junio 2016 la cantidad de \$3.899,43.
- El de 19 Julio 2016 se da de baja el trámite No. 25095-0 en la razón que el FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA canceló el total de la deuda por concepto de contribuciones 2014, 2015 y 2016.
- El 6 de Septiembre 2016 la FIDUCIARIA solicita a la compañía INMOBILIARIA TERRABIENES S.A. mediante comunicación escrita el visto bueno de los interventores para poder entregar las acciones como forma de pago a los constituyentes adherentes.
- En el 2016 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](http://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 desde el periodo 2015 correspondientes a los costos de la firma auditora.
- El fideicomiso tiene una cuenta por pagar a distintos proveedores que asciende a **veinte y cuatro mil cuatrocientos dos con 89/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD\$24.402.89)**.

### 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 30/NOV/2016
BANCO BOLIVARIANO	CORRIENTE	0005231742	US\$0,00

NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN BANCARIA	TIPO DE CUENTA	NO. DE CUENTA	SALDO AL 30/NOV/2016
BANCO DEL AUSTRO	CORRIENTE	0209119781	US\$0,00

Adjunto a la presente rendición enviamos los siguientes Estados Financieros:

- Estado de Situación Financiera al
- Estado de Resultado Integral

#### 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 2015 contrató a la auditora Moore Stephens y se adjunta a la presente rendición de cuenta el informe del auditor correspondiente al año 2015.

#### 15. Información Relativa a la Inversión

En el periodo del 2016 el Fideicomiso no pudo invertir acorde a su política de inversión según lo aprobado por la Junta del Fideicomiso debido a los problemas de conocimiento público de la empresa Inmobiliaria Terrabienes S.A.

#### 16. Reporte de Novedades

Con fecha del 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 fue un acuerdo de voluntades, el cual contempla las condiciones bajo las cuales el FIDEICOMISO pudo haber tomado las riendas del proyecto inmobiliario "*Arcos del Río*". Luego de todas las gestiones realizadas no se pudo reactivar el proyecto inmobiliario "*Arcos del Río*", proyecto en el cual el fideicomiso invirtió y el acuerdo que se firmó (Contrato Marco) el año 2015 venció en el mes de febrero del 2016. En vista de eso, la fiduciaria procedió a iniciar las acciones legales para ejecución de las garantías que se poseen para lo cual se contrató a un estudio jurídico y el 7 de abril del 2016 se presentaron las demandas en contra de las compañías Urbanizadora del Norte Urnosa S.A. y la Inmobiliaria Terrabienes S.A. ante la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Guayaquil – Florida Norte.

Indistintamente de las gestiones que se han realizado para buscar solución al problema de FIDEICOMISO, la fiduciaria está en la obligación de seguir procesos y ajustes contables acorde a la realidad (legal y financiera) de los activos que forman parte del balance del fideicomiso.

La inversión que mantiene el FIDEICOMISO es en cartera de clientes que firmaron contrato de reserva y mandatos de compra de viviendas en la etapa Veranda del Río. La cartera consiste en pagarés firmados por dichos clientes y avalados por la empresa Inmobiliaria Terrabienes S.A. Dicha cartera se encuentra custodiada en la empresa Decevale S.A. (Deposito Centralizado de Valores).

El problema por el cese de operaciones por parte de la empresa Inmobiliaria Terrabienes S.A., tiene un impacto directo en el activo que tenemos registrado en el balance del

fideicomiso. Al no estar operativa la empresa y el proyecto en el cual se invirtieron los recursos del FIDEICOMISO, el cual está paralizado, razón por la cual la expectativa de cobro de los pagares son mínimos.

Consecuentemente, el auditor externo del FIDEICOMISO, en su informe auditado al cierre del ejercicio de Diciembre del 2014, indicó y sugirió la provisión que la FIDUCIARIA debe de hacer respecto a la pérdida de los documentos por cobrar que se tienen, en base a los hechos subsecuentes mencionados anteriormente para que el balance del FIDEICOMISO refleje una valoración real y acorde a los estándares y prácticas contables.

Por ese motivo la fiduciaria procedió con el ajuste mencionado por el auditor y se ha ajustado el valor del activo que se tienen como cuentas por cobrar de los pagarés de clientes en un 50% de su valor original. Este ajuste tiene un efecto directo en los estados de cuenta de cada constituyente adherente en la misma proporción.

#### 17. Anexos

- ✓ Estado de Situación
- ✓ Estado de Resultado
- ✓ Informe Auditoria Periodo 2015
- ✓ Constancia Depósito Decevale
- ✓ Calificaciones de las demandas hacia la Inmobiliaria Terrabienes S.A.
- ✓ Informe de Estudio Jurídico sobre la demanda a Inmobiliaria Terrabienes S.A.

**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



Ab. Rafael Sandoval Vela

ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

cc:file