

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA
(administrado por ZION Administradora de Fondos y
Fideicomisos S.A.)

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo
Resumen de las Principales Políticas Contables
Notas a los Estados Financieros



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Victor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

Al Representante Legal y titulares fiduciarios del Fideicomiso de Inversión Plusvalía
(administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso de Inversión Plusvalía (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del **Fideicomiso de Inversión Plusvalía (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)** al 31 de diciembre de 2016, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis

Sin Calificar nuestra opinión, como es de conocimiento público, debido a ciertas irregularidades en el manejo administrativo y financiero de sus operaciones, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador intervino a Urbanizadora del Norte S.A., URNOSA e Inmobiliaria Terrabienes S.A., compañías emisoras de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, las cuales se encontraban a cargo de la ejecución del proyecto inmobiliario "Arcos del Río". El Fideicomiso ha procedido a establecer procesos judiciales por la ejecución de pagarés que tenía a su favor emitidos por Inmobiliaria Terrabienes S.A. y Urbanizadora del Norte S.A. por un valor aproximado de US\$7,957,000. Estos procesos se encuentran calificados y se encuentran en etapa de citación de las partes para comparecimiento.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, 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, solicitó se ejecuten medidas cautelares a no solo estas empresas sino también a todas las empresas relacionadas al grupo Ortega Trujillo. Ambas compañías, Urbanizadora del Norte S.A., URNOSA e Inmobiliaria Terrabienes S.A., efectuaron negociaciones directamente con el Fideicomiso, evaluando 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", situación que finalmente no se generó. Como garantía por la cesión del proyecto, en el mes de diciembre del 2015, Inmobiliaria Terrabienes S.A. cedió 3,198,829 acciones cuyo valor nominal es de 0.04 centavos de dólar americano que mantenía en Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador a favor del Fideicomiso de Inversión Plusvalía, las cuales a la fecha de emisión de estos estados financieros se encuentran en poder del Fideicomiso a pesar que la transacción de cesión del proyecto inmobiliario no se llevó a cabo y que debían ser devueltas a Inmobiliaria Terrabienes S.A. La Administración del Fideicomiso considera que en una posible negociación de estas acciones en el mercado se efectuará para extinguir obligaciones con sus constituyentes adherentes.

Principales asuntos de auditoría

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Provisión de deterior de cuentas por cobrar

La provisión por deterior de cuentas por cobrar es considerada como un asunto relevante de auditoría porque corresponde a una estimación significativa en base a presunciones que efectúa la Administración del Fideicomiso.

El Fideicomiso establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar 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.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito se incluyen a continuación: i) Entendimos y evaluamos el proceso para la determinación de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar; ii) Probamos las bases sobre las cuales se desarrollaron los criterios utilizados por la Administración para la determinación del monto de la provisión; específicamente, realizamos pruebas comparando la información histórica de recuperaciones, bajas y ejecución de garantías anuales, así como la validación de la documentación de respaldo actual que soportan las cuentas por cobrar; y, iii) Evaluamos que, a nivel de antigüedad de cartera, no existan partidas que ameriten un análisis más detallado o que existan indicadores de que las condiciones de recuperación del Fideicomiso se hayan deteriorado significativamente en el año 2016 y que, por lo tanto, puedan afectar las tendencias históricas sobre las cuales se basa el cálculo de esta provisión. En el desarrollo de los procedimientos de auditoría mencionados, no identificamos diferencias materiales.

Otra información

No existe otra información que sea reportada conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros del Fideicomiso, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar el Fideicomiso o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista sino hacerlo.

La Administración del Fideicomiso es responsable de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Otras cuestiones

Los estados financieros del Fideicomiso de Inversión Plusvalía (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.), correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión adversa sobre dichos estados financieros el 11 de noviembre de 2016.

Restricción de uso y distribución

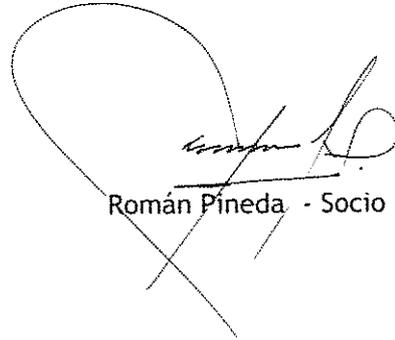
Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración del Fideicomiso y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución No. CNV-008-2006 del Consejo Nacional de Valores y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

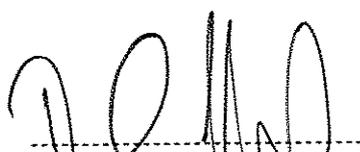
BDO ECUADOR.

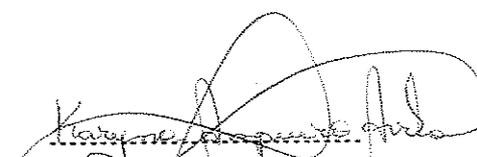
Marzo 31, 2017
RNAE No.193
Guayaquil, Ecuador


Román Pineda - Socio

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Activos:			
Activos corrientes			
Inversiones al valor razonable	7	127,953	127,953
Cuentas por cobrar	8	112,791	4,188,552
Activos por impuestos corrientes		318	317
Total activos		241,062	4,316,822
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	9	214,731	4,192,489
Total pasivos		214,731	4,192,489
Patrimonio:			
Fondo patrimonial	12	4,092,974	127,953
Resultados acumulados		(4,066,643)	(3,620)
Total patrimonio neto		26,331	124,333
Total pasivos y patrimonio neto		241,062	4,316,822

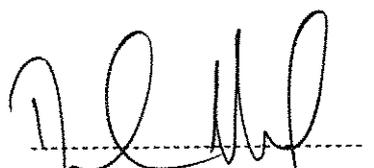

 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General

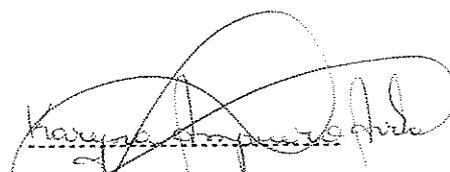

 Ec. Karina Ampuero
 Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ingresos financieros		-	64,548
Otros ingresos		14,099	-
		14,099	64,548
Gastos:			
Gastos de administración	13	(4,077,115)	(3,822,357)
Gastos financieros		(7)	(5)
		(4,077,122)	(3,822,362)
Pérdida y resultado integral total del año		(4,063,023)	(3,757,814)

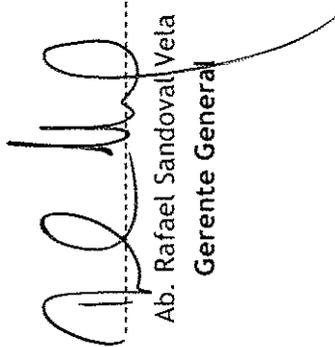

 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General

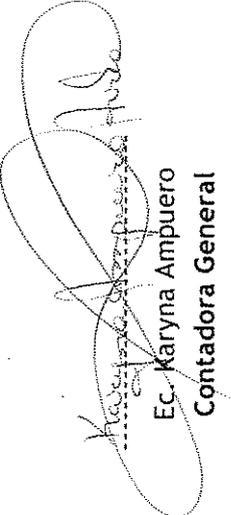

 Ec. Karyna Ampuero
 Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresado en U.S. dólares)

	Resultados acumulados				Total patrimonio neto
	Fondo Patrimonial	Utilidades retenidas	Utilidades del ejercicio	Sub total	
Saldos al 31 de diciembre de 2014	6,200,923	1,547,781	-	1,547,781	7,748,704
Rescates efectuados por Adherentes	(28,941)	-	-	-	(28,941)
Transferencias a cuentas por pagar a participes	(6,171,982)	2,206,413	-	2,206,413	(3,965,569)
Reconocimiento de acciones y participaciones	127,953	-	-	-	127,953
Pérdida y resultado integral total del año	-	-	(3,757,814)	(3,757,814)	(3,757,814)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	127,953	3,754,194	(3,757,814)	(3,620)	124,333
Transferencias de cuentas por pagar a participes	3,965,021	-	-	-	3,965,021
Reclasificación	(3,620)	(3,620)	3,620	-	-
Pérdida y resultado integral total del año	-	-	(4,063,023)	(4,063,023)	(4,063,023)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	4,092,974	3,750,574	(7,817,217)	(4,066,643)	26,331

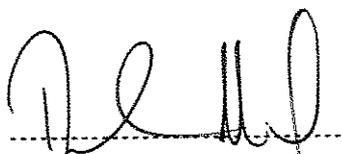

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

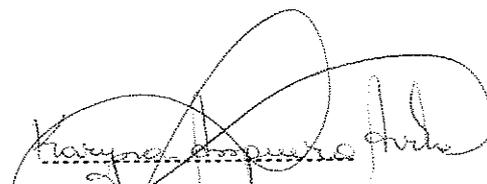

Ec. Karyna Ampuero
Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	-	4,818,222
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,362)	(5,662,858)
Otros ingresos, netos	1,362	64,548
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	-	(780,088)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo neto (pagado) recibido por inversiones corrientes	-	680,014
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	-	680,014
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo neto (pagado) por inversiones en acciones	-	(28,941)
Efectivo neto recibido por rescates efectuados por adherentes		127,953
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	-	99,012
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-	(1,062)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,062
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	-	-

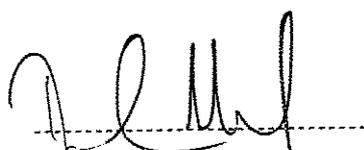

 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General


 Ec. Karyna Ampuero
 Contadora General

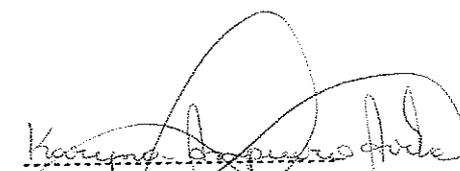
Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO
CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Resultado integral total del año	(4,063,023)	(3,757,814)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	4,075,760	(1,840,496)
Disminución en inversiones financieras	-	4,489,019
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(12,737)	329,203
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	-	(780,088)



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



 Ec. Karyna Ampuero
 Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
Fideicomiso de Inversión Plusvalía.
- **RUC de la entidad.**
0992685344001
- **Domicilio de la entidad.**
Av. Rodrigo Chávez Mz.275 Parque Empresarial Colón Edif.Corp.4 Piso 2 Of.201
- **Forma legal de la entidad.**
Fideicomiso de inversión.
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

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.

- **Objeto del fideicomiso.**

El presente fideicomiso tiene por finalidad que los bienes transferidos y los que se le transfieran en el futuro por parte de la Constituyente y/o Constituyentes Adherentes sean invertidos por la fiduciaria de conformidad con la política de inversión específica que se detalla a continuación:

- a) 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.
- b) Invertir en proyectos inmobiliarios, propiedades inmobiliarias, tales como casas, departamentos, oficinas, locales comerciales, edificios, urbanizaciones, y bienes inmuebles en general, titularizaciones de cartera hipotecarias y obligaciones garantizadas con garantías generales, acciones de compañías propietarias de bienes inmuebles y/o promotoras inmobiliarias.
- c) Invertir en Fondos de Inversión de conformidad con las instrucciones impartidas por la Junta de Fideicomiso.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA

(Administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- **Patrimonio autónomo.**

El patrimonio autónomo del Fideicomiso está integrado inicialmente por los bienes transferidos desde la fecha de constitución, así como por lo demás bienes, pasivos, y contingentes que se integrarán como consecuencia del desarrollo y cumplimiento del contrato y adicional y posteriormente por los demás activos, pasivos y contingentes que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del contrato.

- **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 Rio” 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.

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.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA (Administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- 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.
- **Hechos relevantes.**

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

El Fideicomiso ha procedido a establecer procesos judiciales por la ejecución de pagarés que tenía a su favor emitidos por Inmobiliaria Terrabienes S.A. y Urbanizadora del Norte S.A. por un valor aproximado de US\$7,957,000. Estos procesos se encuentran calificados y se encuentran en etapa de citación de las partes para comparecimiento.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, 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, solicitó se ejecuten medidas cautelares a no solo estas empresas sino también a todas las empresas relacionadas al grupo Ortega Trujillo. Ambas compañías, Urbanizadora del Norte S.A., URNOSA e Inmobiliaria Terrabienes S.A., efectuaron negociaciones directamente con el Fideicomiso, evaluando 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", situación que finalmente no se generó. Como garantía por la cesión del proyecto, en el mes de diciembre del 2015, Inmobiliaria Terrabienes S.A. cedió 3,198,829 acciones cuyo valor nominal es de 0.04 centavos de dólar americano que mantenía en Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador a favor del Fideicomiso de Inversión de Plusvalía, las cuales a la fecha de emisión de estos estados financieros se encuentran en poder

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA

(Administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

del Fideicomiso a pesar que la transacción de cesión del proyecto inmobiliario no se llevó a cabo y que debían ser devueltas a Inmobiliaria Terrabienes S.A. La Administración del Fideicomiso considera que en una posible negociación de estas acciones en el mercado se efectuará para extinguir obligaciones con sus constituyentes adherentes.

- Obligaciones de la Fiduciaria.

- Administrar prudente y diligentemente el Fideicomiso. Esta obligación es de medio y no de resultados, pues se adquieren únicamente deberes y responsabilidades fiduciarias.
- Dar a los bienes fideicomitidos que reciba por parte de los beneficiarios el destino específico para el cumplimiento de la finalidad de este Fideicomiso.
- Realizar los actos necesarios para la consecución de la finalidad perseguida mediante el contrato con la diligencia y cuidado. Esta obligación surge para la Fiduciaria sólo desde el momento en que hubiere recibido y se hagan efectivos todos los recursos solicitados por ella para la ejecución de la finalidad del Fideicomiso.
- Registrar contablemente los Bienes Fideicomitidos aportados al momento de la celebración del presente instrumento y los que posteriormente aporten al Fideicomiso.
- Llevar la contabilidad del Fideicomiso y dar a conocer anualmente a los beneficiarios, los estados financieros del Fideicomiso, a partir de los noventa días posteriores al cierre de cada ejercicio anual.
- Mantener los bienes fideicomitidos separados de los demás de su propiedad y de otros negocios fiduciarios que administre.
- Comunicar a las partes sobre cualquier hecho o información relevante relacionado al Fideicomiso desde el momento en que tal hecho ocurriere o desde que tuviera información al respecto.
- Elaborar y presentar a los Beneficiarios la rendición de cuentas del Fideicomiso, con periodicidad anual, dentro de los noventa días posteriores al cierre de cada ejercicio económico.
- Pagar con los recursos del patrimonio autónomo y, de no haberlos en suficiente cantidad, con los que proporcione la Constituyente, todos los costos y gastos en que deba incurrir la Fiduciaria.
- Actuar en defensa de los Bienes Fideicomitidos y adoptar las medidas necesarias para ello. Esta obligación surgirá para la Fiduciaria siempre que le sean proporcionado de forma efectiva los recursos necesarios solicitados por ella y entregada. El no suministro oportuno del dinero y/o de la información

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

liberará a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad de perjuicios.

- Vetar cualquier tipo de decisión que vaya en contra de la finalidad del Fideicomiso.

- **Derechos de la Fiduciaria.**

- Representar Legalmente al Fideicomiso.
- Cobrar los honorarios que le correspondan de conformidad con lo estipulado en el contrato, de los recursos que existan en el patrimonio autónomo, y en el caso de no haberlos, de los dineros que deberá proporcionarle la Constituyente.
- Exigir de los Beneficiarios el cabal y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones que adquieren en virtud del contrato y de los respectivos contratos de adhesión.
- Vetar las decisiones que tome la Junta de Fideicomiso que vayan en contra de la finalidad del Fideicomiso. Este poder de veto lo ejercerá la Fiduciaria siempre que la decisión que se haya tomado sea contraria a las instrucciones fiduciarias que ésta debe cumplir.
- Renunciar a su calidad de Fiduciaria en el evento que no se le paguen sus honorarios por dos meses consecutivos, o cuando los beneficiarios se rehúsen a prestar la colaboración e información necesarias para el cumplimiento de las instrucciones impartidas para la realización de la finalidad por la que se constituye el Fideicomiso.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

El Fideicomiso ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera del Fideicomiso, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA

(Administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de presentación.

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. y de los otros Fondos que ésta administra.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Los estados financieros antes mencionados fueron preparados bajo el criterio del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración del Fideicomiso que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

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 cartera, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deberían, a nuestro criterio, ser incorporados a los estados financieros consolidados del Originador del Fideicomiso.

4.2. Medición de los valores razonables.

De acuerdo a NIIF 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valoración se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA

(Administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para determinación del valor razonable requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 "Presentación de estados financieros"- Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 19 "Beneficios a los empleados"- Tasa de descuento: tema del mercado regional (*)	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados"- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio. (*)	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización. (*)	01-Ene-2016

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 41 “Agricultura” y NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Plantas productoras (*)	01-Ene-2016
NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”- Cambios en los métodos de disposición. (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7(*)	01-Ene-2016
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación. (*)	01-Ene-2016
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. (*)	01-Ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

(*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros del Fideicomiso.

La Administración del Fideicomiso considera que la adopción de las Normas antes descritas, aplicables al Fideicomiso, no genera impactos significativos

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

4.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Fideicomiso opera. La moneda funcional y de presentación del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.6. Activos y pasivos financieros.

Clasificación.-El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “préstamos y cuentas por cobrar”. 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 2016 y 2015, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en las categorías de “activos financieros a valor razonable a través de ganancia y pérdidas” y “cuentas por cobrar”. De igual forma, el Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de “cuentas por pagar”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican 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 el Fideicomiso 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 los resultados integrales del año.

El registro y valuación de las inversiones se efectúan de acuerdo con disposiciones de la Ley de Mercado de Valores, la Junta de Regulación del Mercado de Valores, Resolución No. CNV-003-2005 del 10 de septiembre del 2005, la cual publicó el manual operativo que establece la valoración de

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

títulos a precios de mercado, estableciendo que los valores de renta fija que se cotizan en el mercado se valúan al valor de mercado y en el caso de no existir valor de mercado, se valúan al monto resultante de la aplicación del método de devengado lineal. (Véase Nota 7). Esta situación no difiere sustancialmente del valor razonable.

(b) Cuentas por cobrar

Las cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos de más de 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

(c) Cuentas por pagar

Representados en el estado de situación financiera por las 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.

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 en la misma cuenta.

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.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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 del interés efectivo, menos una provisión por deterioro.

(c) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso reconoce 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.

4.7. Deterioro de activos financieros.

El Fideicomiso 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 2016 y 2015, el Fideicomiso ha reconocido una provisión por cuentas incobrables de US\$7,843,999 (2015: US\$3,768,238), la cual considera que es suficiente para cubrir eventuales pérdidas en sus cuentas por cobrar.

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

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA

(Administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

4.8. Baja de activos y pasivo financieros.

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

4.9. Cuentas por pagar.

Corresponden a aportaciones de los partícipes que están pendientes de ser formalizadas (pendientes de efectivizar) y se presentan en esta cuenta de forma transitoria. Estos aportes se reconocen al valor nominal de los fondos recibidos, generalmente efectivo y equivalente de efectivo, que corresponde a su valor razonable en el momento de su recepción. Estos aportes no se remiden subsecuentemente debido a que su plazo de formalización es corto. Los saldos por efectivizar al 31 de diciembre se formalizan los primeros días de enero del año siguiente; y se reclasifican a la cuenta "Aportes de partícipes en el Estado de cambios en el patrimonio".

4.10. Impuestos.

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.

4.11. Patrimonio del Fideicomiso.

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

4.12. Reconocimiento de Ingreso.

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.

4.13. Gastos.

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren,

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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".

4.14. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.15. Cambio en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

4.16. Reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2015 han sido reclasificadas para efectos comparativos en la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

5. POLÍTICA DE GESTION DE RIESGOS.

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 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.

El Fideicomiso clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA

(Administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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.

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.

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

- 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 corresponden a cartera adquirida de 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.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

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

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

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.

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Administración del Fideicomiso, con base en la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
(Administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

7. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE GANANCIAS O PÉRDIDAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Campo Santo del Ecuador S.A. Campoecuador :</u>		
Acciones cuyo valor nominal es de 0,04 centavos. (1)	127,953	127,953

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a 3,198,829 acciones de Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador, cuyo valor nominal es de 0.04 centavos, las cuales fueron cedidas por parte de Inmobiliaria Terrabienes S.A. al Fideicomiso de Inversión Plusvalía.

8. CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de la cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Pagarés (1)	5,665,517	5,665,517
Compraventa de bienes inmuebles (2)	2,291,273	2,291,273
	7,956,790	7,956,790
(-) Provisión cuentas incobrables (3)	7,843,999	3,768,238
	112,791	4,188,552

(1) Corresponde a cartera adquirida mediante pagarés a Urbanización del Norte S.A. URNOSA.

(2) Corresponde a 25 pactos de recompra, realizados mediante escritura pública de reserva y promesa de compraventa de bien inmueble y de edificación que realizaba Urbanizadora del Norte URNOSA S.A. a favor del Fideicomiso de Inversión Plusvalía, principalmente del Proyecto Inmobiliario Urbanización Verada del Río, Incluye capital e interés no cobrados.

(3) Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables, fueron como sigue:

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

		Años terminados en	
		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial		3,768,238	-
Provisión del año	(Nota 13)	4,075,761	3,768,238
Saldo final		7,843,999	3,768,238

Al 31 de diciembre de 2016, la administración del Fideicomiso ha constituido una provisión por US\$7,843,999 que corresponden al 99% del total de las cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2015, estas inversiones presentan deterioro en su valor razonable por cuanto en el mes de enero del 2015, Urbanizadora del Norte S.A. URNOSA, fue intervenida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador por presentar ciertas irregularidades en el manejo administrativo y financiero de sus operaciones, generando el cierre de esta compañía. La Administración del Fideicomiso, constituyó una provisión por US\$3,768.238 (47% del total de los activos financieros) al 31 de diciembre del 2015; la cual no es suficiente para cubrir la posible pérdida generada en la recuperación de estos activos financieros.

9. CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Participes	(1)	-	3,965,021
Compra cartera por pagar	(2)	119,247	119,247
Anticipo por ventas	(3)	40,711	40,711
Otros		54,773	67,510
		214,731	4,192,489

- (1) Al 31 de diciembre del 2016, se disminuyó en USD\$3,965,021, correspondiente a la transferencia de las cuentas por pagar participes al patrimonio de los participes, por cuanto que el Fideicomiso no se encuentra operando y está en proceso de liquidación.
- (2) Corresponde a los anticipos recibidos por venta de cartera por parte de Urbanización del Norte S.A. URNOSA e Inmobiliaria Terrabienes S.A.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA

(Administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

10. SITUACIÓN FISCAL.

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2012 al 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

Legislación vigente

Según las disposiciones legales vigentes, el Fideicomiso de inversión se constituye en sujeto pasivo del impuesto a la renta; sin embargo, mediante Decreto Ejecutivo de fecha 22 de diciembre de 1999, ratificado por el Servicio de Rentas Internas el 4 de enero del 2000, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo No. 64 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno vigente, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 337, del 15 de mayo del 2008, se establece la alternativa de que los fondos de inversión distribuyan los beneficios a los Partícipes, debiendo éstos declarar el impuesto a la renta. El Fideicomiso acogió la alternativa antes indicada y procedió a distribuir los beneficios a los Partícipes para que ellos cumplan con la obligación tributaria.

Otros asuntos

(a) Reformas a la Ley de Mercados de Valores

El Congreso Nacional mediante publicación en el Suplemento del Registro Oficial No. 249 del 20 de mayo del 2014, se expide la "Ley para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil", mediante el cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Ley de Mercado de Valores:

- Las administradoras de fideicomisos, tienen prohibido invertir recursos de los fideicomisos, en los fondos de inversión que administra.
- Las administradoras de fondos y fideicomisos, no podrán realizar actividades, que en la presente ley conste para las casas de valores.
- Las instituciones financieras solo podrán aceptar ser beneficiarios de fideicomisos mercantiles de garantía en operaciones relacionadas a créditos de vivienda, proyectos inmobiliarios, y otros sectores relacionados.
- Las titularizaciones ahora deberán llevarse únicamente mediante a través de fideicomisos mercantiles.
- Modificaciones a los conceptos de bienes a titularizarse.
- Modificaciones a los conceptos de las clases de titularización a efectuarse.
- Los bancos privados no podrán emitir obligaciones de corto plazo.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA

(Administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

-
- Las calificadoras de riesgos dentro de sus facultades deberán realizar evaluaciones de riesgos específicos a las administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, bolsa de valores; analizando tanto los riesgos operativos o tecnológicos, de gestión, estructura organizacional, entre otros aspectos.
 - Los comprobantes electrónicos de venta emitidos en la forma autorizada por el Servicio de Rentas Internas, serán considerados como facturas comerciales y negociables en el mercado de valores.

El Fideicomiso no presenta impactos en sus estados financieros, sobre las reformas antes mencionadas.

(b) 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

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
(Administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- exterior.
- 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.

11. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

Al 31 de diciembre del 2016, el patrimonio de Fideicomiso se incrementó en US\$3,965,021, correspondiente a la transferencia de las cuentas por pagar participes; al patrimonio de los participes, por cuanto que el fideicomiso no se encuentra operando y está en proceso de liquidación. El saldo de la cuenta es de US\$4,092,974.

Al 31 de diciembre del 2015 el patrimonio de Fideicomiso está compuesto por US\$127,953, correspondiente a la transferencia del Título N° 69 de las Acciones de Camposantos del Ecuador S.A. CAMPOECUADOR, propiedad inicialmente de Inmobiliaria TERRABIENES S.A.

12. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2016		Diciembre 31, 2015	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
<u>Activos financieros medido al valor razonable:</u>				
Inversiones a valor razonable	127,953	127,953	127,953	127,953
<u>Activos financieros medido al costo amortizado:</u>				
Cuentas por cobrar	112,791	112,791	4,188,552	4,188,552
Total activos financieros	240,744	240,744	4,316,505	4,316,505

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
(Administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

	Diciembre 31, 2016		Diciembre 31, 2015	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>				
Cuentas por pagar	214,730	214,730	4,192,489	4,192,489
Total pasivos financieros	26,014	26,014	124,016	124,016
Instrumentos financieros, netos	330,920	330,920	312,265	312,265

Valor razonable de los estados financieros.

La Administración del Fideicomiso considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable (Metodología Nivel 3).

13. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Impuestos, tasas y contribuciones	1,354	3,577
Gastos por Provisión de cuentas incobrables (Nota 8)	4,075,761	3,768,236
Honorarios y Servicios a terceros	-	50,543
	4,077,115	3,822,357

14. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de Marzo, 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

15. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso el 31 de Marzo de 2017.

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la vulneración del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre su presentación razonable, obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas que superen los beneficios de interés público del mismo.