

Guayaquil, 30 de octubre del 2019

Señora
María Isabel Morlas Ramírez
Apoderada Especial
Inmobiliaria Terrabienes S.A.
Ciudad. -

Ref. Rendición de Cuentas

Por medio de la presente, digo y comunico que entre las obligaciones de la Fiduciaria según el contrato constitutivo del **Fideicomiso Mercantil PLUSVALIA (en adelante "FIDEICOMISO")**, estipula que la Fiduciaria deberá rendir cuentas anuales comprobadas de sus actuaciones a los Constituyentes y Beneficiarios, justificando, argumentando y demostrando su cumplimiento en la labor encomendada en este contrato.



Con relación a lo mencionado en el párrafo que antecede, adjunto sirvase encontrar medio magnético el cual contiene la correspondiente rendición de cuentas del FIDEICOMISO al 30 de septiembre del 2019; asimismo, se incluye la siguiente documentación:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados
- Informe de auditoría año 2018
- Constancia de depósitos DECEVALE
- Detalle de procesos ejecutivos seguidos en contra de URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.

En caso de existir alguna observación, inconformidad o duda, agradecemos se nos notifique por escrito a fin de solventarlas a la brevedad posible. Si en el plazo de diez días hábiles la Fiduciaria no ha recibido notificación alguna, se entenderá de manera tácita la conformidad con la labor desarrollada e informada a través del documento adjunto. En caso de requerir alguna explicación adicional, será un gusto atenderle.

Sin otro particular me suscribo a usted, agradeciendo una vez más la confianza depositada en nosotros

Atentamente,



Ab. Rafael Santoliva Vela
Gerente General
ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
CC. File

RECIBIDO	
Fecha:	30/10/2019
Lugar:	Estudio Jurídico Ortega
Hora:	13:40
Recibe:	Antonio Espinosa M.
Por la Compañía:	
Firma:	

Guayaquil, 30 de octubre del 2019

Señor Ingeniero
Marcelo Silva Izquierdo
Representante Legal - Liquidador
Caja de Cesantía del Cuerpo de Vigilantes de la Comisión de Transito del Ecuador
Ciudad. -

Ref. Rendición de Cuentas

Por medio de la presente, digo y comunico que entre las obligaciones de la Fiduciaria según el contrato constitutivo del **Fideicomiso Mercantil PLUSVALIA (en adelante "FIDEICOMISO")**, estipula que la Fiduciaria deberá rendir cuentas anuales comprobadas de sus actuaciones a los Constituyentes y Beneficiarios, justificando, argumentando y demostrando su cumplimiento en la labor encomendada en este contrato.

Con relación a lo mencionado en el párrafo que antecede, adjunto sirvase encontrar medio magnético el cual contiene la correspondiente rendición de cuentas del FIDEICOMISO al 30 de septiembre del 2019; asimismo, se incluye la siguiente documentación:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados
- Informe de auditoría año 2018
- Constancia de depósitos DECEVALE
- Detalle de procesos ejecutivos seguidos en contra de URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.

En caso de existir alguna observación, inconformidad o duda, agradecemos se nos notifique por escrito a fin de solventarlas a la brevedad posible. Si en el plazo de diez días hábiles la Fiduciaria no ha recibido notificación alguna, se entenderá de manera tácita la conformidad con la labor desarrollada e informada a través del documento adjunto. En caso de requerir alguna explicación adicional, será un gusto atenderle.

Sin otro particular me suscribo a usted, agradeciendo una vez más la confianza depositada en nosotros

Atentamente,



Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General
ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

RECIBIDO	
Fecha:	_____
Lugar:	_____
Hora:	_____
Recibe:	_____
Por la Compañía:	_____
Firma:	<i>Sixto Guerra</i>



Guayaquil, 30 de octubre del 2019

Señor Economista
Jorge Morales Tobar
Interventor
Inmobiliaria Terrabienes S.A.
Urbanizadora del Norte Urnosa S.A.
Ciudad. -

Ref. Rendición de Cuentas

Por medio de la presente, digo y comunico que entre las obligaciones de la Fiduciaria según el contrato constitutivo del **Fideicomiso Mercantil PLUSVALIA (en adelante "FIDEICOMISO")**, estipula que la Fiduciaria deberá rendir cuentas anuales comprobadas de sus actuaciones a los Constituyentes y Beneficiarios, justificando, argumentando y demostrando su cumplimiento en la labor encomendada en este contrato.

Con relación a lo mencionado en el párrafo que antecede, adjunto sirvase encontrar medio magnético el cual contiene la correspondiente rendición de cuentas del FIDEICOMISO al 30 de septiembre del 2019; asimismo, se incluye la siguiente documentación:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados
- Informe de auditoría año 2018
- Constancia de depósitos DECEVALE
- Detalle de procesos ejecutivos seguidos en contra de URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.

En caso de existir alguna observación, inconformidad o duda, agradecemos se nos notifique por escrito a fin de solventarlas a la brevedad posible. Si en el plazo de diez días hábiles la Fiduciaria no ha recibido notificación alguna, se entenderá de manera tácita la conformidad con la labor desarrollada e informada a través del documento adjunto. En caso de requerir alguna explicación adicional, será un gusto atenderle.

Sin otro particular me suscribo a usted, agradeciendo una vez más la confianza depositada en nosotros

Atentamente,




Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General
ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

CC. File

RECIBIDO	
Fecha:	_____
Lugar:	_____
Hora:	_____
Recibe:	_____
Por la Compañía:	_____
Firma:	_____



Ing. Ma. Fernanda Argotty <margottm@zion.com.ec>

Re: Entrega de Rendición de Cuentas Fideicomiso Plusvalía 30-09-2019

1 mensaje

jorge morales <moralestobar@yahoo.com>
Para: "Ing. Ma. Fernanda Argotty" <margottm@zion.com.ec>

30 de octubre de 2019 a las 11:54

ok recibido
saludos cordiales
Eco. Jorge Morales

El miércoles, octubre 30, 2019 09:23:39 AM -05, Ing. Ma. Fernanda Argotty <margottm@zion.com.ec> escribió:

Estimado Economista:

Buen día, conforme lo conversado vía telefónica la mañana de hoy, por imposibilidad de realizar la entrega física de la referida Rendición de Cuentas del Fideicomiso Plusvalía con corte al 30-09-2019 le hago llegar por esta vía el documento en mención.

Por favor confirmar por esta vía la recepción del documento.

Saludos cordiales,

Ing. María Fernanda Argotty M.

Gerente de Negocios Fiduciarios

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Parque Empresarial Colón, Edif. Corporativo 4, Of. 201

Guayaquil, Ecuador
Teléfono: 2136760 **ext:** 29

www.zion.com.ec

f in t @



CONFIDENCIALIDAD La información contenida en el presente correo electrónico, incluidos los datos o archivos adjuntos, son de carácter confidencial por lo que su contenido está reservado únicamente para sus destinatarios. El uso, traslado y copia no autorizados de esta comunicación están estrictamente prohibidos por la ley. Si usted no es el destinatario designado de esta comunicación, proceda a tomar nota de que cualquier revisión, difusión o duplicación de esta comunicación queda estrictamente PROHIBIDA. Muchas gracias.



Cuidemos el Medio Ambiente! Antes de imprimir este documento, considere la necesidad de hacerlo o no.



ZION

ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

FIDEICOMISO DE INVERSION PLUSVALIA

RENDICIÓN DE CUENTAS

Elaborado por: Ab. Rafael Sandoval Vela

30/09/2019

De acuerdo con 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:

Al 30 de septiembre del 2019 el presente Fideicomiso tiene los siguientes constituyentes:

AGUIRRE FIGUEROA MARIA DEL CARMEN	RAMIREZ CUCALON ROBERTO EMILIO
ALARCON ELIZALDE SYLVIA PRISCILA	RIOFRIO ESPINOZA JORGE EDUARDO
ANDRADE RAMIREZ SILVANA CRISTINA	RIVERA LOPEZ PEDRO LEONARDO
ASOCIACION DE PROFESORES ESPOL	RODRIGUEZ ERAZO PATRICIA FERNANDA
ASSAN CHANG ROSA BEATRIZ	ROMERO ROMO LEROUX FREDDY MARTIN
BONILLA CRESPIN JULIO CESAR	SENZER S.A.
CABANILLA MUÑOZ MARIA ELIZABETH	TABARES CEDEÑO LUIS ERNESTO
CAICEDO CHICA JOSE LUIS	TAPIA CONTRERAS LOURDES TERESA
CHICA VILLACIS BERTHA TERESA	TEJENA MASSOTT MARCIA ROSSANA
CORONEL GARCES JOSE VICENTE	WONG WONG PEREGRINA MARIA AMPARO
DAQUI LOUREIRO DANIELA	ARREAGA COSTA RAFAEL GERONIMO
DUEÑAS BEJAR EDUARDO XAVIER	BAYOLO GARAY ANDRES FABIAN
GARAY CONTRERAS FRANCISCO ANTONIO	BRUNO DROUET ALINA BEATRIZ
GARCIA PLUA VICENTE ALEXANDER	CALDERON PEÑA RUTH PAOLA
GARCIA VILLACRES MANUEL ENRIQUE	DELGADO ALMEIDA SANDRA ELIZABETH
GOYBURU GARCIA MARIA LUCIA	ESPINOSA BELTRAN ANA MARIA
GRIJALVA ALVAREZ LELIA AURORA	GOMEZ JARAMILLO JACKELINE DEL ROCIO
MARIÑO PAREDES MIGUEL ANGEL	HADDEN PAZOS AUDREY ANN
MASSOTT RUILOVA MARCIA EUGENIA	LEON MORAN CHRISTIAN ALBERTO
MEGAPLAST S.A.	MATUTE PETROCHE VICTOR
MENDOZA MACIAS OSCAR	MOREIRA INTRIAGO HILARIO LENIN
MEZA LARA GISELLA MARIUXI	OCHOA KOPPEL CARLOS VICTOR
MORALES MENDOZA MARIA AUXILIADORA	REYES DE LUCA ROSSANA PAOLA
NAJERA NUÑEZ LOURDES MARIBEL	SANCHEZ FERZAN PATRICIA MARIA
PAREJA ALVARADO CARLOS MANUEL	SERRANO ZAMBRANO PATRICIA MIRELLA
PARRA MOINA CARLOS DANNY	SOLIS DECKER JULIETA MARICIELO
PERUGACHI ROJAS EDUARDO DAVID	VACA SILVA INGRID MARIBEL
PLUA ASSAN JORGE FERNANDO	VASCO JACOME HILDA ELENA
CAJA DE CESANTÍA CUERPO DE VIGILANCIA COMISION DE TRANSITO DEL GUAYAS INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.	VELASCO AREVALO VICTOR MANUEL



3. Beneficiarios

Al 30 de septiembre del 2019 el presente Fideicomiso tiene los siguientes beneficiarios:

AGUIRRE FIGUEROA MARIA DEL CARMEN	RAMIREZ CUCALON ROBERTO EMILIO
ALARCON ELIZALDE SYLVIA PRISCILA	RIOFRIO ESPINOZA JORGE EDUARDO
ANDRADE RAMIREZ SILVANA CRISTINA	RIVERA LOPEZ PEDRO LEONARDO
ASOCIACION DE PROFESORES ESPOL	RODRIGUEZ ERAZO PATRICIA FERNANDA
ASSAN CHANG ROSA BEATRIZ	ROMERO ROMO LEROUX FREDDY MARTIN
BONILLA CRESPIAN JULIO CESAR	SENZER S.A.
CABANILLA MUÑOZ MARIA ELIZABETH	TABARES CEDEÑO LUIS ERNESTO
CAICEDO CHICA JOSE LUIS	TAPIA CONTRERAS LOURDES TERESA
CHICA VILLACIS BERTHA TERESA	TEJENA MASSOTT MARCIA ROSSANA
CORONEL GARCES JOSE VICENTE	WONG WONG PEREGRINA MARIA AMPARO
DAQUI LOUREIRO DANIELA	ARREAGA COSTA RAFAEL GERONIMO
DUEÑAS BEJAR EDUARDO XAVIER	BAYOLO GARAY ANDRES FABIAN
GARAY CONTRERAS FRANCISCO ANTONIO	BRUNO DROUET ALINA BEATRIZ
GARCIA PLUA VICENTE ALEXANDER	CALDERON PEÑA RUTH PAOLA
GARCIA VILLACRES MANUEL ENRIQUE	DELGADO ALMEIDA SANDRA ELIZABETH
GOYBURU GARCIA MARIA LUCIA	ESPINOSA BELTRAN ANA MARIA
GRIJALVA ALVAREZ LELIA AURORA	GOMEZ JARAMILLO JACKELINE DEL ROCIO
MARIÑO PAREDES MIGUEL ANGEL	HADDEN PAZOS AUDREY ANN
MASSOTT RUILOVA MARCIA EUGENIA	LEON MORAN CHRISTIAN ALBERTO
MEGAPLAST S.A.	MATUTE PETROCHE VICTOR
MENDOZA MACIAS OSCAR	MOREIRA INTRIAGO HILARIO LENIN
MEZA LARA GISELLA MARIUXI	OCHOA KOPPEL CARLOS VICTOR
MORALES MENDOZA MARIA AUXILIADORA	REYES DE LUCA ROSSANA PAOLA
NAJERA NUÑEZ LOURDES MARIBEL	SANCHEZ FERZAN PATRICIA MARIA
PAREJA ALVARADO CARLOS MANUEL	SERRANO ZAMBRANO PATRICIA MIRELLA
PARRA MOINA CARLOS DANNY	SOLIS DECKER JULIETA MARICIELO
PERUGACHI ROJAS EDUARDO DAVID	VACA SILVA INGRID MARIBEL
PLUA ASSAN JORGE FERNANDO	VASCO JACOME HILDA ELENA
CAJA DE CESANTÍA CUERPO DE VIGILANCIA COMISION DE TRANSITO DEL GUAYAS	VELASCO AREVALO VICTOR MANUEL
INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.	

4. Tipo de Fideicomiso

Fideicomiso de Inversión

5. Periodicidad de la Rendición de Cuentas

Anual

6. Objeto del Fideicomiso

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 DÓLARES 00/100 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 20.000,00)** al patrimonio autónomo. Debido a la operatividad del FIDEICOMISO, así como a los nuevos constituyentes adherentes, el patrimonio autónomo, con corte al 30 de septiembre del 2019, es de **(USD \$ - 15,684.66)**.

Se adjunta a la presente rendición de cuentas los siguientes Estados Financieros:

- ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
- ESTADO DE RESULTADOS

8. Restituciones Fiduciarias

Se detallan las restituciones fiduciarias realizadas en el periodo comprendido desde el 01 de octubre del 2018 al 30 de septiembre del 2019.

- SORIA SEGARRA CARMEN GABRIELA
- ERAZO NAVAS BYRON EDUARDO
- YANEZ NAUPAY NATHALIE ALEXANDRA

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.**
- **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 todos 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 comprendido entre el 01 de octubre del 2018 al 30 de septiembre del 2019 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 celebró el contrato de auditoría externa del Fideicomiso con C&R SOLUCIONES EMPRESARIALES.
- **Restituir anticipadamente a los beneficiarios los valores equivalentes a los bienes Fideicomitados y los Rendimientos producto de la inversión de acuerdo con el procedimiento de rescate de inversión.**
La Fiduciaria se ha visto imposibilitada de cumplir con las restituciones de los valores de acuerdo con el 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. Ante lo cual ha dado como dación en pago las acciones de la compañía Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador a los constituyentes adherentes que han solicitado la restitución.
- **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 periodo comprendido entre el 01 de octubre del 2018 al 30 de septiembre del 2019, no han existido cesiones de derechos fiduciarios.

10. Descripción de las Actividades Realizadas por la Fiduciaria.

- El 30 de octubre del 2018 se realizó la entrega de la rendición de cuentas con corte al 30 de septiembre del 2018 a la Sra. María Isabel Morlas Ramírez Apoderada Especial de Inmobiliaria Terrabienes S.A.
- El 30 de octubre del 2018 se realizó la entrega de la rendición de cuentas con corte al 30 de septiembre del 2018 a la Caja de Cesantía del Cuerpo de Vigilantes.

- El 30 de octubre del 2018 se realizó la entrega de la rendición de cuentas con corte al 30 de septiembre del 2017 al Sr. Jorge Morales Tobar en calidad de Interventor de la compañía Inmobiliaria Terrabienes S.A. vía correo electrónico.
- El 05 de diciembre del 2018 se realizó la convocatoria a junta del Fideicomiso Mercantil de Inversión Plusvalía al Ing. Manual Nogales Interventor de Inmobiliaria Terrabienes S.A., a la Sra. María Isabel Morlas Ramírez de Inmobiliaria Terrabienes S.A., a la Caja de Cesantía Cuerpo de Vigilancia CTE a efectuarse el día 20 de diciembre del 2018 a las 09:00 en las instalaciones de la fiduciaria para tratar como punto de orden del día "Conocer y aprobar la rendición anual de cuentas de la Fiduciaria con corte al 30 de septiembre del 2018.
- El 19 de diciembre del 2018 se recibió Convocatoria a los Accionistas de la compañía Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador que se llevó a cabo el 28 de diciembre del 2018 en el domicilio de la compañía.
- El 20 de diciembre del 2018 en vista de no existir quorum reglamentario no se efectuó la junta previamente convocada.
- El 28 de diciembre del 2018 se asistió a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador.
- El 09 de enero del 2019 se recibió por parte de Legalis Soluciones Corporativas oficio con información de los procesos ejecutivos seguidos en contra de URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.
- El 18 de marzo del 2019 se recibió Convocatoria a los Accionistas de la compañía Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador que se llevó a cabo el 04 de abril del 2019 en el domicilio de la compañía.
- El 04 de abril del 2019 se asistió a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador.
- El 15 de abril del 2019 se recibió comunicación por parte de la Inmobiliaria Terrabienes S.A. mediante la cual solicitan tomar nota de la cesión que realizan tres inversionistas (Asociación de Profesores ESPOL, Sylvia Alarcón Elizalde y Oscar Mendoza Macias) a favor de la compañía ABBERTON MANAGEMENT LLC; y la Cesión simultanea que está última compañía efectuó a favor de Inmobiliaria Terrabienes S.A.
- El 30 de abril del 2019 se recibió cheque por el valor de \$3,828.16 correspondiente a las utilidades del año 2018 de la compañía Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador
- El 06 de mayo del 2019 la fiduciaria remitió contestación de la comunicación recibida el 15 de abril del 2019 por parte de la Inmobiliaria Terrabienes S.A. mediante la cual expresa que para proceder con el registro solicitado es necesario recibir la documentación conozca a su Cliente, conforma lo dispone el artículo 11 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo.
- El 23 de mayo del 2019 la fiduciaria remitió un alcance de la comunicación remitida el 06 de mayo a la Inmobiliaria Terrabienes S.A. mediante la cual extiende el detalle de la información requerida por parte de la fiduciaria previo el registro de cesionarios acorde a lo establecido en el artículo 9 de la Codificación de Resolución de la Junta Regulatoria Política Monetaria y Financiera, libro Segundo Tomo X, de igual forma el incumplimiento del Certificado de Obligaciones emitido por la Superintendencia de Compañías de la compañía Inmobiliaria Terrabienes S.A., así mismo debe ser recibido la nómina de accionistas hasta llegar a la persona natural y demás documentos del check list de la fiduciaria y finalmente se procede con la devolución de un ejemplar original de los convenios de adhesión N°288 correspondiente a Sylvia Alarcón Elizalde, N°380 correspondiente al Oscar Mendoza Macias y N°135 correspondiente a la Asociación de Profesores de la Espol.

- El 05 de julio del 2019 se recibió Convocatoria a los Accionistas de la compañía Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador que se llevó a cabo el 18 de julio del 2019 en el domicilio de la compañía.
- El 18 de julio del 2019 se asistió a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador.
- El 17 de septiembre del 2019 se recibió Convocatoria a los Accionistas de la compañía Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador que se llevó a cabo el 27 de septiembre del 2019 en el domicilio de la compañía.
- El 27 de septiembre del 2019 se asistió a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador.
- En el periodo comprendido entre el 01 de octubre del 2017 al 30 de septiembre del 2018 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.
- Las rendiciones de cuentas y los informes de auditoría se encuentran en el sitio web www.zion.com.ec en la página del Fideicomiso de Inversión Plusvalía.
- Todas las inversiones realizadas en el 2014 constan en el Decevale S.A. para el debido custodio de los papeles.
- La Fiduciaria ha incurrido en gastos del Fideicomiso desde el periodo 2015 correspondientes a los costos de la firma auditora.
- El fideicomiso tiene una cuenta por pagar que asciende a **cuarenta mil setecientos once 15/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD\$40,711.15)**.
- El fideicomiso tiene una cuenta por pagar a proveedores que asciende a **cincuenta y dos mil cuatrocientos veintisiete 26/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD\$52,427.26)**.
- La Fiduciaria a fecha corte 30 de septiembre del 2018 les ha restituido a 30 constituyentes adherentes acciones de la Compañía Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador como dación en pago de su inversión realizada al Fideicomiso.

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/SEPT/2019
BANCO BOLIVARIANO	CORRIENTE	0005231742	US\$3,689.93

NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN BANCARIA	TIPO DE CUENTA	NO. DE CUENTA	SALDO AL 30/SEPT/2019
BANCO DEL AUSTRO	CORRIENTE	0209119781	US\$0,00

14. Auditoría Externa

De acuerdo a lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta Política Monetaria y Financiera sobre la obligatoriedad de contratar Auditoría Externa que dice : Deberán contar con auditoría externa inscrita en el Registro del Mercado de Valores, los negocios fiduciarios que tienen la obligación de inscribirse en dicho registro, excepto los fideicomisos en los que participa el sector público como constituyente, constituyente adherente o beneficiario, salvo que en el respectivo contrato se hubiere dispuesto la contratación de auditoría externa, para este Fideicomiso y de acuerdo con lo dispuesto SI es necesario contar con Auditoría Externa. El mismo que para el periodo 2019 se encuentra aprobada la firma C&R SOLUCIONES EMPRESARIALES.

15. Información Relativa a la Inversión

En el periodo comprendido entre el 01 de octubre del 2018 al 30 de septiembre del 2019 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. Anexos

- ✓ Estado de Situación
- ✓ Estado de Resultado
- ✓ Informe Auditoria Periodo 2018
- ✓ Constancia Depósito Decevale
- ✓ Oficio con información de los procesos ejecutivos seguidos en contra de URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA 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.



ZION

ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

p./ Fideicomiso de Inversión Plusvalía

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Cc: file



Anexo 1

Estado de Situación con corte al 30 de septiembre del 2019

ACTIVOS

Cuenta Contable		Saldo Moneda Reporte
1	ACTIVO	199,993.89
101	ACTIVO CORRIENTE	199,993.89
101.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	3,689.93
101.01.03	INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS	3,689.93
101.01.03.01	CUENTAS CORRIENTES	3,689.93
101.01.03.01.01	BCO. BOLIVARIANO # 5231742	3,689.93
101.02	ACTIVOS FINANCIEROS	196,303.96
101.02.01	ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS	83,513.00
101.02.01.01	RENTA VARIABLE	83,513.00
101.02.01.01.01	ACCIONES Y PARTICIPACIONES	83,513.00
101.02.01.01.01.01	ACCIONES	83,513.00
101.02.06	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS	112,790.96
101.02.06.04	OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	112,790.96
101.02.06.04.02	VENCIMIENTOS O VENTA DE INVERSIONES POR COBRAR	112,790.96
102.06.03	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	7,843,998.72
102.06.03.01	PAGARES	5,665,516.68
102.06.03.02	COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES	2,178,482.04
102.06.04	(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES DE ACTIVOS FINAN	-7,843,998.72
TOTAL DE ACTIVOS		199,993.89
TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS		535.22
TOTAL GENERAL DEL ACTIVO Y GASTOS		200,529.11

PASIVOS

Cuenta Contable		Saldo Moneda Reporte
2	PASIVO	212,385.61
201	PASIVO CORRIENTE	212,385.61
201.03	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	40,711.15
201.03.01	LOCALES	40,711.15
201.03.01.02	ANTICIPOS RECIBIDOS	40,711.15
201.03.01.02.01	ANTICIPOS POR VENTAS	40,711.15
201.05	PROVISIONES	52,427.26
201.05.01	LOCALES	52,427.26
201.05.01.01	PROVEEDORES POR PAGAR	22,427.26
201.05.01.02	PROVISIONES / VARIOS ACREEDORES	30,000.00
201.08	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/ RELACIONADAS	119,247.20
201.08.01	COMPRA DE CARTERA / INVERSIONES POR PAGAR	119,247.20
TOTAL DE PASIVOS		212,385.61

PATRIMONIO

Cuenta Contable		Saldo Moneda Reporte
3	PATRIMONIO NETO	-15,684.66
301	CAPITAL	3,779,340.76
301.04	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS	3,779,340.76
301.04.01	PATRIMONIO ADMINISTRADO	83,513.00
301.04.02	APORTE PARTICIPES	3,695,827.76
306	RESULTADOS ACUMULADOS	-3,795,025.42
306.01	GANANCIAS ACUMULADAS	3,242.43
306.02	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-3,798,267.85
TOTAL DE PATRIMONIO		-15,684.66
TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO ACREEDORAS		3,828.16
TOTAL GENERAL DE PASIVO, PATRIMONIO E INGRESOS		200,529.11

CTAS. DE ORDEN

Cuenta Contable		Saldo Moneda Reporte
900.01	DEUDORAS	8,071,217.46

CTAS. DE ORDEN

Cuenta Contable		Saldo Moneda Reporte
900.01.01	VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER DE TERCEROS	8,071,217.46
900.01.01.01	VALORES EN GARANTÍA	8,071,217.46
900.01.01.01.01	VALORES RECIBIDOS DE TERCEROS EN GARANTÍA DEL FIDE	8,071,217.46
900.01.01.01.01.01	PAGARES	8,071,217.46
900.02	ACREEDORES POR CONTRA	-8,071,217.46
900.02.01	ACREEDORES POR CONTRA	-8,071,217.46
900.02.01.01	VALORES RECIBIDOS DE TERCEROS EN GARANTÍA DEL FIDE	-8,071,217.46
900.02.01.01.01	PAGARES	-8,071,217.46
TOTAL DE CTAS. DE ORDEN		0.00



ADMINISTRADOR FIDUCIARIO


CONTADOR



GERENTE GENERAL

Anexo 2

Estado de Resultados con corte al 30 de septiembre del 2019

INGRESOS

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
4	CUENTAS DE RESULTADOS ACREEDORAS	3,828.16
403	OTROS INGRESOS	3,828.16
403.01	INGRESOS POR DIVIDENDOS	3,828.16
TOTAL DE INGRESOS		3,828.16

GASTOS

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
5	CUENTAS DE RESULTADOS DEUDORAS	535.22
502	GASTOS	535.22
502.02	GASTOS ADMINISTRATIVOS	530.00
502.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	250.00
502.02.20.03	CONTRIBUCIONES	250.00
502.02.20.03.01	SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	250.00
502.02.29	OTROS GASTOS	280.00
502.02.29.03	SERVICIOS DE TERCEROS	280.00
502.03	GASTOS FINANCIEROS	5.22
502.03.12	OTROS GASTOS FINANCIEROS	5.22
502.03.12.01	GASTOS BANCARIOS	5.22
TOTAL DE GASTOS		535.22
TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS		3,292.94



ADMINISTRADOR FIDUCIARIO





CONTADOR

GERENTE GENERAL



ZION
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Anexo 3

Informe de Auditoría del año 2018.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado del resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujo de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso De Inversión Plusvalía
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.



FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA

ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2018 Y 2017**

**CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**

www.acman.com.ec

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899



dmartinez@acman.com.ec



Av. Joaquin Orrantia SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 15 de abril de 2019

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado del resultado integral, el de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo neto correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA** al 31 de diciembre de 2018, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 9 de nuestro informe. Somos independientes del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre material relacionada con la Entidad en funcionamiento

4. Con Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SD-2018-00000610 fechada el 19 de enero de 2018 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros resolvió declarar disuelta a la compañía Urbanización del Norte S.A. Urnosa, donde el fideicomiso mantiene cartera adquirida la que no sería recuperable, estos hechos o condiciones generan dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Entidad en funcionamiento.

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 15 de abril de 2019

Asuntos claves

5. Excepto por lo descrito en el párrafo 4, hemos determinado que no existen otras cuestiones claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA**, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA**.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Administradora del Fideicomiso, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634



AUDITORÍA & CONSULTORÍA



Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 15 de abril de 2019

Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administradora son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. ,


Acman Cia. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472

Daniel Martinez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

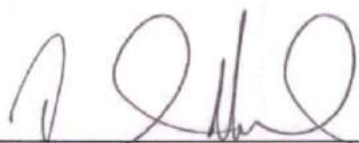
	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	397	-
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	7	87,327	92,064
Cuentas por cobrar	8	112,791	112,791
Total activos		200,515	204,855
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	9	212,386	215,231
Total pasivos		212,386	215,231
Patrimonio		(11,871)	(10,376)
Total pasivos y patrimonio		200,515	204,855


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso de Inversión Plusvalía


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso de Inversión Plusvalía

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	12	(679)	(817)
Gastos financieros		(4)	(1)
Otros ingresos, neto	11	3,926	-
Resultado integral del año		3,243	(818)



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso de Inversión Plusvalía




Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso de Inversión Plusvalía

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2017	4,092,974	(4,066,643)	26,331
Transferencia de cuentas por pagar a partícipes	(252,267)	216,378	(35,889)
Resultado integral del año	-	(818)	(818)
Saldos a diciembre 31, 2017	3,840,707	(3,851,083)	(10,376)
Restitución a partícipes	(32,473)	27,735	(4,738)
Resultado integral del año		3,243	3,243
Saldos a diciembre 31, 2018	3,808,234	(3,820,105)	(11,871)


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso de Inversión Plusvalía


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso de Inversión Plusvalía

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Rendimiento neto del año		3,243
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por pagar		(2,846)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		397
Aumento neto en efectivo		397
Efectivo, al comienzo del año		-
Efectivo, al final del año	6	397



Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso de Inversión Plusvalía



Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso de Inversión Plusvalía

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL DE INVERSIÓN PLUSVALÍA** fue constituido el 22 de septiembre del 2010 inscrito en el Registro de Mercado de Valores mediante resolución SC-IMV-DJMV-DAYR-G-0008478 del 7 de diciembre del 2010 y su registro en el Mercado de Valores como Fideicomiso Mercantil es el 2010.2.13.00644. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Inmobiliaria Gavich S.A. y Salelgi S.A.

El Fideicomiso tiene como finalidad que los bienes transferidos y los que se lo 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 para la Junta de Fideicomiso.

1.2 Reformas efectuadas al Fideicomiso

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

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

informativa y efectuar la correspondiente retención en tal 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.
- Que, en la Cláusula Octava, literal i) se detalla que se restituirá anticipadamente a los beneficiarios los bienes fideicomitados 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 fideicomitados 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 fideicomitados 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 con el procedimiento de rescate de inversión.

1.3 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 resolvió intervenir y disolver a las compañías 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 compañías sino también a todas las compañías 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

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 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.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.5 Instrucciones Fiduciarias

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

- 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 fideicomitados 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 Fideicomitados 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 fideicomitados 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

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- 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 Fideicomitados 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 liberará a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad de servicios.
- Vetar cualquier tipo de decisión que vaya en contra de la finalidad del Fideicomiso.

Durante el año 2018 y 2017, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo con cómo se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

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 Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2018 y 2017 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable a través de pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administradora ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administradora.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias y urgentes, son las siguientes:

- **Enmiendas y mejoras anuales:** Las enmiendas y mejoras a las normas existentes incluyen: i) NIC 28 – Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (1 de enero del 2019); ii) NIIF 9 – Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses (1 de enero del 2019); iii) NIIF 16 – Nuevo enfoque para el arrendatario para reconocer activos y pasivos de un contrato de arrendar (1 de enero del 2019); iv) CINNIF 23 – La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias (1 de enero del 2019); v) Marco Conceptual – Incluye mejoras sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); vi) NIIF 3 – Enmienda sobre la definición de un negocio , y la aclaración sobre una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos es un grupo de activos en lugar de un negocio (1 de enero del 2020); vii) NIC 19 – Aclaración cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan (1 de enero del 2019); y viii) NIIF 17 – Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las siguientes:

- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2017:** Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, ii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.
- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015-2017:** Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2019. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 3 - Combinación de negocios y NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos", donde las enmiendas aclaran cómo una empresa representa la obtención del control (o control conjunto) de una empresa que es una operación conjunta si la empresa ya tiene un interés en ese negocio; ii) "NIC 12 - Impuesto a las ganancias", las enmiendas aclaran que los requisitos del párrafo 52B de la NIC 12 se aplican a todas las consecuencias de los dividendos sobre el impuesto a la renta; y, iii) "NIC 23 - Costos por préstamos", las modificaciones aclaran qué costos de endeudamiento son elegibles para la capitalización en circunstancias particulares.

La Administradora del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo

El efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

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

Representado en el estado de situación financiera inversiones en acciones. Los activos registrados a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar y activos financieros que se han designado como tal por la Sociedad. Los activos financieros son clasificados como mantenidos para negociar si son adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo.

(b) Otros pasivos financieros

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

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de ganancias y pérdidas" 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 con cambios en resultados

Las utilidades y pérdidas surgidas de la variación posterior del valor razonable se reconocen en el estado de resultados.

(a) Pasivos financieros a costo amortizado

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución práctica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses. Si dichos créditos son mayores a 12 meses, los intereses generados son reconocidos en resultados.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa con previsión anticipada las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar. La información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política contable anterior.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

El Fideicomiso evalúa en cada cierre financiero si un activo financiero o grupo de activos financieros están deteriorados.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si 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.

2.6 Impuesto a la renta

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos.

2.7 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales y Constituyentes Adherentes, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.8 Gastos

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través del Comité de Inversiones del Fideicomiso.

(a) Riesgo de crédito

El riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar a Constituyentes, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

(b) Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (cuentas por pagar proveedores y obligaciones finan) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del 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 la Administradora del Fideicomiso se encuentran basados 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 del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administradora.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	2018	2017
<u>Activo al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	397	-
<u>Activo al valor razonable con cambio en resultado</u>		
Inversiones (Nota 7)	87.327	92.064
Total activo financiero	87.724	92.064
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Proveedores (Nota 9), y total pasivo financiero	52.428	55.273

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

Corresponden a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Bolivariano S.A.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

7. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN RESULTADOS

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Camposanto del Ecuador S.A. Campoecuador	<u>87.327</u>	<u>92.064</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a 2.183.141 (2017: 2.301.600) 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. En el periodo 2018, el Fideicomiso restituyó 118.450 acciones de Camposanto del Ecuador S.A. Campoecuador, cuyo valor nominal es \$0.04, a sus partícipes.

8. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pagarés (a)	5.665.517	5.665.517
Compraventa de bienes inmuebles (b)	2.291.273	2.291.273
(-) Provisión cuentas incobrables (c)	<u>(7.843.999)</u>	<u>(7.843.999)</u>
	<u>112.791</u>	<u>112.791</u>

- (a) Corresponde a cartera adquirida mediante pagarés a Urbanización del Norte S.A. Urnosa.
- (b) 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 Vereda del Río, incluye capital e interés no cobrados.
- (c) La Administración del Fideicomiso ha constituido una provisión por US\$7.843.999 que corresponde al 99% del total de las cuentas por cobrar. 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 y luego disuelta 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.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

9. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cartera por pagar (a)	119.247	119.247
Proveedor	52.428	55.273
Anticipos por ventas	40.711	40.711
	<u>212.386</u>	<u>215.231</u>

- (a) Corresponde a los anticipos recibidos por venta de cartera por parte de Urbanización del Norte S.A. Urnosa e Inmobiliaria Terrabienes S.A.

10. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Anticipo del impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha determinado anticipo de impuesto a la renta, por no generar ingresos gravados.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

10. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, COTINUACIÓN

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	3.243	(818)
Más: Gastos no deducibles	-	-
Menos: dividendos exentos (a)	(3.926)	-
Más: Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	-
	<hr/>	<hr/>
Base imponible de impuesto a la renta	(683)	(818)
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
	<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>

(a) Corresponde a los dividendos generados por las 2.183.141 acciones que mantiene el Fideicomiso en Camposanto del Ecuador S.A. Campoecuador

(d) Reformas tributarias

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos % de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

10. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACIÓN

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal: Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2019:

- Exoneración del impuesto a la renta para sectores prioritarios, industrias básicas, inversiones nuevas y productivas.
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Deducción del 100% por gastos de publicidad para exportadores habituales y de turismo receptivo.
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta, y crédito tributario cuando el anticipo pagado es mayor al impuesto causado.
- Incluye productos con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar la compra de paneles solares.
- Incluye servicios con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.
- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.
- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre capitales de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.
- Entre otras reformas tributarias y normas conexas.

La Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

11. OTROS INGRESOS

Corresponde a US\$3.926 por dividendos generados de las acciones que mantiene el Fideicomiso en Camposanto del Ecuador S.A. Campoecuador.

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Servios de terceros	427	
Impuestos, tasas y permisos	252	817
	<u>679</u>	<u>817</u>

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administradora del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso De Inversión Plusvalía



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso De Inversión Plusvalía



ZION
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Anexo 4

Constancia de Depósitos Decevale



DEPÓSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES

Reporte No.: 27044

FOR.OPE.07 12 03 10

VALORES EN CUSTODIA

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

Cuenta No.: 0992685344001

Titular: FIDEICOMISO DE INVERSION PLUSVALIA

Depositante: ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOM

Emisor	Tipo de Papel	Referencia	Cantidad	Fecha Emisión	Plazo Total	Fecha Vcto.	Valor Nominal/ Sdo. Amortizar	Tasa Interés	Moneda
URNOSA S.A.	PAGARE	ANGULO MARLON	1	23/Abr/2013	525	30/Sep/2014	49,000.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MONTENEGRO FANNY	1	30/Ene/2012	974	30/Sep/2014	44,795.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	JIMENEZ AGUILAR ANDRES	1	18/Sep/2013	377	30/Sep/2014	39,200.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	ESPIN SANDRA	1	16/Mar/2012	928	30/Sep/2014	46,550.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	BAILON LEONARDO	1	7/Feb/2013	630	30/Oct/2014	65,132.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	GOMEZ YINA	1	28/Dic/2011	1,037	30/Oct/2014	53,426.72		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	LOOR OSCAR	1	30/Mar/2012	944	30/Oct/2014	46,025.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	LOPEZ RAUL	1	4/Dic/2012	695	30/Oct/2014	64,289.82		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MEDINA CESAR	1	4/Ene/2013	664	30/Oct/2014	64,305.60		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	ARGUELLO EVA	1	10/May/2013	538	30/Oct/2014	54,250.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	ALVEAR CHRISTIAN	1	15/Abr/2013	564	31/Oct/2014	64,289.82		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	SEMANATE CARLOS	1	1/Feb/2013	637	31/Oct/2014	61,184.90		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	SEMANATE ANDRADE CARLOS	1	1/Feb/2013	637	31/Oct/2014	20,557.56		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	URUCHIMA LUCIN JORGE	1	4/Feb/2013	665	29/Nov/2014	62,357.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MARCOS BODERO XAVIER	1	1/Nov/2012	760	29/Nov/2014	46,063.96		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	PEREZ MONTERO HILDA IRENE	1	13/Feb/2013	656	30/Nov/2014	70,030.24		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	CRESPO CORDERO	1	19/Jul/2013	500	30/Nov/2014	52,176.60		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	GUTIERREZ BRUQUE WILSON	1	27/Mar/2012	979	30/Nov/2014	59,950.24		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MARTINEZ PINTO	1	30/Ene/2013	670	30/Nov/2014	94,154.57		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MEDINA ERRAZURIZ MERCEDES	1	25/Feb/2012	1,010	30/Nov/2014	36,050.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MORALES DELGADO HERLINDA	1	9/Oct/2012	783	30/Nov/2014	55,567.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MORAN GALARZA HUGO	1	8/Mar/2012	998	30/Nov/2014	54,167.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	RUIZ FARIAS DAVID ANDRES	1	7/Feb/2013	662	30/Nov/2014	36,266.97		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	BURGOS MOSQUERA MARCIA	1	24/Jul/2013	524	30/Dic/2014	50,510.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	GARCIA JARAMILLO DIEGO	1	20/Ago/2012	862	30/Dic/2014	59,693.48		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	SALINAS ROBALINO ALBERTO	1	22/Abr/2013	617	30/Dic/2014	68,402.32		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	TAGLE POSLIGUA LISSETTE	1	10/May/2013	599	30/Dic/2014	54,825.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	GATIA GUILLERMO ANIBAL	1	29/May/2012	945	30/Dic/2014	61,110.98		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	GUERRERO ROMERO LUIS	1	27/Ene/2012	1,068	30/Dic/2014	46,270.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	SANCHEZ MIELES RUSBELL	1	18/Abr/2013	621	30/Dic/2014	67,854.08		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MACIAS GUTIERRE MARITZA	1	10/Feb/2012	1,054	30/Dic/2014	41,965.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MARRASQUIN ROSERO NIXON	1	17/Ago/2012	865	30/Dic/2014	69,423.48		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MLINA ZAMBRANO PETITA	1	30/Oct/2012	791	30/Dic/2014	60,062.80		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MURILLO MONTOYA RUSTY	1	10/May/2013	599	30/Dic/2014	61,122.32		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MONTUFAR LEON WASHINGTON	1	2/Feb/2012	1,065	31/Dic/2014	53,838.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	LOPEZ SARMIENTO LEONIDAS	1	22/Abr/2013	648	30/Ene/2015	55,400.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MIÑAN ARANA CARLOS	1	26/Jun/2012	951	31/Ene/2015	57,390.96		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MOLINA PAZMIÑO MARCOS	1	25/May/2012	1,008	27/Feb/2015	60,400.20		USD



DEPÓSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES

Reporte No.: 27044

FOR.OPE.07 12 03 10

VALORES EN CUSTODIA

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

Cuenta No.: 0992685344001

Titular: FIDEICOMISO DE INVERSION PLUSVALIA

Depositante: ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOM

Emisor	Tipo de Papel	Referencia	Cantidad	Fecha Emisión	Plazo Total	Fecha Vcto.	Valor Nominal/ Sdo. Amortizar	Tasa Interés	Moneda
URNOSA S.A.	PAGARE	MENDOZA GALARZA	1	30/Abr/2012	1,036	28/Feb/2015	59,180.24		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MORA MOREIRA MARCELA	1	7/Dic/2012	815	28/Feb/2015	77,843.92		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MARCO TOAPANTA	1	21/Jun/2013	619	28/Feb/2015	47,821.20		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	ORTEGA RUGEL WILLIAN	1	5/Mar/2012	1,120	30/Mar/2015	42,318.85		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MARTILLO RUIZ NANCY	1	10/Sep/2012	931	30/Mar/2015	60,407.01		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MEDINA MEDINA	1	27/Mar/2012	1,098	30/Mar/2015	52,021.20		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MIRANDA OCHOA EDUARDO	1	29/Ago/2012	943	30/Mar/2015	52,174.86		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MUÑOZ CHOEZ VICTOR HUGO	1	20/Sep/2012	921	30/Mar/2015	58,717.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	JORGE MOSQUERA	1	11/Sep/2012	930	30/Mar/2015	55,567.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	JAIRO TUMBACO	1	16/Dic/2013	469	30/Mar/2015	72,689.82		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	ARIAS JESSICA	1	16/Dic/2013	469	30/Mar/2015	57,715.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MACIAS HOLGUIN TOMAS	1	20/Ago/2012	953	31/Mar/2015	68,052.32		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MONCADA GARCIA DANIELA	1	10/Jul/2012	994	31/Mar/2015	49,466.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	CABEZAS RAMIREZ FELIX	1	12/Mar/2013	779	30/Abr/2015	79,091.20		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MITE ACOSTA DELIA VIRGINIA	1	7/Sep/2012	965	30/Abr/2015	36,906.46		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MITE ESCOBAR MARLON	1	15/Nov/2012	896	30/Abr/2015	55,567.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	NELSON AGUIRRE	1	30/Oct/2012	941	29/May/2015	60,280.92		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	VALLEJO MUÑOZ DIANA	1	21/Dic/2012	892	30/May/2015	71,227.20		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	LUIS CARVAJAL	1	5/Ago/2013	665	30/May/2015	60,117.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	GUIDO CEDEÑO	1	31/Oct/2012	943	30/May/2015	55,335.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	JULIO CEREZO	1	27/Dic/2012	886	30/May/2015	66,377.20		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	FEIJOO ROOSLIVET	1	23/Sep/2013	616	30/May/2015	77,547.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	GARY GARZON	1	21/Sep/2012	983	30/May/2015	57,785.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	KLEBER GUANOLUISA	1	20/Jun/2013	711	30/May/2015	68,285.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	KLEBER GUANOLUISA	1	21/Jun/2013	710	30/May/2015	20,512.80		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	HERRERA BLANCO MAURICIO	1	25/Ene/2013	857	30/May/2015	69,611.92		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	BLAS LEON	1	21/Nov/2012	922	30/May/2015	54,075.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	EFREN MAZA	1	28/May/2013	734	30/May/2015	70,665.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	EFREN MAZA	1	28/May/2013	734	30/May/2015	21,644.42		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	HEGEL PEÑAHERRERA	1	29/Ene/2013	853	30/May/2015	74,963.83		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	LUIS POTES	1	4/Ene/2013	878	30/May/2015	65,652.02		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	LUIS POTES	1	4/Ene/2013	878	30/May/2015	26,995.76		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	CARLOS PROAÑO	1	19/Mar/2013	804	30/May/2015	58,717.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	PONCE EDWIN	1	24/Oct/2012	950	30/May/2015	69,017.20		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	LINDA BORBOR	1	22/Ene/2014	495	30/May/2015	42,560.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	ELIA BARZOLA	1	12/Abr/2013	780	31/May/2015	55,475.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MONICA GOROZABEL	1	21/Jul/2013	680	31/May/2015	79,869.02		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	GABINO MARIDUEÑA ROY	1	10/Jul/2013	720	30/Jun/2015	71,600.80		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	GILCES EVELYN	1	10/May/2013	781	30/Jun/2015	71,505.80		USD



DEPÓSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES

Reporte No.: 27044

FOR.OPE.07 12 03 10

VALORES EN CUSTODIA

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

Cuenta No.: 0992685344001

Titular: FIDEICOMISO DE INVERSION PLUSVALIA

Depositante: ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOM

Emisor	Tipo de Papel	Referencia	Cantidad	Fecha Emisión	Plazo Total	Fecha Vcto.	Valor Nominal/ Sdo. Amortizar	Tasa Interés	Moneda
URNOSA S.A.	PAGARE	FREDDY ARIAS	1	11/Dic/2012	931	30/Jun/2015	51,625.01		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	ROMEL ALVAREZ	1	30/Oct/2012	973	30/Jun/2015	39,760.01		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	VALERIA MURILLO	1	28/Jun/2013	732	30/Jun/2015	63,506.80		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	INTI PROAÑO	1	15/Abr/2013	806	30/Jun/2015	46,417.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	IVAN CARVAJAL	1	18/Ene/2013	893	30/Jun/2015	57,560.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	KARINA ASCENCIO	1	26/Jun/2013	734	30/Jun/2015	69,789.44		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	VICTOR CORONEL	1	4/Feb/2013	876	30/Jun/2015	64,305.60		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MARIA BARREIRO	1	29/Oct/2012	974	30/Jun/2015	49,070.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	JESSICA MERINO	1	4/Feb/2013	876	30/Jun/2015	64,305.60		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	CARLOS MOLINA	1	10/May/2013	781	30/Jun/2015	58,367.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MACIAS JOHN	1	21/May/2013	770	30/Jun/2015	63,267.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	JANET JACOME	1	26/Abr/2012	1,160	30/Jun/2015	36,050.01		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	PEDRO PAEZ	1	20/Oct/2012	983	30/Jun/2015	38,850.01		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	LENIN RAMIREZ	1	7/May/2013	784	30/Jun/2015	66,120.88		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	DIGNO QUIMI	1	1/Ago/2014	333	30/Jun/2015	58,341.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	JOSE VALLEJO	1	20/Oct/2012	983	30/Jun/2015	48,965.01		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	IZA DARWIN	1	28/Jul/2014	337	30/Jun/2015	68,882.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	JOSE GOMEZ	1	16/Dic/2013	561	30/Jun/2015	63,240.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	JULIO LALAMA	1	1/Sep/2012	1,032	30/Jun/2015	36,750.01		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	CARLOS MARTINEZ	1	12/Ago/2014	322	30/Jun/2015	64,400.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	SEGUNDO ORDOÑEZ	1	8/Nov/2013	599	30/Jun/2015	66,430.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	GINGER PLACENCIO	1	1/Sep/2014	302	30/Jun/2015	52,628.81		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	AGUSTO BRAVO XAVIER	1	8/May/2013	813	30/Jul/2015	61,184.90		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MERINO ANGEL	1	10/May/2013	811	30/Jul/2015	76,168.20		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	GARCIA ANDRES	1	22/Abr/2013	829	30/Jul/2015	66,180.24		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MEJIA ROSARIO	1	26/Mar/2013	856	30/Jul/2015	60,467.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	JORGE CASTRO	1	26/Mar/2013	856	30/Jul/2015	58,717.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	CEPEDA CHRISTIAN	1	19/Abr/2013	832	30/Jul/2015	58,367.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	ICAZA JESSICA	1	17/Abr/2013	834	30/Jul/2015	23,494.35		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	ESPINOZA GERMAN	1	6/Sep/2013	692	30/Jul/2015	51,165.45		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	DOLORES VELEZ	1	22/Ago/2014	342	30/Jul/2015	55,994.05		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	ROGGIERO ZAMBRANO	1	28/May/2014	428	30/Jul/2015	43,050.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	JANETH FLORES	1	16/Oct/2014	287	30/Jul/2015	49,928.20		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	JAVIER JACOME	1	20/Mar/2013	863	31/Jul/2015	67,905.60		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	JOSE ARREAGA	1	29/May/2013	793	31/Jul/2015	62,567.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	HENRY CEDEÑO	1	5/Abr/2013	847	31/Jul/2015	58,717.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MAYOR LECH	1	30/Abr/2014	457	31/Jul/2015	48,965.01		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MIRIAN OÑATE	1	10/Jun/2014	447	30/Ago/2015	41,953.50		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	PATRICIA CASTILLO	1	25/Abr/2014	493	30/Ago/2015	51,306.50		USD



**DEPÓSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACIÓN
Y LIQUIDACIÓN DE VALORES**

VALORES EN CUSTODIA

Reporte No.: 27044

FOR.OPE.07 12 03 10

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

Cuenta No.: 0992685344001

Titular: FIDEICOMISO DE INVERSION PLUSVALIA

Depositante: ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOM

Emisor	Tipo de Papel	Referencia	Cantidad	Fecha Emisión	Plazo Total	Fecha Vcto.	Valor Nominal/ Sdo. Amortizar	Tasa Interés	Moneda
URNOSA S.A.	PAGARE	VARGAS MERCY	1	20/Jul/2013	772	31/Ago/2015	53,736.20		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	ICAZA LUIS	1	7/Nov/2013	662	31/Ago/2015	59,100.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	ROSARIO JIMENEZ	1	16/Dic/2013	653	30/Sep/2015	57,336.13		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	ROXANA ROJAS	1	4/Dic/2013	665	30/Sep/2015	57,787.50		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	YAJAIRA PAUCAR	1	16/Dic/2013	653	30/Sep/2015	57,562.50		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	DIEGO AGUILAR	1	1/Sep/2014	394	30/Sep/2015	56,988.50		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	NESTOR LIMA	1	7/Nov/2014	327	30/Sep/2015	47,696.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	VERA PATRICIA	1	15/Sep/2014	410	30/Oct/2015	46,506.50		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	URIEL INTRIAGO	1	4/Oct/2013	761	31/Oct/2015	65,717.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	JOSE VERA	1	26/Sep/2014	430	30/Nov/2015	46,165.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	ALEGRIA FARIAS	1	4/Dic/2013	726	30/Nov/2015	40,950.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	EDGAR REINOZO	1	29/May/2014	550	30/Nov/2015	55,400.24		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	HECTOR MITE	1	12/Ago/2014	475	30/Nov/2015	56,272.30		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	CHRISTIAN TOMALA	1	4/Jun/2014	544	30/Nov/2015	46,039.70		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	JOEL PORRAS	1	16/Dic/2013	714	30/Nov/2015	60,476.50		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	EDISON FRANCO	1	9/May/2014	570	30/Nov/2015	49,665.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	JOSE ARAUJO	1	16/Dic/2013	744	30/Dic/2015	67,630.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	MARCIA BURGOS	1	29/Jul/2014	519	30/Dic/2015	50,510.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	EDUARDO DAVILA	1	19/May/2014	590	30/Dic/2015	55,567.40		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	SANTANA PRISCILA	1	12/May/2014	597	30/Dic/2015	44,415.00		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	ELENA EMEN	1	24/Oct/2014	432	30/Dic/2015	41,079.69		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	ANGELA MISE	1	2/May/2014	607	30/Dic/2015	52,496.50		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	DARWIN INFANTE	1	2/Oct/2014	454	30/Dic/2015	55,538.01		USD
URNOSA S.A.	PAGARE	ROLANDO VILLANUEVA	1	20/Ago/2014	497	30/Dic/2015	49,799.71		USD
Total Emisor:							7,842,622.56	Cantidad:	140

Total cuenta No. 0992685344001:

7,842,622.56Se hace constar que los valores aquí detallados se encuentran en depósito en esta sociedad el día: **29 de Octubre del 2019**

Anexo 5

**Oficio con información de los
procesos ejecutivos seguidos
en contra de URBANIZADORA
DEL NORTE URNOSA S.A.**

Guayaquil, 09 de Enero de 2019

Señor Abogado
Rafael Sandoval Vela
Presidente Ejecutivo
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cumplimos con presentar el presente oficio con información acerca del avance de los procesos ejecutivos seguidos en contra de URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A. y de quienes fungen como sus representantes legales.

PROCESO No.	FECHA	DESCRIPCION
09332-2016-3888	20-08-2018	Se realizó el reconocimiento de firma por parte del Ab. Roberto Castro, previo a realizar la diligencia de citación por prensa a la accionada: Elvira María Ortega Maldonado.
	29-08-2018	Se ingresa escrito solicitando que se elabore el extracto de citación por prensa.
	03-09-2018	Juez avoca conocimiento y ordena la elaboración de los extractos de citación por prensa.
	04-09-2018	Se emite el extracto de citación por prensa.
	28-09-2018	Se realizan las publicaciones por prensa en el diario el telégrafo los días: 28 de septiembre, 1 y 2 de octubre.
	09-10-2018	Se ingresa escrito con los diarios en donde se realizó la publicación por prensa.
	15-10-2018	El juez emite providencia que se han ingresado las publicaciones por prensa, y solicita que la actuaria del despacho sienta razón que se han cumplido con las publicaciones por prensa.

	29-10-2018	Se ingresa escrito solicitando que se sienta la razón por parte de la actuario del despacho.
	31-10-2018	La actuario del despacho sienta la razón de que se han cumplido con las publicaciones del extracto de citación de la demandada.
	09-11-2018	Se ingresa escrito solicitando que la secretaria sienta la razón que todas las partes han sido citadas en legal y debida forma, y si han presentado excepciones.
	14-11-2018	Requerimiento con técnico de ventanilla de la Unidad Judicial Civil de Florida.
	21-11-2018	Se realizó Requerimiento con la Coordinadora de la Unidad Judicial Civil de Florida.
	13-12-2018	Se interpuso reclamo con formulario F06, por el despacho tardío de la causa.
09332-2016-3889	09-10-2018	Se notifica con providencia que la accionada Elvira Ortega Maldonado, tiene una nueva dirección en la Urb. Lago Sol (Samborondón), por lo que solicita que se depreque al juzgado de Samborondón.
	12-10-2018	Se ingresan escrito anexando las copias y documentación pertinente para que se realice la citación por deprecatorio.
	24-10-2018	Juez ordena que se realice el deprecatorio y se depreque a uno de los Jueces de la Unidad Judicial Civil del Cantón Samborondón.
	22-10-2018	Secretaria sienta razón de que se envía el deprecatorio.
	22-11-2018	Se remite deprecatorio a la Unidad Judicial Civil del Cantón Samborondón y se elabora Acta de Sorteo.
	29-11-2018	Se sienta razón por parte del secretario de que se ha recibido el deprecatorio.

	03-12-2018	Juez avoca conocimiento del deprecatorio y solicita que se cumpla con la diligencia deprecada.
	14-12-2018	Se sienta razón de envío de documentación a citaciones.
09332-2016-3890	14-08-2018	Se ingresa escrito solicitando que se elabore el extracto de citación a la accionada.
	24-08-2018	Se dispone la citación por prensa a la demandada.
	01-10-2018	Se realiza escrito de insistencia para que se elaboren los extractos de citación por prensa.
	18-10-2018	Se elabora el extracto de citación y se notifica con la providencia para retirar el precitado extracto.
	07-11-2018	Se hacen las publicaciones por prensa en fecha 07, 08 y 09 de Noviembre.
	13-11-2018	Se adjunta escrito anexando las publicaciones realizadas por prensa.
	16-11-2018	Se notifica con providencia, indicando que el actuario del despacho siente razón referente a las publicaciones por prensa.
	19-11-2018	Secretario sienta la razón de que constan las publicaciones por prensa dentro del proceso.
	23-11-2018	Se ingresa escrito solicitando que el secretario sienta razón si la parte demanda ha comparecido o presentado excepciones dentro del término de ley.
	03-12-2018	Juez notifica con providencia siente la respectiva razón.

	04-12-2018	El secretario sienta razón acerca de las partes que han comparecido y presentado excepciones.
	14-12-2018	Se ingresa escrito, solicitando se de apertura al término de prueba.
	08-01-2019	Se notifica con providencia estableciendo fecha para Junta de Conciliación a llevarse a cabo el 11 de febrero de 2019.

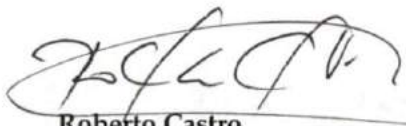
Dentro de las presentes causas, tengo bien a informar que en el juicio 03890, ya se ha fijado fecha de junta de conciliación para el día 11 de febrero de 2019, en la que de no llegarse a un acuerdo se continuara con la sustanciación del proceso y se procederá a la apertura de causa prueba, etapa en la cual se reproducirán todas las pruebas a nuestro favor.

En cuanto al juicio 03888 ya se ha logrado citar por prensa a la accionada e incluso ya se ha sentado la razón de que consta en autos la citación, de igual forma se ingresó escrito solicitando que la parte demandada haya comparecido a juicio, aún está pendiente que el secretario sienta la razón de que los accionados han comparecido y presentado excepciones y posteriormente se podrá solicitar la apertura al término de prueba.

Finalmente en el juicio 03889 aún no se ha logrado la citación por prensa en razón de que el Juez ordenó que se realice la diligencia de citación en Samborondón, estamos haciendo las gestiones necesarias para que se realice lo más pronto la diligencia y poder realizar la citación por prensa.

Cualquier inquietud, estamos prestos a atenderla.

Saludos cordiales,



Roberto Castro
ABOGADO - LEGALIS