



Guayaquil, 29 de octubre del 2021

Señor Economista
Carlos Cadena Asensio
Liquidador
Inmobiliaria Terrabienes S.A.
Urbanizadora del Norte Urnosa S.A.
Ciudad. -

COPIA

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 2020; asimismo, se incluye la siguiente documentación:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados
- Informe de auditoría año 2019
- 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.

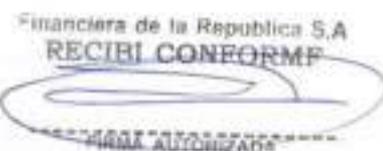
Sin otro particular me suscribo a usted, agradeciendo una vez más la confianza depositada en nosotros

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:	_____



29-10-2021
11:30am
con's confer

**FIDEICOMISO DE
INVERSION PLUSVALIA**

RENDICIÓN DE CUENTAS
30/09/2021

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 2021 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 JOSÉ 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 VILLACRES MANUEL ENRIQUE	CALDERON PEÑA RUTH PAOLA
GOYBURU GARCIA MARIA LUCIA	DELGADO ALMEIDA SANDRA ELIZABETH
GRIJALVA ALVAREZ LELIA AURORA	ESPINOSA BELTRAN ANA MARIA
MASSOTT RUILOVA MARCIA EUGENIA	GOMEZ JARAMILLO JACKELINE DEL ROCIO
MEGAPLAST S.A.	LEON MORAN CHRISTIAN ALBERTO
MENDOZA MACIAS OSCAR	MATUTE PETROCHE VICTOR
MEZA LARA GISSELLA MARIUXI	MOREIRA INTRIAGO HILARIO LENIN
MORALES MENDOZA MARIA AUXILIADORA	OCHOA KOPPEL CARLOS VICTOR
NAJERA NUÑEZ LOURDES MARIBEL	REYES DE LUCA ROSSANA PAOLA
PAREJA ALVARADO CARLOS MANUEL	SANCHEZ FERZAN PATRICIA MARIA
PERUGACHI ROJAS EDUARDO DAVID	SERRANO ZAMBRANO PATRICIA MIRELLA
PLUA ASSAN JORGE FERNANDO	SOLIS DECKER JULIETA MARICIELO
INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.	VACA SILVA INGRID MARIBEL
VASCO JACOME HILDA ELENA	VELASCO AREVALO VICTOR MANUEL

3. Beneficiarios

Al 30 de septiembre del 2021 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 CRESPIN JULIO CESAR	SENZER S.A.
CABANILLA MUÑOZ MARIA ELIZABETH	TABARES CEDENO 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 VILLACRES MANUEL ENRIQUE	CALDERON PEÑA RUTH PAOLA
GOYBURU GARCIA MARIA LUCIA	DELGADO ALMEIDA SANDRA ELIZABETH
GRIJALVA ALVAREZ LELIA AURORA	ESPINOSA BELTRAN ANA MARIA
MASSOTT RUILOVA MARCIA EUGENIA	GOMEZ JARAMILLO JACKELINE DEL ROCIO
MEGAPLAST S.A.	LEON MORAN CHRISTIAN ALBERTO
MENDOZA MACIAS OSCAR	MATUTE PETROCHE VICTOR
MEZA LARA GISELLA MARIUXI	MOREIRA INTRIAGO HILARIO LENIN
MORALES MENDOZA MARIA AUXILIADORA	OCHOA KOPPEL CARLOS VICTOR
NAJERA NUÑEZ LOURDES MARIBEL	REYES DE LUCA ROSSANA PAOLA
PAREJA ALVARADO CARLOS MANUEL	SANCHEZ FERZAN PATRICIA MARIA
PERUGACHI ROJAS EDUARDO DAVID	SERRANO ZAMBRANO PATRICIA MIRELLA
PLUA ASSAN JORGE FERNANDO	SOLIS DECKER JULIETA MARICIELO
INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.	VACA SILVA INGRID MARIBEL
VASCO JACOME HILDA ELENA	VELASCO AREVALO VICTOR MANUEL

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 2021, es de **(USD \$ - 97,800.44)**.

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

- ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
- ESTADO DE RESULTADOS

8. Restituciones Fiduciarias

En el periodo comprendido entre el 01 de octubre del 2020 al 30 de septiembre del 2021 se han efectuado las siguientes restituciones fiduciarias a título de dación en pago:

- El 19 de mayo del 2021 a la Sra. HADDEN PAZOS AUDREY ANN
- El 02 de junio del 2021 al Fondo Complementario Previsional Cerrado de Cesantía del Cuerpo de Vigilantes de la Comisión de Tránsito del Ecuador FCPC-CCV-CTE

9. Instrucciones

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

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

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

- **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 2021 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 calificador 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 27 de julio del 2021, no han existido cesiones de derechos fiduciarios.

10. Descripción de las Actividades Realizadas por la Fiduciaria.

- El 30 de octubre del 2019 se realizó la entrega de la rendición de cuentas con corte al 30 de septiembre del 2021 a la Sra. María Isabel Morlas Ramírez Apoderada Especial de Inmobiliaria Terrabienes S.A.



- El 30 de octubre del 2019 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 2019 se realizó la entrega de la rendición de cuentas con corte al 30 de septiembre del 2021 al Sr. Jorge Morales Tobar en calidad de Interventor de la compañía Inmobiliaria Terrabienes S.A. via correo electrónico.
- El 26 de diciembre del 2019 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 Morías 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 15 de enero del 2020 en vista de no existir quorum reglamentario no se efectuó la junta previamente convocada.
- El 12 de marzo del 2020 se procedió con la citación a ELVIRA ORTEGA MALDONADO de AROSEMENA con relación al juicio N°09332-2016-03889
- El 25 de junio del 2020 se recibió comunicación por parte de la FC.P.C Caja de Cesantía del Cuerpo de Vigilantes Comisión de Transito del Ecuador mediante la cual solicita información inherente al Fideicomiso.
- El 15 de julio del 2020 se asistió a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador.
- El 12 de agosto del 2020 se recibió por parte de Legalis Soluciones Corporativos oficio con información de los procesos ejecutivos seguidos en contra de URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.
- El 18 de agosto del 2020 se recibió correo electrónico por parte de la FISCALIA GENERAL DEL ESTADO mediante el cual solicita información del FIDEICOMISO.
- El 19 de agosto del 2020 se procedió con la contestación de la solicitud mencionada en el punto anterior.
- El 02 de septiembre del 2020 se recibió cheque por el valor de \$2,909.90 correspondiente a las utilidades del año 2019 de la compañía Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador
- El 29 de septiembre del 2020 se asistió a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador.
- El 02 de junio del 2021 se recibió la instrucción de rescate total de la inversión mantenida por parte del Fondo Complementario Previsional Cerrado de Cesantía del Cuerpo de Vigilantes de la Comisión de Transito del Ecuador FCPC-CCV-CTE en calidad de Constituyente Adherente.
- El 02 de junio del 2021 se recibió un alcance a la instrucción por parte del Fondo Complementario Previsional Cerrado de Cesantía del Cuerpo de Vigilantes de la Comisión de Transito del Ecuador FCPC-CCV-CTE mediante la cual conforme la restitución de acciones por 1,992,510 acciones de la compañía CAMPOSANTOS DEL ECUADOR S.A. CAMPOECUADOR por el valor nominal de \$79,700.40 en vista que el valor restituido no cubre el valor total de la inversión aportada al Fideicomiso, solicita la cesión de derechos litigiosos de los juicios 09332-2016-03888, 09332-2016-03889, 09332-2019-03890 seguidos en contra las compañías Urbanizadora del Norte S.A. e Inmobiliaria Terrabienes S.A.; de igual forma el FCPC-CCV-CTE declara en dicha comunicación que en caso de recuperar los valores que se encuentran ejecutándose en los juicios mencionados y una vez que se haya recuperado el monto de la inversión en el Fideicomiso más todos los gastos incurridos generados en dichos juicios, se entregará a los constituyentes adherentes

que así lo soliciten a prorrata de su aporte, los valores que en numerario entregados oportunamente al Fideicomiso acorde al detalle entregado por la Fiduciaria.

- El 02 de junio del 2021 se celebró el contrato de restitución fiduciaria entre el Fideicomiso y FCPC-CCV-CTE mediante diligencia notarial efectuada ante la Ab. Amelia Dito Mendoza Notaria XVII del Cantón Guayaquil por el valor de 3,149,830.05
- El 29 de junio del 2021 se procedió con el acta de notificación de cesiones de derechos litigiosos respecto de los títulos ejecutivos correspondiente al juicio ejecutivo signado con el numero 09332-2016-03888 con la compañía Urbanizadora del Norte S.A. URNOSA EN LIQUIDACIÓN CTE mediante diligencia notarial efectuada ante la Ab. Amelia Dito Mendoza Notaria XVII del Cantón Guayaquil
- El 29 de junio del 2021 se procedió con el acta de notificación de cesiones de derechos litigiosos respecto de los títulos ejecutivos correspondiente al juicio ejecutivo signado con el numero 09332-2016-03889 con la compañía Urbanizadora del Norte S.A. URNOSA EN LIQUIDACIÓN CTE mediante diligencia notarial efectuada ante la Ab. Amelia Dito Mendoza Notaria XVII del Cantón Guayaquil
- El 29 de junio del 2021 se procedió con el acta de notificación de cesiones de derechos litigiosos respecto de los títulos ejecutivos correspondiente al juicio ejecutivo signado con el numero 09332-2016-03890 con la compañía Inmobiliaria Terrabienes S.A. EN LIQUIDACIÓN CTE mediante diligencia notarial efectuada ante la Ab. Amelia Dito Mendoza Notaria XVII del Cantón Guayaquil
- En el periodo comprendido entre el 01 de octubre del 2019 al 30 de septiembre del 2021 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 custodia 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 2021 les ha restituido a 34 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

NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN BANCARIA	TIPO DE CUENTA	NO. DE CUENTA	SALDO AL 30/SEPT/2020
BANCO BOLIVARIANO	CORRIENTE	0005231742	US\$4,665.48

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 2020 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 2020 al 30 de septiembre del 2021 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 Auditoría Periodo 2020
- ✓ Constancia Depósito Decevale
- ✓ Oficio con información de los procesos ejecutivos seguidos en contra de URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.



ZION
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

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

p/ Fideicomiso de Inversión Plusvalía


Ab. Rafael Sandoval Vela

Gerente General

ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Cc: file

Anexo 1

Estado de Situación con corte al 30 de septiembre del 2021

ACTIVOS

Cuenta Contable		Saldo Moneda Reporte
1	ACTIVO	114,585.17
101	ACTIVO CORRIENTE	114,585.17
101.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	1,794.21
101.01.03	INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS	1,794.21
101.01.03.01	CUENTAS CORRIENTES	1,794.21
101.01.03.01.01	BCO. BOLIVARIANO # 5231742	1,794.21
101.02	ACTIVOS FINANCIEROS	112,790.96
101.02.06	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS	112,790.96
101.02.06.04	OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	112,790.96
101.02.06.04.02	VENCIMIENTOS O VENTA DE INVERSIONES POR COBRAR	112,790.96
TOTAL DE ACTIVOS		114,585.17
TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS		2,871.27
TOTAL GENERAL DEL ACTIVO Y GASTOS		117,456.44

PASIVOS

Cuenta Contable		Saldo Moneda Reporte
2	PASIVO	212,385.61
201	PASIVO CORRIENTE	212,385.61
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	LOCALES	119,247.20
201.08.01.04	OTROS	119,247.20
201.08.01.04.01	COMPRA CARTERA / INVERSIONES POR PAGAR	119,247.20
201.10	ANTICIPOS DE CLIENTES	40,711.15
201.10.02	OTROS ANTICIPOS RECIBIDOS	40,711.15
201.10.02.01	ANTICIPOS POR VENTAS	40,711.15
TOTAL DE PASIVOS		212,385.61

PATRIMONIO

Cuenta Contable		Saldo Moneda Reporte
3	PATRIMONIO NETO	-94,929.17
301	CAPITAL	523,092.16
301.04	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS	523,092.16
301.04.02	APORTE PARTICIPES	523,092.16
306	RESULTADOS ACUMULADOS	-618,021.33
306.01	GANANCIAS ACUMULADAS	7,510.92
306.02	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-625,532.25
TOTAL DE PATRIMONIO		-94,929.17
TOTAL GENERAL DE PASIVO, PATRIMONIO E INGRESOS		117,456.44

Administrador Fiduciario

Gerente General

Contador



ZION
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS SA

Anexo 2

Estado de Resultados con corte al 30 de septiembre del 2021



FIDEICOMISO DE INVERSION PLUSVALIA
ESTADO DE RESULTADOS

Del 01 de Enero de 2021 al 30 de Septiembre de 2021

Moneda del Producto: DOLARES Moneda del Reporte: DOLARES

INGRESOS

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
4	CUENTAS DE RESULTADOS ACREEDORAS	0.00
TOTAL DE INGRESOS		0.00

GASTOS

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
5	CUENTAS DE RESULTADOS DEUDORAS	2,871.27
502	GASTOS	2,871.27
502.02	GASTOS ADMINISTRATIVOS	2,866.31
502.02.19	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	1,656.40
502.02.19.01	HONORARIOS NOTARIOS	1,656.40
502.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	529.91
502.02.20.01	IMPUESTOS	279.91
502.02.20.01.01	IVA PAGADO	279.91
502.02.20.03	CONTRIBUCIONES	250.00
502.02.20.03.01	SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	250.00
502.02.29	OTROS GASTOS	680.00
502.02.29.01	HONORARIOS AUDITORIA EXTERNA	680.00
502.03	GASTOS FINANCIEROS	4.96
502.03.12	OTROS GASTOS FINANCIEROS	4.96
502.03.12.01	GASTOS BANCARIOS	4.96
TOTAL DE GASTOS		2,871.27
TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS		-2,871.27


Administrador Fiduciario


Gerente General


Contador



ZION
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Anexo 3

Informe de Auditoría del año 2020.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2020 Y 2019

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2020 Y 2019

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

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

Abreviaturas usadas:

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 15 de abril de 2021

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo 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 del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA** al 31 de diciembre de 2020, así como su resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, 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 7 del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA**, 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 la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

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

Cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias

El Fideicomiso tiene por objeto la administración de acciones, para lo cual en el contrato de constitución del Fideicomiso se establecieron instrucciones que la Fiduciaria deberá cumplir con el objetivo de desarrollar las actividades para lo cual ha sido creado. Por lo que realizamos como procedimiento de auditoría el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, revisiones de rendiciones de cuenta y validaciones de saldos.

Al Representante Legal de:
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
Guayaquil, 15 de abril de 2021

Incertidumbre material relacionada con Negocio en Marcha

5. El **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA** no ha cumplido con el objeto descrito en su contrato de constitución, por las circunstancias de la Nota 1.3 de los estados financieros adjuntos, por lo cual, la Administración del Fideicomiso está a la espera de una instrucción por parte del Constituyente en cuanto a la continuidad del Fideicomiso, por lo tanto, existe una incertidumbre significativa sobre el negocio en marcha, cuya resolución se estima definir en el corto plazo.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas Circunstancias de incertidumbre

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con NIIF, y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso 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. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA**.

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

7. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

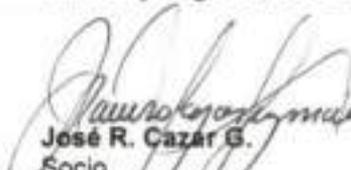
- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.

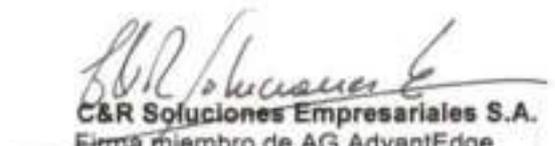
Al Representante Legal de:
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
Guayaquil, 15 de abril de 2021

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.
- Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

8. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.
9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, será emitido por separado.


José R. Cazar G.
Socio
No. de Licencia Profesional: 25013


C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de AG AdvantEdge
No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE-2-772

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	4.665	3.264
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	7	80.177	83.513
Cuentas por cobrar	8	112.791	112.791
Total activos		197.633	199.568
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	9	212.386	212.386
Total pasivos		212.386	212.386
Patrimonio		(14.753)	(12.818)
Total pasivos y patrimonio		197.633	199.568


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso de Inversión Plusvalía


 Cc. Karina 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 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos por dividendos	10	2.910	3.828
Gastos administrativos	11	(1.503)	(955)
Gastos financieros		(6)	(6)
Resultado integral del año		1.401	2.867



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso de Inversión Plusvalía



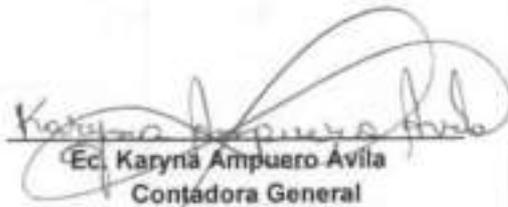
Ec. Karlyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso de Inversión Plusvalía

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2019	3.808.234	(3.820.105)	(11.871)
Restitución a participes	(3.814)	-	(3.814)
Resultado integral del año		2.867	2.867
Saldos a diciembre 31, 2019	3.804.420	(3.817.238)	(12.818)
Restitución a participes	(3.336)	-	(3.336)
Resultado integral del año	-	1.401	1.401
Saldos a diciembre 31, 2020	3.801.084	(3.815.837)	(14.753)



Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso de Inversión Plusvalía



Ec. Karyna Ampuero Avila
 Contadora General
 Fideicomiso de Inversión Plusvalía

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Rendimiento neto del año		1.401	2.867
Efectivo neto provisto en actividades de operación		1.401	2.867
Aumento neto en efectivo		1.401	2.867
Efectivo, al comienzo del año		3.264	397
Efectivo, al final del año	6	4.665	3.264



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 EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(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 Río" y "Veranda" respectivamente.

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

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 al 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 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 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.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 2020 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 después aporten al Fideicomiso.
- Llevar la contabilidad del Fideicomiso y dar a conocer anualmente a los beneficiarios, los estados financieros, a partir de los 90 días posteriores al cierre de cada ejercicio.
- 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
- Elaborar y presentar a los Beneficiarios la rendición de cuentas del Fideicomiso, con periodicidad anual, dentro de los 90 días posteriores al cierre de cada ejercicio.