

Guayaquil, 13 de enero del 2022

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

Ref. Rendición Final 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 sírvase encontrar medio magnético el cual contiene la correspondiente rendición final de cuentas del FIDEICOMISO al 13 de enero del 2022; asimismo, se incluye la siguiente documentación:

- Estado de Situación Financiera con corte al 13 de enero del 2022.

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:	_____

Financiera de la República S.A.
RECIBI CONFORME

FIRMA AUTORIZADA





ZION
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

**FIDEICOMISO DE
INVERSION PLUSVALIA**

**RENDICIÓN FINAL DE
CUENTAS
13/01/2022**

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 07 de enero del 2022 el presente Fideicomiso tiene los siguientes constituyentes adherentes:

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 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

3. Beneficiarios

Al 13 de enero del 2022 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 CRESPI JULIO CESAR	SENER 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 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 04 de enero del 2022, es de **(USD \$ 0)**.

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 2021 al 13 de enero del 2022 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 Transito 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 07 de enero del 2022 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 07 de enero del 2022, no han existido cesiones de derechos fiduciarios.

10. Descripción de las Actividades Realizadas por la Fiduciaria.

- 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. Maria isabel Morlas Ramirez 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 Tránsito 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 Tránsito del Ecuador FCPC-CCV-CTE mediante la cual solicita la restitución total de las 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, el FCPC-CCV-CTE 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 29 de octubre del 2021 se realizó la entrega de la rendición de cuentas con corte al 30 de septiembre del 2021 al Sr. Carlos Cadena Asensio Liquidador de Inmobiliaria Terrabienes S.A. y Urbanizadora del Norte Umosa S.A.
- En el periodo comprendido entre el 01 de octubre del 2019 al 07 de enero del 2022 no se han realizado inversiones en contratos de compraventa de cartera inmobiliaria, promesa de compraventa 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.
- La Fiduciaria a fecha corte 07 de enero del 2022 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.
- Con fecha 11 de enero del 2022 se notificó la aceptación de cesión de derechos litigiosos dentro del juicio 3889 seguido en contra de URNOSA URBANIZADORA DEL NORTE.



11. Cumplimiento con los Organismos de Control

➤ Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Se reportó la información requerida (ficha registral) por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

➤ 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 13/01/2022
BANCO BOLIVARIANO	CORRIENTE	0005231742	US\$0

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 07 de enero del 2022 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

17. Liquidación y Terminación

Conforme lo establecido en el literal C de la cláusula DÉCIMO NOVENA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN: el presente FIDEICOMISO terminará **por imposibilidad absoluta de cumplir con su finalidad**; una vez efectuado el rescate total de la inversión mantenida en el Fideicomiso y realizada 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. a favor de FCPC-CCV-CTE, por lo que se procede con el inicio de la liquidación del Fideicomiso.

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 15 días hábiles siguientes desde la fecha de notificación 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

TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS	0.00
TOTAL GENERAL DEL ACTIVO Y GASTOS	0.00
TOTAL GENERAL DE PASIVO, PATRIMONIO E INGRESOS	0.00

Administrador Fiduciario

p. Marjorie Cardona

Contador

[Signature]

Gerente General

2102