



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

---

---

**FIDEICOMISO MERCANTIL**  
**VANGUAR TOWER**

---

---

**RENDICIÓN DE CUENTAS**

Elaborado por: Iván Echeverría San Martín  
Corte al 30 de abril del 2026



De acuerdo con lo estipulado en el Contrato del Fideicomiso y en la Codificación de la Junta Política Monetaria y Financiera, es deber indelegable de la Fiduciaria, rendir cuentas sobre la actividad fiduciaria al/los Constituyente(s) y Beneficiario(s). A continuación, se muestra la información de la gestión de medio y no de resultado realizada por la Fiduciaria:

**1. Antecedentes:**

El Fideicomiso Mercantil Vanguard Tower se constituyó mediante escritura pública celebrada 22 de octubre del 2024, ante el abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notaria titular quincuagésimo quinto del cantón Guayaquil.

Mediante escritura pública de fecha 26 de junio del 2025 se realiza rectificación a la escritura de constitución del Fideicomiso en la que se rectifica la valoración del terreno, conforme a avalúo comercial entregado por el constituyente de forma separada a la constitución.

El RUC fue emitido el 22-10-2024

**2. Reformas del Fideicomiso:**

El Fideicomiso Mercantil no ha sido reformado.

**3. Constituyentes:**

- Quintana Moreno Antonio Javier
- Mera Menéndez Gissela Lucía

**4. Beneficiarios:**

- Quintana Moreno Antonio Javier
- Mera Menéndez Gissela Lucía

**5. Cesiones de Derechos Fiduciarios:**

El Fideicomiso no cuenta con cesiones de derechos fiduciarios.

**6. Contratos de Adhesión:**

Desde la constitución del Fideicomiso no han existido adhesiones.

**7. Tipo de Fideicomiso:**

Inmobiliario

**8. Periodicidad de la Rendición de Cuentas:**

Trimestral, 01 de febrero del 2026 a 30 de abril del 2026

**9. Inscripción en el Mercado de Valores:**



El 01 de septiembre del 2025 se inscribió el Fideicomiso en el mercado de valores.

#### **10. Objeto del Fideicomiso:**

El presente Fideicomiso mercantil inmobiliario tiene por objetivo el desarrollo y financiamiento de un proyecto inmobiliario específico. Este fideicomiso busca gestionar los recursos necesarios para llevar a cabo la construcción y administración del proyecto, asegurando que se cumplan las finalidades establecidas en el contrato de fideicomiso. Además, se establece que los recursos destinados a financiar el desarrollo del proyecto provendrán de aportes, créditos u otras fuentes, siempre bajo el cumplimiento de las normativas legales aplicables, incluyendo políticas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento de delitos.

Con estos antecedentes y por este medio se constituye el fideicomiso mercantil inmobiliario integral irrevocable denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL VANGUARD TOWER" el cual consiste en un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de los CONSTITUYENTES, de la FIDUCIARIA, de los BENEFICIARIOS, de los PROMITENTES COMPRADORES y/o COMPRADORES, o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la FIDUCIARIA.

El patrimonio del fideicomiso se integra con los aportes realizados por los constituyentes, que incluyen el inmueble específico destinado al proyecto. Este patrimonio es administrado por la fiduciaria, quien tiene la responsabilidad de gestionar los recursos y activos del fideicomiso de acuerdo con los objetivos establecidos en el contrato. Los gastos correspondientes al aporte y la transferencia de dominio del inmueble realizado serán cancelados por los CONSTITUYENTES.

#### **11. Estado actualizado y situación jurídica de los bienes:**

<b>FIDEICOMISO MERCANTIL VANGUARD TOWER</b>			
<b>APORTES PATRIMONIALES</b>			
al 30-ABRIL-2026			
FECHA	APORTANTE	VALOR	% CONSTITUYENTE
FECHA	CONSTITUYENTE	VALOR	
01/05/2025	Lote ocho – uno de la MZ 49, ubicado en la Lotización Fincas de Casagrande, parroquia satélite La Aurora, cantón Daule, Provincia de Guayas. SUPERFICIE: MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (1.294,89 m2).	\$ 589,174.95	
<b>TOTAL APORTE PATRIMONIALES</b>		<b>\$ 589,174.95</b>	

#### **12. Aporte Adicional:**



<b>FIDEICOMISO MERCANTIL VANGUARD TOWER</b>			
<b>APORTES PATRIMONIALES</b>			
al 30-ABRIL-2026			
FECHA	APORTANTE	VALOR	% CONSTITUYENTE
FECHA	CONSTITUYENTE	VALOR	
21/11/2024	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 40,000.00	
05/02/2025	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 30,000.00	
10/03/2025	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 7,000.00	
22/04/2025	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 4,000.00	
01/07/2025	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 110,000.00	
05/08/2025	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 240,000.00	
19/08/2025	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 11,500.00	
02/10/2025	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 80,000.00	
08/12/2025	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 30,000.00	
11/03/2026	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 25,000.00	
<b>TOTAL APORTE PATRIMONIALES</b>		<b>\$ 577,500.00</b>	

### **13. Contratos de Comodato:**

El presente fideicomiso por su modalidad no cuenta con comodato precario.

### **14. Gestiones y Actividades Encomendadas a la Fiduciaria:**

**Ocho.Uno (8.1).** - Registrar contablemente como de propiedad del FIDEICOMISO:

**Ocho.Uno.Uno (8.1.1).** - Los recursos y el dinero que transfieran los CONSTITUYENTES a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiera realizar el FIDEICOMISO MERCANTIL.

**Ocho.Uno.Dos (8.1.2).** - Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto; y/o, que se aporten al FIDEICOMISO por parte de los CONSTITUYENTES.

**Ocho.Uno.Tres (8.1.3).** - El INMUEBLE descrito en el numeral CINCO.UNO de la CLÁUSULA QUINTA del presente contrato. El inmueble será registrado contablemente al valor del avalúo pericial que es entregado en acto separado a LA FIDUCIARIA.

**Ocho.Dos (8.2).** - Abrir cuenta bancaria o cualquier otro instrumento financiero que sea necesario para la adecuada administración de los recursos dinerarios del FIDEICOMISO y del PROYECTO, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinadas por los CONSTITUYENTES, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte de los CONSTITUYENTES.



**Ocho.Tres (8.3).** - Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del FIDEICOMISO, conforme a las instrucciones que reciba de los CONSTITUYENTES, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsas de Valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por los CONSTITUYENTES, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte de los CONSTITUYENTES.

**Ocho.Cuatro (8.4).** - Suscribir con las personas que sean designadas por los CONSTITUYENTES; los contratos de Comercialización, Construcción, Fiscalización, Gerencia de Proyecto, Planificación Arquitectónica, Promoción Inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO; conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por los CONSTITUYENTES.

**Ocho.Cinco (8.5).** - Celebrar con los PROMITENTES COMPRADORES y/o COMPRADORES designados por el COMERCIALIZADOR, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por los CONSTITUYENTES, contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA y/o COMPRAVENTA sobre bienes determinados e individualizados dentro del PROYECTO. Se establece expresamente que en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA y/o COMPRAVENTA, se deberá: Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento; Incluir una cláusula en la que los PROMITENTES COMPRADORES y/o COMPRADORES se obliguen a pagar directamente al FIDEICOMISO, el valor proveniente de la negociación; y, Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos, no será registrada o aceptada por el FIDEICOMISO, si no ha contado con la expresa y previa autorización del COMERCIALIZADOR y LA FIDUCIARIA del FIDEICOMISO.

**Ocho.Seis (8.6).** - En caso de incumplimiento de los PROMITENTES COMPRADORES, de las obligaciones que asumieron en la PROMESA DE COMPRAVENTA; dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas PROMESAS DE COMPRAVENTA, con las personas que designe el COMERCIALIZADOR, cumpliendo con las políticas y las condiciones que hayan fijado los CONSTITUYENTES.

**Ocho.Siete (8.7).** - Recibir de los PROMITENTES COMPRADORES, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las PROMESAS DE COMPRAVENTA, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente PROMITENTE COMPRADOR en caso de no haberse cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO de la ETAPA a la que corresponda; de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el PUNTO DE EQUILIBRIO de la ETAPA correspondiente; los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES no podrán ser utilizados para el desarrollo de la ETAPA correspondiente y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en el numeral Ocho.Tres (8.3) de esta cláusula.



**Ocho.Ocho (8.8).** - Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del PROYECTO; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por dicho organismo y/o aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberán impartir los CONSTITUYENTES.

**Ocho.Nueve (8.9).** - Administrar los recursos del FIDEICOMISO y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:

**Ocho.Nueve.Uno (8.9.1).** - El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente FIDEICOMISO.

**Ocho.Nueve.Dos (8.9.2).** - El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del PROYECTO o de su ETAPA (S); en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por los CONSTITUYENTES.

**Ocho.Nueve.Tres (8.9.3).** - El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA, cuando las circunstancias así lo exijan.

**Ocho.Nueve.Cuatro (8.9.4).** - El pago de los honorarios de la FIDUCIARIA.

**Ocho.Nueve.Cinco (8.9.5).** - El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de créditos que hayan sido otorgados al FIDEICOMISO, previa autorización de los CONSTITUYENTES.

**Ocho.Nueve.Seis (8.9.6).** - Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del PROYECTO, y de sus respectivas ETAPAS; de conformidad al presupuesto que haya sido aprobados por los CONSTITUYENTES. Para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que: Se podrá realizar los egresos que correspondan a las OBRAS PRELIMINARES y demás egresos y gastos del FIDEICOMISO, antes del cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO de la ETAPA correspondiente del PROYECTO INMOBILIARIO, si los CONSTITUYENTES así lo autorizan, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula NOVENA de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los CONSTITUYENTES y/o los recursos provenientes de créditos. Se podrá realizar los egresos correspondientes a las OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, antes del cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO de la ETAPA correspondiente del PROYECTO; si los CONSTITUYENTES así lo autorizan; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula NOVENA de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los CONSTITUYENTES y/o los provenientes de un crédito en caso de existir. Por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales (i) y (ii) que anteceden, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al FIDEICOMISO por



los PROMITENTES COMPRADORES, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo de la ETAPA correspondiente del PROYECTO INMOBILIARIO, cuando se haya certificado su PUNTO DE EQUILIBRIO. Se deberá realizar los egresos correspondientes a las OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, en caso de haberse declarado el cumplimiento de la ETAPA correspondientes del PROYECTO INMOBILIARIO; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los CONSTITUYENTES, sino también los que hayan sido entregados por los PROMITENTES COMPRADORES Y/O COMPRADORES, así como todos los demás recursos que existan en el FIDEICOMISO. Se establece además expresamente, que en caso de que se haya declarado el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO de la ETAPA correspondientes del PROYECTO, LOS CONSTITUYENTES deberán realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de la ETAPA correspondiente del PROYECTO INMOBILIARIO; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el PROYECTO.

**Ocho.Diez (8.10).** - Para la realización de los egresos referidos en el numeral Ocho.Nueve.Seis (8.9.6) de esta cláusula; se deberá contar con el previo visto bueno del GERENTE DE PROYECTO y del FISCALIZADOR, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte de los CONSTITUYENTES.

**Ocho.Once (8.11).** - Verificar a través del GERENTE DEL PROYECTO y/o del FISCALIZADOR, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el FIDEICOMISO al CONSTRUCTOR y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del PROYECTO han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de los CONSTITUYENTES para que se resuelvan lo conveniente.

**Ocho.Doce (8.12).** - Verificar a través de informes presentados por el GERENTE DEL PROYECTO y/o el FISCALIZADOR, que el cronograma de obra y el presupuesto del PROYECTO aprobados por los CONSTITUYENTES, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la FIDUCIARIA informará sobre estos aspectos a los CONSTITUYENTES para que éstos tomen las medidas que correspondan.

**Ocho.Trece (8.13).** - Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el PUNTO DE EQUILIBRIO de la ETAPA correspondiente del PROYECTO INMOBILIARIO, dentro de los plazos señalados en la cláusula NOVENA del presente instrumento.

**Ocho.Trece.Uno (8.13.1).**- En caso de que la FIDUCIARIA verifique que NO se ha cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO de la ETAPA correspondiente del PROYECTO INMOBILIARIO, si aún no se han iniciado las OBRAS DE CONSTRUCCIÓN con recursos de los CONSTITUYENTES; la FIDUCIARIA, en su calidad de representante



legal del FIDEICOMISO, conforme a las instrucciones que reciba de los CONSTITUYENTES, podrá: **(i)** Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del PROYECTO y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al FIDEICOMISO. En caso que el PUNTO DE EQUILIBRIO sea declarado por cada una de las ETAPAS del PROYECTO, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a la respectiva ETAPA que no haya cumplido con las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO. **(ii)** Restituir a los PROMITENTES COMPRADORES el dinero, transferido por éstos al FIDEICOMISO, conforme a lo previsto en el numeral Ocho.Siete (8.7) de esta cláusula. En caso de que el PUNTO DE EQUILIBRIO sea declarado por cada una de las ETAPAS del PROYECTO, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los PROMITENTES COMPRADORES de la ETAPA que no haya cumplido con las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO. **(iii)** Restituir a los CONSTITUYENTES, o a sus cesionarios en derecho, el INMUEBLE, así como el valor de sus aportes. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta transferencia serán de cuenta de los CONSTITUYENTES o cesionario(s), que también tendrá(n) que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. En caso de declararse el PUNTO DE EQUILIBRIO por cada ETAPA del PROYECTO, procederá únicamente a la transferencia del inmueble o alícuota que corresponda a la ETAPA que no se va a desarrollar.

**Ocho.Trece.Dos (8.13.2).**- En caso de que los CONSTITUYENTES, certifiquen y aprueben que SI se ha cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO de cada ETAPA del PROYECTO INMOBILIARIO, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la FIDUCIARIA y los CONSTITUYENTES; se deberán realizar los egresos correspondientes a las OBRAS DE CONSTRUCCIÓN respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los CONSTITUYENTES, sino también los que hayan sido entregados por los PROMITENTES COMPRADORES y/o COMPRADORES, así como todos los demás recursos que existan en el FIDEICOMISO.

**Ocho.Catorce (8.14).** - Previo informe del FISCALIZADOR y aprobación de los CONSTITUYENTES, el FIDEICOMISO procederá a suscribir con el CONSTRUCTOR, el FISCALIZADOR y el GERENTE DE PROYECTO, el (las) acta (s) de entrega recepción provisional y el (las) acta (s) de entrega recepción definitiva de las ETAPAS correspondientes del PROYECTO; cuando se haya concluido con su construcción.

**Ocho.Quince (8.15).** - Celebrar con los PROMITENTES COMPRADORES que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo PROYECTO que prometieron comprar; y, a través del CONSTRUCTOR y con presencia del GERENTE DE PROYECTO, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los PROMITENTES COMPRADORES hayan cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA y/o COMPRAVENTA, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. En dichos contratos, se deberá



estipular expresamente que el(los) CONSTRUCTOR(ES) asumirá(n) la obligación de responder frente al FIDEICOMISO, los promitentes compradores, compradores o terceros relacionados con el FIDEICOMISO; por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el Artículo mil novecientos treinta y siete, numeral tres del Código Civil.

**Ocho.Dieciséis (8.16).**- Restituir o transferir a título de fideicomiso mercantil, a favor de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS, respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, de conformidad a lo establecido en presente contrato, los derechos fiduciarios sobre el FIDEICOMISO que corresponda a cada uno de ellos, sean estos bienes o recursos del FIDEICOMISO que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de FIDEICOMISO y/o contrato de cesión de derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el PROYECTO; así como, transferir los beneficios a los BENEFICIARIOS derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del FIDEICOMISO, una vez terminada la construcción del PROYECTO; siempre y cuando: Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del PROYECTO; Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los PROMITENTES COMPRADORES y/o COMPRADORES, en caso de resciliación de contratos y devolución de recursos, y en caso de cumplimiento de los contratos de compraventa, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos COMPRADORES; y, Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del FIDEICOMISO, inclusive los honorarios de la FIDUCIARIA y tributos del FIDEICOMISO. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas exclusivamente por los BENEFICIARIOS, según el porcentaje de derechos fiduciarios que tengan registrados en el FIDEICOMISO, de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados por los CONSTITUYENTES, sino también implicar que deba asumir o pagar los honorarios de la FIDUCIARIA, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del FIDEICOMISO. Estas restituciones, transferencias y entregas de beneficios podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones, si así lo deciden los CONSTITUYENTES, siempre y cuando: Existan provisionados dentro del FIDEICOMISO los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la Fiduciaria y todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del PROYECTO y la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias y liquidación del FIDEICOMISO, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los PROMITENTES COMPRADORES Y/O COMPRADORES o terceros. Esta decisión de los CONSTITUYENTES deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y obligaciones proyectadas; y en caso de quedar pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por los CONSTITUYENTES. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS, a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.



**Ocho.Dieciséis.Uno (8.16.1).** - Conforme a las instrucciones que sean impartidas por los CONSTITUYENTES, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del INMUEBLE.

**Ocho. Diecisiete (8.17).**- Previa aprobación de los CONSTITUYENTES, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por ésta; contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el INMUEBLE o sobre bienes individualizados dentro del PROYECTO, con el fin de garantizar obligaciones del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por los CONSTITUYENTES.

**Ocho.Dieciocho (8.18).** - Iniciar y culminar las labores de liquidación del FIDEICOMISO, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato.

**Ocho.Diecinueve (8.19).** - Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente FIDEICOMISO, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

**Ocho.Veinte (8.20).** - Realizar el fraccionamiento y/o constitución de propiedad horizontal del INMUEBLE en el cual se desarrollará el PROYECTO INMOBILIARIO; de conformidad a lo instruido por los CONSTITUYENTES.

**Ocho.Veintiuno (8.21).** - Cuando sea necesario para este FIDEICOMISO y lo requieran los CONSTITUYENTES, la Fiduciaria podrá constituir tantos negocios fiduciarios fueren requeridos, sean estos encargos fiduciarios como fideicomisos mercantiles.

## **15. Descripción de las actividades realizadas:**

Durante el periodo de la presente rendición se ha ejercido todas las acciones y derechos inherentes a la calidad del Representante Legal del Fideicomiso Mercantil, se ha administrado los bienes aportados de manera prudente y diligente.

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.

Al corte de la presente rendición se han registrado todos los aportes remitidos a la Fiduciaria a nombre del Fideicomiso Mercantil Vanguard Tower.

Con fecha 24 de enero del 2025 el registro de la propiedad de Daule inscribe el aporte del terreno al Fideicomiso y con fecha 02 de abril del 2025 queda debidamente catastrado con No de catastro 12-0049-00-00-008-0001.

Con fecha 11 de junio del 2025 el constituyente nos remite avalúo pericial para el registro contable del inmueble, así mismo mediante carta de instrucción de fecha 23 de junio del 2025, el constituyente ratifica el valor de registro contable del inmueble y autoriza se gestione la reforma o rectificación a la escritura de



constitución, en el cual se debe rectificar el valor de registro del inmueble y que debe ser conforme al avalúo pericial entregado.

Mediante carta de instrucción de fecha 23 de octubre del 2024 el constituyente nos instruye la obtención de una cuenta corriente en el Banco del Pichincha, la misma que al corte de la presente rendición de cuentas se encuentra activa.

Mediante carta de instrucción de fecha 07 de noviembre del 2024 el constituyente nos instruye la obtención de dos cuentas corrientes en el Banco Bolivariano, la misma que al corte de la presente rendición de cuentas se encuentra activa.

Al corte de la presente rendición no se han recibido instrucciones para invertir. Mediante comunicación de fecha 23 de octubre del 2024 el constituyente nos ha instruido suscribir los siguientes contratos:

- CULCORP se suscribe con fecha 24 octubre del 2024.
- JS CREATIVO no se procede a firmar, David Creus mediante correo electrónico de fecha 12-nov-2024 informa que no se cede este contrato por cuanto ellos no van a hacer el Trabajo y lo hará Dopec directamente.
- THE CRAFFTHER COMPANNY se revisa cesión de derechos de contrato con fecha 26 de noviembre del 2024.

Mediante comunicación de fecha 07-nov-2024 el constituyente nos ha instruido suscribir los siguientes contratos:

- Cesión de contratos suscritos a título personal por Javier Quintana respecto al Proyecto y autorización de proceder con los pagos según lo estipulado en cada uno.
- DOPEC: cesión de contratos de Gerencia de proyecto, Comercializador y constructor.

Mediante instrucción de fecha 10 de enero del 2025, el constituyente acepta de manera formal la minuta de promesa de compraventa que se usará para la comercialización de este proyecto.

El Fideicomiso se encuentra en etapa pre-operativa por tanto no se ha solicitado emisión de póliza ya que no ha iniciado obras de construcción.

Se han realizado todas las gestiones aprobadas por nuestro constituyente, debido a que aún no se encuentra contratado al Gerente de Proyecto, así mismo se han suscrito las siguientes promesas de compraventa con los siguientes clientes:

- PARRALES BURBANO GALO LENIN
- BARRETO SANTANA FABRICIO
- VILLAO CALDERON JORGE AUGUSTO

Se procedió con la carga del anexo REBEFICS el 18 de febrero del 2026



Con la presente rendición de cuentas se da cumplimiento a la entrega de rendición de cuentas con fecha corte 01 de febrero al 30 de abril del 2026.

● **Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros**

La Fiduciaria ha reportado mensualmente la información requerida por la Superintendencia de Compañías.

● **Servicio de Rentas Internas**

Hasta la fecha de corte de la presente rendición, la Fiduciaria en calidad de Representante legal del Fideicomiso ha cumplido con las siguientes obligaciones tributarias que se indican en Registro Único del Contribuyente # **0993394347001**:

- Anexo de beneficiarios finales y de composición societaria.
- Anexo Relación Dependencia.
- Anexo de Dividendos, Utilidades o Beneficios - ADI
- Anexo Transaccional Simplificado.
- Anexo de Fideicomisos, Fondos de Inversión y Complementarios-AFIC.
- Declaración de Impuesto a la Renta Sociedades. (Abril de cada año)
- Declaración de Retenciones en la Fuente.
- Declaración Mensual de IVA.

**16. Declaratoria de punto de equilibrio:**

- ❖ Al corte de la presente rendición de cuentas aún se mantiene dentro del tiempo para la declaratoria del punto de equilibrio, de conformidad a lo establecido en el contrato de constitución.

**17. Contratos principales celebrados:**

- CULCORP se suscribe con fecha 24 octubre del 2024.
- DOPEC: cesión de contratos de Gerencia de proyecto, Comercializador y constructor.

**18. Contratos de Mutuo y Préstamos:**

Al corte de la presente rendición de cuentas el fideicomiso no cuenta con contratos de mutuos y préstamos.

**19. Información Financiera:**

**Saldo en Bancos**

ENTIDAD BANCARIA	TIPO DE CUENTA	N° DE CUENTA	SALDO AL 30/ABRIL/2026
BANCO PICHINCHA	CUENTA CORIENTE	2100322921	\$ 12.80
BANCO BOLIVARIANO	CUENTA CORIENTE	0005348321	\$ 43,770.69
BANCO BOLIVARIANO	CUENTA CORIENTE	0005348419	\$ 18,405.09



\$ 62,188.58

Se adjunta Libro Caja Bancos con corte al 30 de ABRIL del 2026. **Anexo 1.**

### Estados Financieros

Se adjuntan a la presente rendición de cuentas lo siguiente:

- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 30 DE ABRIL DEL 2026. **Anexo 2.**

✓ Se detallan los valores registrados como aporte patrimonial

<b>FIDEICOMISO MERCANTIL VANGUARD TOWER</b>			
<b>APORTES PATRIMONIALES</b>			
al 28-FEBRERO-2026			
FECHA	APORTANTE	VALOR	% CONSTITUYENTE
FECHA	CONSTITUYENTE	VALOR	
21/11/2024	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 40,000.00	
05/02/2025	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 30,000.00	
10/03/2025	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 7,000.00	
22/04/2025	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 4,000.00	
01/05/2025	Lote ocho – uno de la MZ 49, ubicado en la Lotización Fincas de Casagrande, parroquia satélite La Aurora, cantón Daule, Provincia de Guayas. SUPERFICIE: MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (1.294,89 m2).	\$ 589,174.95	
01/07/2025	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 110,000.00	
05/08/2025	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 240,000.00	
19/08/2025	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 11,500.00	
02/10/2025	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 80,000.00	
08/12/2025	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 30,000.00	
11/03/2026	QUINTANA MORENO ANTONIO / MERA MENENDEZ GISSELA	\$ 25,000.00	
<b>TOTAL APORTE PATRIMONIALES</b>		<b>\$ 1,166,674.95</b>	

*“Por otro lado dejo constancia la importancia que, de conformidad al Art. 136 del Libro II (Ley de Mercado de Valores) del Código Orgánico Monetario y Financiero, proceda en caso de ostentar la calidad de constituyente, constituyente adherente y/o beneficiario del FIDEICOMISO con el registro contable en sus libros en atención a las transferencias de bienes realizadas al referido patrimonio autónomo, según corresponda. Tal obligación es exclusiva de quienes mantienen derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO.”*

### 20. Información Relativa al Proyecto Inmobiliario:

<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b>	VANGUARD TOWER
<b>UBICACIÓN:</b>	Sector Villa Club, La Aurora, Daule.



**DESCRIPCIÓN:**

Torre de departamentos con estacionamientos y áreas comunales.

**a) Fecha de iniciación de la etapa de construcción del proyecto, e indicación de la etapa en la cual se encuentra el proyecto.**

El fideicomiso se encuentra en etapa preoperativa, aún no ha iniciado su etapa de construcción.

**b) Fecha estimada de terminación de la etapa en ejecución de la obra y de la entrega a los beneficiarios y a los compradores directos de las unidades, de ser el caso.**

Al corte de la presente rendición se ha recibido el respectivo cronograma de obra, sin embargo, el mismo no ha sido aprobado por el constituyente.

**c) Porcentaje ejecutado de la obra con relación al proyecto**

El fideicomiso se encuentra en etapa preoperativa, aún no ha iniciado su etapa de construcción.

**d) Valor de las sumas de dinero o bienes entregados al fideicomiso y valores por cancelar hasta la fecha de la rendición de cuentas.**

Durante el período de la presente rendición de cuentas, el Fideicomiso ha recaudado en sus cuentas bancarias los siguientes valores descritos en los **Anexo 3** de esta rendición.

**e) Control presupuestario entre lo real y lo proyectado y explicación de las principales diferencias**

Al corte de la presente rendición se ha recibido una prefactibilidad del proyecto, sin embargo, el mismo no ha sido aprobado por el constituyente, se adjunta como **Anexo 4** a la presente rendición el detalle de obras en construcción.

**f) Indicación sobre el cumplimiento de las estimaciones de la financiación del proyecto (créditos y aportes de fideicomitentes adherentes).**

A la fecha de cierre de la presente rendición de cuentas, el Fideicomiso no cuenta con esta información.

**g) Cambio en el proyecto y/o en las especificaciones.**

Hasta la fecha de la presente rendición de cuentas no se han reportado cambios en el proyecto.

**h) Reajuste del presupuesto.**

A la fecha de corte de la presente rendición de cuentas, este punto no aplica.

**i) Costo de la unidad construida a la fecha del reporte**



Al corte de la presente rendición se ha recibido el inventario de unidades por parte de quien va a ser el comercializador, sin embargo, el mismo no se ha recibido con firmas de responsabilidad.

## **21. Informe de 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.

Para el ejercicio fiscal 2025 se contará con los servicios de la compañía C&R Soluciones Empresariales para el estudio de los estados financieros.

## **22. Temas Pendientes:**

Mediante correo electrónico de fecha 20 de noviembre del 2024 se remite Manual operativo, el mismo que no ha sido validado ni aprobado por las partes, esto es constituyente y el futuro gerente de proyecto y comercializador, se solicita emitir comentarios al respecto.

Mediante correo electrónico de fecha 26 de noviembre del 2024, la fiduciaria informa varios puntos pendientes de atención y regularización:

1. Suscripción de contratos The Crafter company y JS Creativo, la primera empresa tiene ciertas observaciones en el formulario de su accionista, pero no es impedimento para poder firmar el contrato ya que es subsanable, sin embargo, de la segunda no se ha recibido ningún tipo de documentación para su calificación.
2. Comentarios y suscripción de cesión de contrato con DOPEC, la compañía ya se encuentra calificada por Zion, no obstante, se ha requerido actualización de su información ya que la misma tenía más de un año de no encontrarse vigente.
3. Comentarios a modelo de pre-reserva, de esto se ha consultado si la misma compañía Dopec va a suscribir contrato de comercialización ya que es la compañía Siglo XXI subcontratada por ellos que ha remitido el documento para nuestra revisión, sobre esto ya enviamos nuestros comentarios y no hemos obtenido respuesta.
4. Revisión y comentarios a Manual operativo con las observaciones emitidas por Xavier Becerra.
5. Se encuentra pendiente la contratación del Gerente de Proyecto toda vez que con fecha 30 de octubre del 2025 se solicita carta de instrucción por parte de los Constituyentes a fin de poder suscribir el contrato en mención.



6. Se encuentra pendiente la revisión del contrato de comercialización remitido el 30 de octubre de 2025 al Constituyente.
7. Se encuentra pendiente de recibir promesas de compraventa de los clientes que ya cuentan con aprobación de cumplimiento y pagos.

### **23. Reporte de Novedades:**

- No hay novedades a la fecha de esta rendición.

### **24. Honorarios Pendientes de la Fiduciaria:**

- No existen honorarios pendientes con corte a la presente rendición de cuentas.

### **25. Anexos:**

1. Reporte de Libro Caja Bancos al 30 de abril de 2026.
2. Estado de Situación Financiera al 30 de abril de 2026.
3. Reporte de Carera al 30 de abril de 2026.
4. Obras en Construcción al 30 de abril de 2026.

**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.

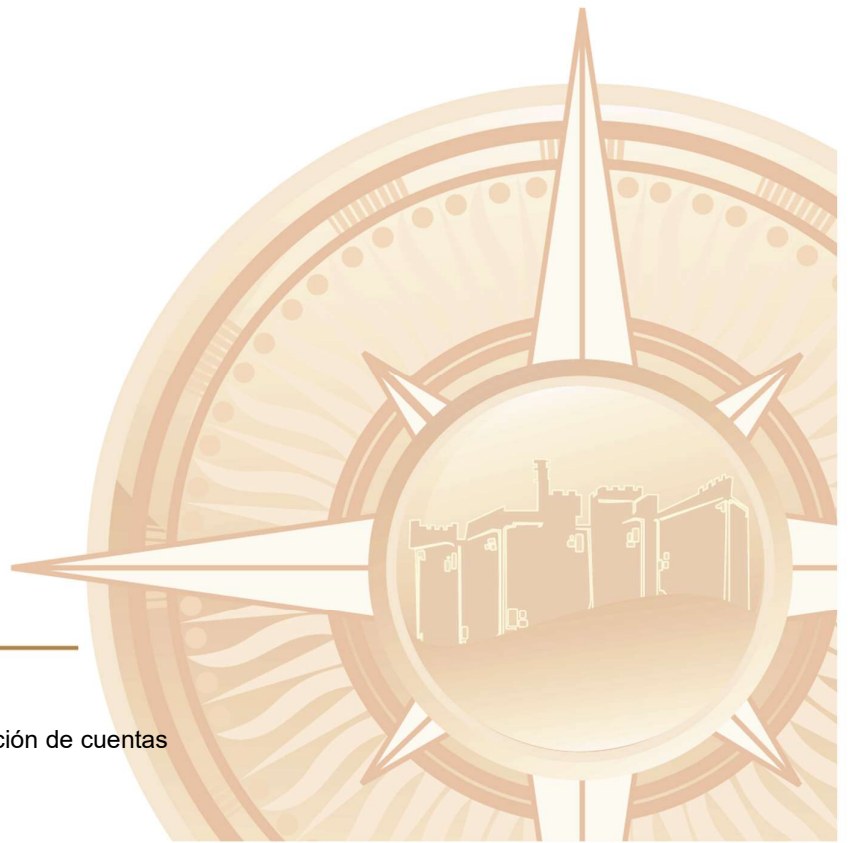
**Nota.** - Se recuerda que, si alguna de las partes modificare las direcciones electrónicas o físicas para recibir notificaciones, entre estas las rendiciones de cuentas, lo deberá comunicar por escrito a la fiduciaria, dentro de los cinco (5) días subsiguientes al cambio. En caso de no lograr efectuar la entrega a cualquiera de las partes de cualquier tipo de comunicación, éstas desde ya autorizan a la FIDUCIARIA a que realicen la publicación de comunicaciones, notificaciones, rendiciones de cuenta y otros en su página web en la dirección electrónica [www.zion.com.ec](http://www.zion.com.ec).

### **p. / Fideicomiso Mercantil Vanguard Tower**

**Ivan Echeverria San Martin**  
**Administradora de Negocios Fiduciarios**  
**ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**

# ANEXO 1

## Libro Caja Bancos





FIDEICOMISO MERCANTIL VANGUARD TOWER  
Reporte de Conciliacion Bancaria  
BANCO PICHINCHA Cuenta #: 2100322921 En: USD  
Cuenta Contable: 101.01.03.01.01  
Del: 1 de Febrero de 2026 al 30 de Abril de2026

**3 Créditos registrados por la empresa y no por el banco**

Fecha	Comprobante	Nombre	Descripcion	Referencia	Valor

**4 Débitos registrados por la empresa y no por el banco**

Fecha	Comprobante	Nombre	Descripcion	Referencia	Valor

	Conciliados	No Conciliados	Total
Saldo Anterior:	12.80	0.00	12.80
Creditos	0.00	0.00	0.00
Debitos	0.00	0.00	0.00
Saldo Actual	12.80	0.00	12.80

FIDEICOMISO MERCANTIL VANGUARD TOWER

Reporte de Conciliación Bancaria

BANCO BOLIVARIANO Cuenta #: 5348321 En: USD

Cuenta Contable: 101.01.03.01.02

Del: 1 de Febrero de 2026 al 28 de Febrero de 2026



**1 Créditos Registrados por el banco y por la empresa**

Fecha	Comprobante	Nombre	Descripcion	Referencia	Valor
02-02-2026	IN - 000000005	CHICA ESTRELLA ANDRES BOLIVAR	ANTICIPO DE CLIENTES (SIN CONTRATO) REF: '202602021848819849 CLIENTES IDENTIFICADOS CREDITO DOC. '202602021848819849 \$601,00 CHICA ESTRELLA ANDRES BOLIVAR	5	601.00
				<b>Total:</b>	<b>601.00</b>

**3 Créditos registrados por la empresa y no por el banco**

Fecha	Comprobante	Nombre	Descripcion	Referencia	Valor

**4 Débitos registrados por la empresa y no por el banco**

Fecha	Comprobante	Nombre	Descripcion	Referencia	Valor

	Conciliados	No Conciliados	Total
Saldo Anterior:	43,169.69	0.00	43,169.69
Creditos	601.00	0.00	601.00
Debitos	0.00	0.00	0.00
Saldo Actual	43,770.69	0.00	43,770.69

FIDEICOMISO MERCANTIL VANGUARD TOWER

Reporte de Conciliacion Bancaria

BANCO BOLIVARIANO Cuenta #: 5348419 En: USD

Cuenta Contable: 101.01.03.01.03

Del: 1 de Abril de 2026 al 30 de Abril de 2026



**2 Débitos Registrados por el banco y por la empresa**

Fecha	Comprobante	Nombre	Descripcion	Referencia	Valor
14-04-2026	BA - 000000054	DOPEC S.L.	Pago de FC: 001-001-000000023 Fact. 23 DOPEC S.L. por concepto de servicios prestados (Publicidad)	001-001-000000023	2,070.00
14-04-2026	BA - 000000055	ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	Pago FACT 15924 ZION POR HONORARIOS DE ADMINISTRACION FIDEICOMISO MERCANTIL VANGUARD TOWER CORRESPONDIENTES AL MES DE ABRIL DE 2026	001-002-000015924	703.18
14-04-2026	BA - 000000056	BANCO BOLIVARIANO C.A.	ND. BAN. No. 30 N/D CARGO SERV.F.SAT-SPI HN PAGO PROVEEDORES		1.02
14-04-2026	BA - 000000057	BANCO BOLIVARIANO C.A.	ND. BAN. No. 31 N/D CARGO SERV.F.SAT-SPI HN PAGO PROVEEDORES		1.02
				<b>Total:</b>	<b>2,775.22</b>

**3 Créditos registrados por la empresa y no por el banco**

Fecha	Comprobante	Nombre	Descripcion	Referencia	Valor

**4 Débitos registrados por la empresa y no por el banco**

Fecha	Comprobante	Nombre	Descripcion	Referencia	Valor

	Conciliados	No Conciliados	Total
Saldo Anterior:	23,955.53	0.00	23,955.53
Creditos	0.00	0.00	0.00
Debitos	2,775.22	0.00	2,775.22
Saldo Actual	21,180.31	0.00	21,180.31



FIDEICOMISO MERCANTIL VANGUARD TOWER  
Reporte de Conciliacion Bancaria  
BANCO BOLIVARIANO Cuenta #: 5348321 En: USD  
Cuenta Contable: 101.01.03.01.02  
Del: 1 de Abril de 2026 al 30 de Abril de 2026

**3 Créditos registrados por la empresa y no por el banco**

Fecha	Comprobante	Nombre	Descripcion	Referencia	Valor

**4 Débitos registrados por la empresa y no por el banco**

Fecha	Comprobante	Nombre	Descripcion	Referencia	Valor



**FIDEICOMISO MERCANTIL VANGUARD TOWER**

**Reporte de Conciliacion Bancaria**

**BANCO BOLIVARIANO Cuenta #: 5348321 En: USD**

**Cuenta Contable: 101.01.03.01.02**

**Del: 1 de Marzo de 2026 al 31 de Marzo de 2026**

**3 Créditos registrados por la empresa y no por el banco**

Fecha	Comprobante	Nombre	Descripcion	Referencia	Valor

**4 Débitos registrados por la empresa y no por el banco**

Fecha	Comprobante	Nombre	Descripcion	Referencia	Valor

FIDEICOMISO MERCANTIL VANGUARD TOWER

Reporte de Conciliación Bancaria

BANCO BOLIVARIANO Cuenta #: 5348419 En: USD

Cuenta Contable: 101.01.03.01.03

Del: 1 de Marzo de 2026 al 31 de Marzo de 2026



1 Créditos Registrados por el banco y por la empresa					
Fecha	Comprobante	Nombre	Descripción	Referencia	Valor
11-03-2026	BA - 000000051	QUINTANA MORENO ANTONIO JAVIER	NC. BAN. No. 27 APOORTE CONSTITUYENTE \$25.000,00 QUINTANA MORENO ANTONIO JAVIER	20260311211157900	25,000.00
<b>Total:</b>					<b>25,000.00</b>

2 Débitos Registrados por el banco y por la empresa					
Fecha	Comprobante	Nombre	Descripción	Referencia	Valor
11-03-2026	BA - 000000049	DOPEC S.L.	Pago Fact. 22 DOPEC S.L. por concepto de servicios prestados publicidad	001-001-000000022	2,070.00
11-03-2026	BA - 000000050	ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	Pago Fact. 15673 ZION por concepto de Honorarios de Administración Fiduciaria Fideicomiso Mercantil Vanguard Tower correspondiente al mes de marzo 2026	001-002-000015673	703.18
11-03-2026	BA - 000000052	BANCO BOLIVARIANO C.A.	ND. BAN. No. 28 N/D CARGO SERV.F.SAT-SPI HN PAGO PROVEEDORES	20260311418331305	1.02
11-03-2026	BA - 000000053	BANCO BOLIVARIANO C.A.	ND. BAN. No. 29 N/D CARGO SERV.F.SAT-SPI HN PAGO PROVEEDORES	202603111211171349	1.02
<b>Total:</b>					<b>2,775.22</b>

3 Créditos registrados por la empresa y no por el banco					
Fecha	Comprobante	Nombre	Descripción	Referencia	Valor

4 Débitos registrados por la empresa y no por el banco					
Fecha	Comprobante	Nombre	Descripción	Referencia	Valor

	Conciliados	No Conciliados	Total
Saldo Anterior:	1,730.75	0.00	1,730.75
Créditos	25,000.00	0.00	25,000.00
Débitos	2,775.22	0.00	2,775.22
Saldo Actual	23,955.53	0.00	23,955.53

FIDEICOMISO MERCANTIL VANGUARD TOWER

Reporte de Conciliacion Bancaria

BANCO BOLIVARIANO Cuenta #: 5348419 En: USD

Cuenta Contable: 101.01.03.01.03

Del: 1 de Febrero de 2026 al 28 de Febrero de 2026



**2 Débitos Registrados por el banco y por la empresa**

Fecha	Comprobante	Nombre	Descripcion	Referencia	Valor
04-02-2026	BA - 000000042	ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	Pago Fact. 15405 ZION por concepto de Honorarios de admnistracion Fideicomiso Mercantil Vanguard Tower correspondientes al mes de febrero 2026	001-002-000015405	703.18
04-02-2026	BA - 000000046	BANCO BOLIVARIANO C.A.	ND. BAN. No. 24 N/D CARGO SERV.F.SAT-SPI HN PAGO PROVEEDORES	'202602041592024578	1.02
10-02-2026	BA - 000000044	DOPEC S.L.	Pago Fact. 21 DOPEC S.L. por concepto de servicios prestados por publicidad	001-001-000000021	2,070.00
10-02-2026	EG - 000000007	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTON DAULE	Pago GAD MUNICIPALIDAD DEL CANTON DAULE por concepto de pago de predios y mejoras Ch. 6	6	538.15
10-02-2026	EG - 000000008	BANCO BOLIVARIANO C.A.	Pago Pago BANCO BOLIVARIANO por costo de certificacion de cheque y pago de comision Ch. 7	7	2.65
10-02-2026	BA - 000000047	BANCO BOLIVARIANO C.A.	ND. BAN. No. 25 N/D CARGO SERV.F.SAT-SPI HN PAGO PROVEEDORES	'202602101923397252	1.02
24-02-2026	BA - 000000045	C&R SOLUCIONES EMPRESARIALES S.A.	Pago Fact. 5288 C&R SOLUCIONES EMPRESARIALES S.A. por concepto de Servicios de Auditoria Externa	001-002-000005288	632.50
24-02-2026	BA - 000000048	BANCO BOLIVARIANO C.A.	ND. BAN. No. 26 N/D CARGO SERV.F.SAT-SPI HN PAGO PROVEEDORES	'202602242103542895	1.02
				<b>Total:</b>	<b>3,949.54</b>

**3 Créditos registrados por la empresa y no por el banco**

Fecha	Comprobante	Nombre	Descripcion	Referencia	Valor

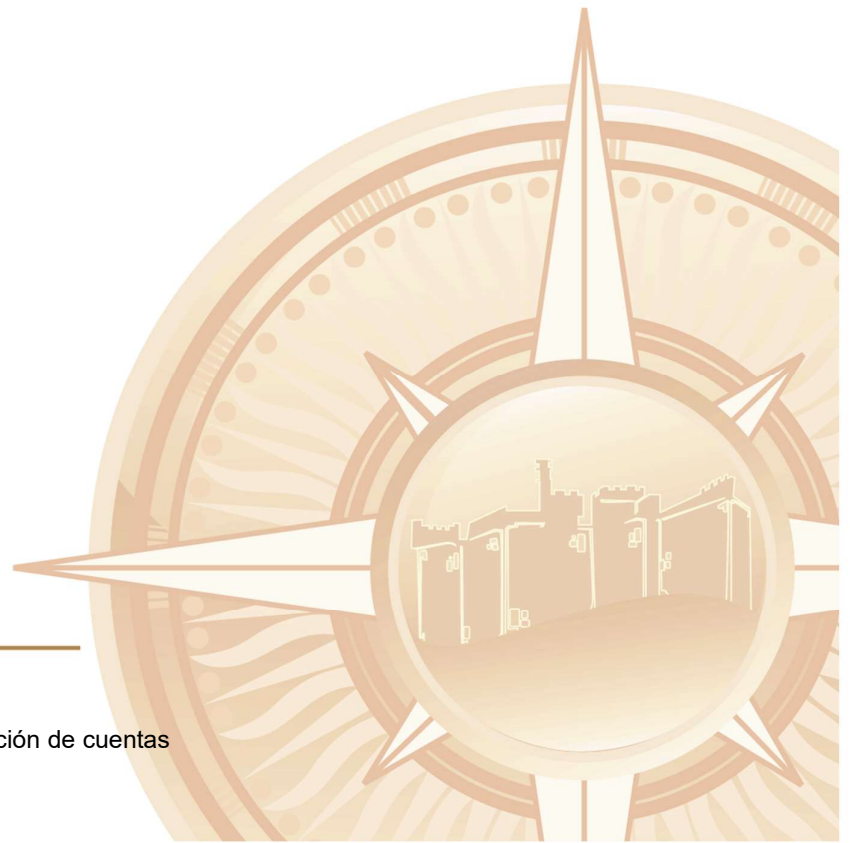
**4 Débitos registrados por la empresa y no por el banco**

Fecha	Comprobante	Nombre	Descripcion	Referencia	Valor

	Conciliados	No Conciliados	Total
Saldo Anterior:	6,371.31	0.00	5,680.29
Creditos	0.00	0.00	0.00
Debitos	4,640.56	0.00	4,640.56
Saldo Actual	1,730.75	0.00	1,039.73

# ANEXO 2

## Estados Financieros



## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

PERIODO ABRIL DE 2026

**ACTIVO**

<b>101</b>	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1,128,311.71</b>
		-----
<b>101.01</b>	<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>	<b>64,963.80</b>
		-----
101.01.03	INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS	64,963.80
101.01.03.01	CUENTAS CORRIENTES	64,963.80
101.01.03.01.01	BANCO PICHINCHA # 2100322921	12.80
101.01.03.01.02	BANCO BOLIVARIANO # 0005348321	43,770.69
101.01.03.01.03	BANCO BOLIVARIANO # 0005348419	21,180.31
<b>101.03</b>	<b>INVENTARIOS</b>	<b>1,063,347.91</b>
		-----
101.03.08	OBRAS EN CONSTRUCCION	1,063,347.91
101.03.08.01	LOTE DE TERRENO	589,174.95
101.03.08.01.01	TERRENO	589,174.95
101.03.08.02	COSTOS FIJOS	437,912.73
101.03.08.02.01	COSTOS DIRECTOS	350.00
101.03.08.02.01.01	EDIFICACION	350.00
101.03.08.02.02	COSTOS INDIRECTOS	437,562.73
101.03.08.02.02.01	COSTOS INDIRECTOS	437,562.73
101.03.08.02.02.01.02	ADMINISTRACION FIDUCIARIA	10,834.38
101.03.08.02.02.01.03	LEGALES Y NOTARIALES	361.00
101.03.08.02.02.01.04	DISEÑOS Y ESTUDIOS	425,768.38
101.03.08.02.02.01.05	MUNICIPALES	598.97
101.03.08.03	IVA PAGADO	36,260.23
<b>102</b>	<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>48,633.97</b>
		-----
<b>102.05</b>	<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS</b>	<b>9,230.58</b>
		-----
102.05.02	POR PÉRDIDAS TRIBUTARIAS	9,230.58
<b>102.08</b>	<b>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>39,403.39</b>
		-----
102.08.11	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	39,403.39
102.08.11.02	COMISIONES EN VENTAS	39,403.39
	<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,176,945.68</b>
		=====

**PASIVO**

<b>202</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>44,829.82</b>
		-----
<b>202.06</b>	<b>ANTICIPOS</b>	<b>44,829.82</b>
		-----
202.06.01	ANTICIPOS DE CLIENTES	44,829.82
202.06.01.02	ANTICIPO DE CLIENTE	44,821.02
202.06.01.03	DEPOSITOS POR IDENTIFICAR	8.80

<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>44,829.82</b> =====
---------------------	---------------------------

**PATRIMONIO NETO**

<b>301</b>	<b>CAPITAL</b>	<b>1,166,674.95</b> -----
<b>301.04</b>	<b>PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS</b>	<b>1,166,674.95</b> -----
301.04.01	PATRIMONIO AUTONOMO	1,166,674.95
301.04.01.03	CONSTITUYENTES	1,166,674.95
<b>306</b>	<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>( 27,705.78)</b> -----
306.02	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	( 27,705.78)
<b>307</b>	<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<b>( 6,853.31)</b> -----
307.02	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	( 6,853.31)
	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>1,132,115.86</b>
	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1,176,945.68</b> =====

---

 Administrador

---

 Contador

---

 Gerente General

Valores Expresados en Dólares

**INGRESOS**

<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>0.00</b>
	=====

**GASTOS Y COSTOS**

<b>502</b>	<b>GASTOS</b>	<b>6,853.31</b>
<b>502.02</b>	<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>6,843.57</b>
502.02.11	PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	5,400.00
502.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	893.57
502.02.20.01	IMPUESTOS	893.57
502.02.20.01.01	IVA PAGADO	893.57
502.02.29	OTROS GASTOS	550.00
502.02.29.01	HONORARIOS AUDITORIA EXTERNA	550.00
<b>502.03</b>	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>9.74</b>
502.03.12	OTROS GASTOS FINANCIEROS	9.74
502.03.12.01	GASTOS BANCARIOS	9.74

<b>TOTAL GASTOS Y COSTOS</b>	<b>6,853.31</b>
	=====

<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>6,853.31</b>
------------------------------	-----------------

---

**Administrador**

---

**Contador**

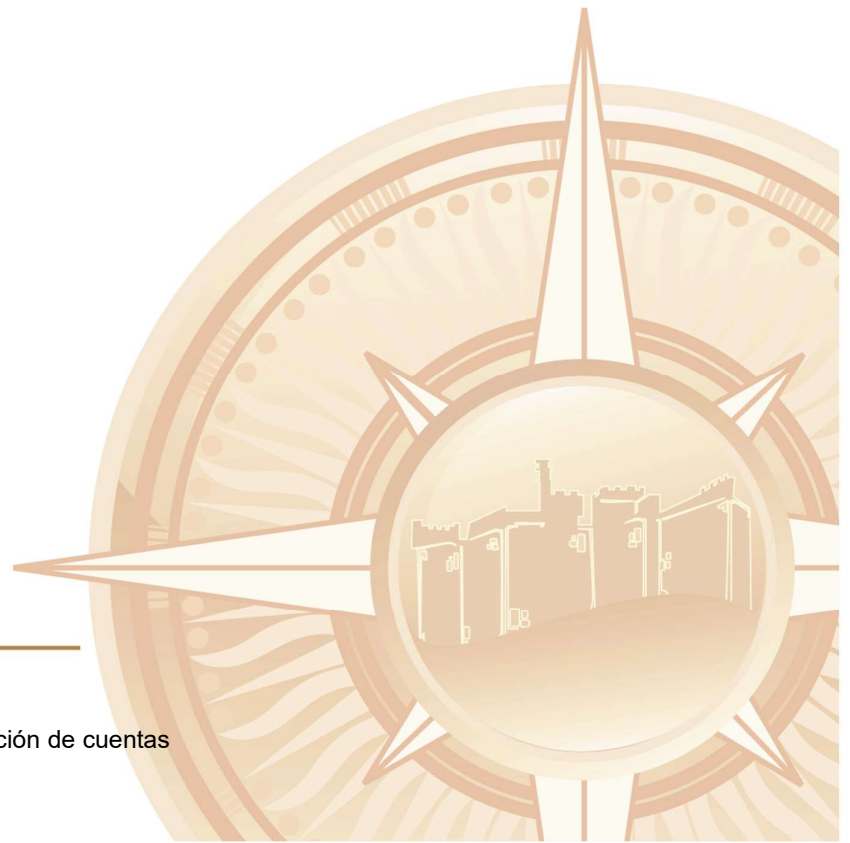
---

**Gerente General**

**Valores Expresados en Dólares**

# ANEXO 3

## Reporte de Cartera de Clientes



# FIDEICOMISO MERCANTIL VANGUARD TOWER

CONTROL DE UNIDADES INMOBILIARIAS

AL 30 DE ABRIL DEL 2026

PROYECTO: PROYECTO MERCANTIL "VANGUARD TOWER"

INVENTARIO: INVENTARIO VANGUARD

ANTICIPO DE CLIENTES - PROMESAS CERRADAS									
	CLIENTE	VILLA	ETAPA	VALOR INMUEBLE	ACUMULADO AL 2024	ACUMULADO AL 2025	ACUMULADO AL 2026	TOTAL RECAUDADO	SALDO POR COBRAR
1					\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
				\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

		VILLA	ETAPA	VALOR INMUEBLE	ACUMULADO AL 2024	ACUMULADO AL 2025	ACUMULADO AL 2026	TOTAL RECAUDADO	SALDO POR COBRAR
1	ALESSANDRI ESPINOZA	CLIENTE NO HA SIDO APROBADO POR ZION			\$ 3,582.36	\$ -	\$ -	\$ 3,582.36	\$ -
2	BARRETO SANTANA FABRICIO	DPTO 401		\$ 128,362.00	\$ -	\$ 500.00	\$ -	\$ 500.00	\$ 127,862.00
3	CONCRETUS S.A	RESERVA		RESERVA	\$ -	\$ 2,000.00	\$ -	\$ 2,000.00	\$ -
4	CHICA ESTRELLA ANDRES BOLIVAR	DPTO 302		\$ 135,500.00	\$ -	\$ 4,492.00	\$ 601.00	\$ 5,093.00	
5	LOPEZ VALDIVIEZO SIXTO FELIPE	DPTO 202		\$ 128,520.80	\$ -	\$ 200.00	\$ -	\$ 200.00	\$ 128,320.80
6	MAYNER TRESOL GABRIEL ALEXIE	DPTO 1003		\$ 196,412.40	\$ -	\$ 200.00	\$ -	\$ 200.00	\$ 196,212.40
7	PARRALES BURBANO GALO LENIN	DPTO 304		\$ 176,449.98	\$ 3,529.00	\$ 11,753.36	\$ -	\$ 15,282.36	\$ 161,167.62
8	PAREJA JARA LUIS ALBERTO	RESERVA		RESERVA	\$ -	\$ 500.00	\$ -	\$ 500.00	\$ -
9	VILLAO CALDERON JORGE AUGUSTO	DPTO 603		\$ 166,343.00	\$ -	\$ 16,169.52	\$ 1,293.78	\$ 17,463.30	\$ 148,879.70
	<b>TOTAL ANTICIPO DE CLIENTES (SIN PROMESA DE VENTA CERRADA)</b>			<b>\$ 931,588.18</b>	<b>\$ 7,111.36</b>	<b>\$ 35,814.88</b>	<b>\$ 1,894.78</b>	<b>\$ 44,821.02</b>	<b>\$ 762,442.52</b>

DEPOSITOS POR IDENTIFICAR o DEBIDA DILIGENCIAS PENDIENTES			
FECHA DEPOSITO			
03/09/2025	NC. BAN. No. 7 D		3.50
15/10/2025	NC. BAN. No. 17		5.30
Total			8.80

RESCILIACIONES POR PAGAR	

TOTAL RECAUDACIONES	\$ 44,829.82
AL 30 DE ABRIL DEL 2026	

DETALLE DE DESISTIMIENTOS Y/O RESCILIACIONES EFECTUADAS			
1	MARTINEZ BRAVO ELENA VIVIANA	13/02/2025	\$ 3,555.73
2	ESPINOZA BRIONES MÓNICA ALEXANDRA	19/06/2025	\$ 500.00
3	QUINTO VELOZ KENYA ABRIL	02/07/2025	\$ 400.00