

ZION
ADMINISTRADORA DE
FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

FIDEICOMISO MERCANTIL
COSTASOL-CATANIA

RENDICIÓN DE CUENTAS

Elaborado por: Sharon Mendoza
Período: 30-09-2025



De acuerdo con lo estipulado en el Contrato del Fideicomiso y en artículo 128 de 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 durante el primero año de administración del Fideicomiso, esto es con corte a septiembre del 2025.

1. Antecedentes:

En el cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, al 17 de septiembre del 2021 ante el Abg. Piero Aycart Vincenzini, Notario Octogésima Primera del cantón de Guayaquil, se constituye el Fideicomiso Mercantil Costasol-Catania.

El RUC fue emitido el 21-01-2021.

2. Reformas del Fideicomiso:

El Fideicomiso Mercantil no ha sido reformado.

3. Constituyentes:

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A. 100%

4. Beneficiarios:

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A. 100%

5. Cesiones de Derechos Fiduciarios:

No ha existido cesiones de derechos fiduciarios de Constituyentes ni de Beneficiarios.

6. Contratos de Adhesión:

Desde la constitución del Fideicomiso se han registrado adhesiones conforme detalle en **Anexo 1**.

7. Tipo de Fideicomiso:

Administración

8. Periodicidad de la Rendición de Cuentas:

Anual, 01 de octubre del 2024 al 30 de septiembre del 2025

9. Objeto del Fideicomiso:



El presente contrato de fideicomiso mercantil de administración tiene por objeto la administración de los BIENES consistentes en dineros a ser aportados al patrimonio autónomo y los que se aporten en el futuro, ya sea por parte de la Constituyente Inicial y/o por parte de los Constituyentes Adherentes, éstos últimos con motivo de las reservas permitidas por la Ley, y las promesas de ventas de las unidades inmobiliarias, correspondientes a la sexta etapa que se denominará “CATANIA” del Proyecto Inmobiliario “COSTASOL”, proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por la compañía Constructora Thalía Victoria S.A

10. Estado actualizado y situación jurídica de los bienes:

Nº	FECHA	VALOR DEL APORTE	BANCO	NUMERO DE CUENTA
1	19/10/2021	1,000.00	PICHINCHA	2100253107
2	18/10/2021	1,000.00	BOLIVARIANO	0925040505
3	19/10/2021	1,000.00	INTERNACIONAL	1000652299
4	22/12/2021	1,000.00	GUAYAQUIL	005140052-6

11. Gestiones y Actividades Encomendadas a la Fiduciaria:

En tal virtud, la FIDUCIARIA, en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL-CATANIA deberá cumplir las siguientes instrucciones irrevocables establecidas en la Cláusula Octava, numerales:

OCHO.UNO) Recibir instrucciones por escrito de “LA CONSTITUYENTE INICIAL” o de la persona natural o jurídica que mediante carta de instrucción se designe para hacerlo. “LA FIDUCIARIA”, deberá realizar todas las gestiones necesarias para cumplir con las instrucciones especificadas en este instrumento o aquellas posteriores que imparta “LA CONSTITUYENTE INICIAL”.

OCHO.DOS) Administrar los bienes que conforman o los que llegasen a conformar el patrimonio autónomo, recibir los aportes de “LA CONSTITUYENTE INICIAL”, y de “LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES”, e incorporarlos al Patrimonio Autónomo.

OCHO.TRES) Recibir de “LA CONSTITUYENTE INICIAL”, la certificación correspondiente de que la Junta General de Accionistas de la compañía CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A., ha declarado el punto de equilibrio a la sexta etapa del “PROYECTO INMOBILIARIO” de conformidad con lo establecido en la Cláusula Tres. Dieciséis del contrato, así como también recibirá los respectivos documentos de soporte para dicha declaratoria. Mientras no se comuniqué y demuestre a “LA FIDUCIARIA”, que se ha cumplido con el “PUNTO DE



EQUILIBRIO”, los aportes entregados por “LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES”, no podrán ser transferidos a “LA CONSTITUYENTE INICIAL” para el desarrollo del “PROYECTO INMOBILIARIO” y deberán mantenerse invertidos en certificados de depósito a plazo en la institución financiera que el CONSTITUYENTE INICIAL instruya a la FIDUCIARIA. Los parámetros para la conformación del “PUNTO DE EQUILIBRIO”, serán establecidos y aprobados por la Junta General de Accionistas de la compañía CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A., quien exclusivamente definirá su plazo de declaratoria, prórroga y el plazo que tiene para comunicar por escrito a “LA FIDUCIARIA”.

OCHO. TRES. UNO) De producirse el punto de equilibrio de la sexta etapa del proyecto inmobiliario “COSTASOL”, LA FIDUCIARIA en calidad de representante legal del “FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - CATANIA”, deberá transferir a CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A. total, o parcialmente los valores que haya recibido como aporte por parte de “LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES”, y sus rendimientos, si los hubiere; al CONSTITUYENTE INICIAL, BENEFICIARIA INICIAL del FIDEICOMISO.

OCHO.TRES.DOS) De declararse el punto de equilibrio de la sexta etapa correspondiente, el CONSTITUYENTE INICIAL tendrá la facultad de (i) solicitar la devolución total o parcial de los recursos aportados más sus rendimientos, en caso de que existan o (ii) solicitar que el FIDEICOMISO efectúe los pagos a los proveedores y/o contratistas del proyecto inmobiliario COSTASOL, conforme las instrucciones que reciba por parte del CONSTITUYENTE INICIAL. Para lo cual la FIDUCIARIA podrá solicitar la documentación de soporte que considere correspondiente, tales como, contratos comerciales, política de conozca su cliente, copia de facturas, autorizaciones del fiscalizador y/o gerente de proyecto, entre otros.

OCHO.TRES. TRES) De no producirse la declaratoria del punto de equilibrio de la sexta etapa correspondiente al proyecto inmobiliario “COSTASOL”, dentro del plazo correspondiente, o dentro de su prórroga, “LA FIDUCIARIA”, irrevocablemente deberá restituir todos los aportes que hubiere recibido por parte de “LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES”, con motivo de las escrituras públicas de promesas de compraventa de “LAS UNIDADES INMOBILIARIAS”, suscritas entre “LOS PROMITENTES COMPRADORES” y “LA PROMITENTE VENDEDORA”, sin ningún tipo de responsabilidad, de interés o indemnización a favor de “LOS PROMITENTES COMPRADORES”, por parte de “EL FIDEICOMISO”, o de “LA FIDUCIARIA”. Los rendimientos de los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo, en caso de que existan, serían entregados a la BENEFICIARIA INICIAL.

OCHO.CUATRO) Contratar a nombre y en representación del “FIDEICOMISO”, con cargo al Patrimonio Autónomo, y previa a la instrucción de “LA BENEFICIARIA INICIAL” a “LA AUDITORA

EXTERNA” del “FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - CATANIA”. Los honorarios, obligaciones y funciones de “LA AUDITORÍA EXTERNA”, serán las que se establezcan en el contrato que firmará con el “FIDEICOMISO”.

OCHO.CINCO) Suscribir los contratos de adhesión y aporte con “LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES” y/o “LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS”, con motivo de la celebración de las escrituras pública de promesas de compraventas de “LAS UNIDADES INMOBILIARIAS” que suscribirán “LOS PROMITENTES COMPRADORES” con “LA PROMITENTE VENDEDORA”.

OCHO.SEIS) Recibir mediante aporte a título de fideicomiso mercantil, “BIENES” consistentes en dinero y/o títulos valores por parte de “LA CONSTITUYENTE INICIAL” y/o de “LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES”.

OCHO. SIETE) Registrar contablemente, los bienes aportados, así como los que se aporten posteriormente.

OCHO.OCHO) Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del fideicomiso mercantil propietario de los “BIENES” transferidos, y de los que se transfieran a futuro, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinados en el Libro II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, en el presente contrato.

OCHO.NUEVE) Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad anual, la cual deberá ser entregada al CONSTITUYENTE INICIAL de forma física y de forma digital a los CONSTITUYENTES ADHERENTES mediante la visualización de ésta en el portal web de la FIDUCIARIA, dentro de los treinta días calendarios posteriores al cierre del período anual al que se refiere dicha rendición de cuentas.

OCHO.DIEZ) Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto FIDEICOMISO e instrucciones impartidas por el CONSTITUYENTE INICIAL; así como aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del FIDEICOMISO en el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato.

12. 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 realizó la respectiva recepción y revisión de la política conozca a su cliente, check list y contratos de constituyentes adherentes con su respectiva documentación. En **Anexo 1** se podrá visualizar el listado de los constituyentes adherentes con sus respectivos aportes.
- La Fiduciaria en calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil Costasol-Catania, ha suscrito los contratos de adhesión y promesas de compraventa del Constituyente con los promitentes compradores.
- La Fiduciaria de manera semanal remitió el detalle de saldos a la compañía Thalía Victoria S.A.
- La Fiduciaria de manera mensual remitió el informe de gestión a la compañía Thalía Victoria S.A.

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 # **0993365637001**:

- Anexo REBEFICS.
- 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.

13. Información Financiera:

Saldo en Bancos

ENTIDAD BANCARIA	TIPO DE CUENTA	NUMERO DE CUENTA	SALDO
PICHINCHA	CORRIENTE	2100253107	6,473.43
BOLIVARIANO	CORRIENTE	0925040505	5,223.69
INTERNACIONAL	CORRIENTE	1000652299	2,973.63
GUAYAQUIL	CORRIENTE	005140052-6	1,195.21
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025			15,865.96



A la presente rendición enviamos la siguiente información financiera:

- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA. **Anexo 2**
- MOVIMIENTOS BANCARIOS. **Anexo 3**

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.

14. 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.

15. Temas Pendientes:

- No existen temas pendientes al cierre de esta rendición de cuentas.

16. Reporte de Novedades:

- No existen temas pendientes al cierre de esta rendición de cuentas.

17. Honorarios Pendientes de la Fiduciaria:

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

18. Anexos:

1. Constituyentes Adherentes – **Anexo 1**
2. Estado de Situación Financiera – **Anexo 2**
3. Movimientos Bancarios – **Anexo 3**

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.

p. / Fideicomiso Mercantil Costasol-Catania

Econ. Sharon Mendoza Ayala
Administradora de Negocios Fiduciarios
ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.