

PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO BANCO PICHINCHA 3

BANCO PICHINCHA ORIGINADOR
CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO
SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A. ESTRUCTURADOR
FIDEVAL AGENTE DE MANEJO
DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES
DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR AGENTE PAGADOR
PICAVAL COLOCADOR

VALORES DE CONTENIDO CREDITICIO

Hasta USD 80'596,000.00 (Ochenta millones quinientos noventa y seis mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).

CALIFICACIÓN DE RIESGO

CLASE A1:	AAA
CLASE A2-P:	AA+
CLASE A2-E:	AA+

PACIFIC CREDIT RATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS

Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2019-00023864 de 4 de octubre de 2019 que:

- Autoriza este Proceso de Titularización
- Autoriza este Proceso de Oferta Pública
- Autoriza la Oferta Pública de Valores

CRITERIO POSITIVO SB: 29 de agosto de 2019	SB-DS-2019-0320-O
--	-------------------



APROBADO

Nota de exclusión: La autorización de oferta pública otorgada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros no constituye recomendación alguna de parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ni de los miembros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, ni del órgano establecido por la ley vigente, de la suscripción o adquisición de los valores emitidos como consecuencia de esta Titularización, así como tampoco implica pronunciamiento alguno sobre el precio, solvencia del fideicomiso mercantil emisor, el riesgo o la rentabilidad de los valores.

CONTENIDO

CONTENIDO.....	ii
1 INFORMACIÓN GENERAL DEL ORIGINADOR	1
1.1 Generales.....	1
1.2 Objeto Social.....	1
1.3 Descripción de la actividad económica, productos y participación en el mercado.....	1
1.3.1 Descripción de la actividad económica	1
1.3.2 Principales productos y servicios	1
1.3.3 Participación en el Mercado	1
1.4 Grupo financiero.....	1
1.5 Finalidad de la titularización	2
1.6 Información económica y financiera.....	2
1.6.1 Estados financieros auditados	2
1.6.2 Análisis vertical, horizontal e índices.....	2
1.6.3 Gastos Incurridos en el Proceso	2
2 INFORMACIÓN GENERAL DEL AGENTE DE MANEJO	3
2.1 Generales.....	3
2.2 Objeto social.....	3
2.3 Grupo financiero.....	3
2.4 Constitución y plazo de duración de la sociedad	3
2.4.1 Constitución.....	3
2.4.2 Plazo	4
2.5 Organigrama	4
2.6 Recurso humano e infraestructura técnica y administrativa.....	4
2.5.1 Identificación del personal administrativo.....	4
2.5.2 Experiencia del personal administrativo.....	4
2.5.3 Infraestructura técnica y administrativa.....	5
2.7 Identificación y experiencia del personal directivo	6
2.6.1 Identificación del personal directivo	6
2.6.2 Experiencia del personal directivo.....	6
2.8 Autorización de funcionamiento e inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores	7
2.9 Capital social y composición accionaria.....	7
2.9.1 Capital social	7
2.9.2 Composición accionaria y principales accionistas	7
2.10 Información económica y financiera.....	8
2.10.1 Estados financieros auditados	8
2.10.2 Análisis vertical, horizontal e índices.....	8
2.11 Aclaratoria	8
3 INFORMACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR.....	9
3.1 Denominación específica del Patrimonio Autónomo.....	9
3.2 Fecha y escritura pública de constitución	9
3.3 Registros pertinentes	9
3.4 Resumen del Contrato de Fideicomiso	9
3.4.1 Finalidad y objeto	9
3.4.2 Obligaciones y Derechos del Agente de Manejo	9
3.4.3 Derechos de los Inversionistas	10
3.4.4 Rendición de cuentas.....	10
3.4.5 Honorarios del Agente de Manejo.....	11
3.5 Descripción y valor del activo transferido y garantía.....	11
3.5.1 Descripción del activo	11
3.5.2 Valor de la cartera a titularizar	12
3.5.3 Garantías del activo	12
3.5.4 Descripción del tipo y características iniciales de la cartera	12
3.5.5 Resumen de la calificación.....	12
3.6 Reglamento de Gestión.....	12
3.7 Identificación de Riesgos	12
3.7.1 Riesgo de crédito	12

3.7.2	Riesgo de prepago de los Valores	13
3.7.3	Riesgo de prepago de los Créditos Hipotecarios.....	13
3.7.4	Riesgo de base	15
3.7.5	Volatilidad de la tasa de interés	15
3.7.6	Riesgos sistémicos.....	15
3.7.7	Otros riesgos	15
3.8	Descripción detallada de los flujos	15
3.8.1	Características y Proyección de los flujos.....	16
3.9	Descripción del mecanismo de garantía	17
3.9.1	Prelación de Pagos	17
3.10	Procedimiento especial	18
3.11	Gastos del Fideicomiso	18
3.11.1	Gastos de Constitución	18
3.11.2	Gastos de Operación	18
3.11.3	Proyección de Gastos del Fideicomiso:	19
3.12	Aspectos tributarios	19
3.13	Causales de terminación y procedimiento de liquidación del Fideicomiso	19
3.13.1	Causales de terminación.....	19
3.13.2	Causales de terminación unilateral o atribuible al Originador	20
3.13.3	Procedimiento de liquidación	20
3.14	Causales y procedimiento para la sustitución del Agente de Manejo	21
3.14.1	Causales de sustitución	21
3.14.2	Procedimiento de sustitución	21
3.15	Auditoría	21
3.16	Información económica y financiera	22
3.16.1	Estados financieros	22
4	CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN.....	23
4.1	Generales.....	23
4.2	Monto total de la emisión	23
4.3	Destinatarios	23
4.4	Plazo de la Oferta Pública.....	23
4.5	Procedimiento para la colocación	23
4.6	Monto mínimo de la inversión	23
4.7	Forma y lugar de suscripción de los valores	23
4.8	Características de los valores a emitir	23
4.8.1	Tipo	23
4.8.2	Valor nominal	24
4.8.3	Naturaleza de los valores.....	24
4.8.4	Plazo	24
4.8.5	Rendimientos económicos	24
4.8.6	Periodicidad.....	24
4.8.8	Forma y lugar de pago del capital e interés	25
4.8.9	Derechos del inversionista	25
4.8.10	Clases y número de títulos.....	25
4.8.11	Condiciones de pago anticipado	25
4.8.12	Estructura	26
	Anexo Estados Financieros Auditados.....	27
	del Agente de Manejo	27
	Anexo Estados Financieros Auditados.....	75
	del Originador	75
	Anexo Información financiera	148
	del Agente de Manejo	148
	Anexo Información financiera	152
	del Originador	152
	Anexo Flujo de los Valores	156
	Anexo Proyección de los Gastos del Fideicomiso	169
	Anexo Descripción de la Cartera de Créditos Hipotecarios	175
	Anexo Reglamento de Gestión	177
	Anexo de Especificaciones	235
	Anexo Estado financiero del Fideicomiso	240

Anexo Declaración juramentada del representante legal del Agente de Manejo.....	244
Anexo Informe de la Calificación de Riesgo.....	246

Aclaración: El valor de la cartera que consta en los documentos legales: "CF", "RG", "AE" y en los informes de las Calificadoras de Riesgo es el referido a la cartera analizada y estudiada al inicio del proceso.

ANEXO DE DEFINICIONES

AGENTE DE MANEJO	Se refiere a la compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en adelante Fideval S.A., en su calidad de administrador del patrimonio de propósito exclusivo, compañía autorizada por el órgano de control y por su Estatuto Social para actuar como Agente de Manejo en procesos de titularización.
ACTIVOS DEL FIDEICOMISO	Son aquellos definidos en el punto Composición del Activo del prospecto y en el Contrato de Fideicomiso.
ADMINISTRADOR	Se refiere al Administrador de los Créditos Hipotecarios, en principio cada Originador, o quien ejerza esta calidad en el futuro.
BENEFICIARIO	Es el Originador.
ORIGINADOR	Es el Banco Pichincha C.A.
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS	Es el instrumento jurídico, mediante el cual se perfecciona la (s) cesión (es) o endoso (s) de créditos hipotecarios que celebran el Originador a título personal, y el Fideicomiso, así como las cesiones de las garantías que le acceden.
CONTRATO DE FIDEICOMISO	Se refiere a la escritura pública de constitución del Fideicomiso y a todas las modificaciones, aclaratorias o enmiendas que se realicen a dicha escritura pública.
CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA	Se refiere a los contratos de promesa de compraventa, opciones, anticipos o cualquier otra forma jurídica, suscritos entre el Fideicomiso de Titularización y el Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1, que permitan al Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1, asegurar la adquisición de valores de contenido crediticio provenientes de los procesos de titularización; adquisición que se realizará con pagos parciales a efectuarse en los términos establecidos en la Regulación del Programa.
CRÉDITOS HIPOTECARIOS O CARTERA HIPOTECARIA O CARTERA DE VIVIENDA O CONTRATO DE CRÉDITO O CONTRATO DE MUTUO O PAGARÉS	Significará cada uno y el conjunto de los contratos de crédito y/o pagarés y las hipotecas que los garantizan, y/o los derechos fiduciarios sobre fideicomisos de garantía. Todos los derechos, acciones, garantías y privilegios que accedan a tales créditos o se deriven de los mismos. Incluyendo toda reforma a dichos contratos y cualesquiera acuerdos supletorios a los mismos, que el Fideicomiso adquiera, a cualquier título.
CUENTAS DEL FIDEICOMISO O CUENTAS FIDUCIARIAS	Se refiere a las cuentas: corrientes, de ahorros o de inversión de propiedad del fideicomiso y en las cuales se depositen o manejen sus Flujos.
DEUDORES	Son las personas que han suscrito los créditos hipotecarios y, en tal virtud, están obligadas a pagar los dividendos, cargos, intereses y demás rubros estipulados en los respectivos contratos de crédito hipotecario.
DÍA DE CIERRE	Es el definido en el Anexo de Especificaciones.
DÍA DE PAGO O FECHA DE PAGO	Es el definido en el Anexo de Especificaciones.
DOCUMENTOS RELACIONADOS	Se refiere a los distintos contratos, instrumentos, acuerdos y documentos que sean celebrados u otorgados por las personas que intervienen en el presente proceso de titularización, para llevar a cabo los fines y propósitos del Fideicomiso, y que incluyen, entre otros: (i) el Contrato de

	Administración, (ii) el Contrato de Compraventa de Créditos Hipotecarios, (iii) el Contrato de Agente Pagador, (iv) Reglamento de Gestión, (v) Prospecto de Oferta Pública, (vi) el Contrato de Custodia, (vii) Contrato de Colocación, (viii) Contrato de Desmaterialización, (ix) Contrato de Estructuración y Manejo como Servidor Maestro, (x) Contratos de Promesa de Compraventa suscritos con el Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1, (xi) Contrato de Constitución del Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 y (xii) Resolución expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, signada con el número 045-2015-F de fecha 5 de marzo de 2015, y sus reformas aprobadas mediante resolución 060-2015-F, número 070-2015-F de 11 de mayo del 2015, 083-2015-F de 26 de junio de 2015, 193-2016-F de 6 de enero de 2016, 278-2016-F de 30 de agosto de 2016 y 349-2017-F de 31 de marzo de 2017, que contienen la Política para el Financiamiento de Vivienda de Interés Público en las que participan el Banco Central del Ecuador o el Sector Financiero Público, conjuntamente con los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario.
EMISIÓN	Proceso mediante el cual el Fideicomiso emite Valores de contenido crediticio, cuyas características se detallan en el Anexo de Especificaciones y en el Prospecto de Oferta Pública.
EMISOR	Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3
ETAPA DE ACUMULACIÓN	Es la etapa en la que el Fideicomiso adquirirá del Originador Cartera Hipotecaria que cumpla con las características descritas en el Anexo de Especificaciones.
ETAPA DE AMORTIZACIÓN	Es la etapa en que se amortizan los emitidos en función de la estructura de la titularización.
FECHA DE VENCIMIENTO	Es el día en que el último pago de capital de cada Clase de los Valores es exigible y que se encuentra determinado en los Valores emitidos y en el Prospecto de Oferta Pública.
FIDEICOMISO O PATRIMONIO DE PROPÓSITO EXCLUSIVO	Es el patrimonio independiente, constituido mediante escritura pública, integrado inicialmente por los activos transferidos por el originador y, posteriormente, por los activos, pasivos y contingentes que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del presente proceso de titularización.
FIDEICOMISO ADMINISTRACIÓN SOLUCIÓN HIPOTECARIA 1, O FIDEICOMISO SOLUCIÓN HIPOTECARIA 1	Es el fideicomiso mercantil constituido por el Banco Central del Ecuador con fecha 14 de mayo de 2015, ante la notaria sexta del cantón Quito, doctora Tamara Garcés Almeida y establece como objeto invertir en valores de contenido crediticio emitidos como consecuencia de los procesos de titularización de cartera para el financiamiento de vivienda de interés público de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación dictada por la Junta y en su contrato de constitución, de modo que con estos recursos se financie la compra de vivienda de interés público para las familias ecuatorianas.
FLUJO TEÓRICO	Es el conjunto de pagos programados en las tablas de amortización existentes, de todos los créditos hipotecarios

	titularizados.
FLUJO ESPERADO	Es el resultado de aplicar al flujo teórico, los efectos de mora, prepagos y pérdidas observadas.
FLUJO DISPONIBLE	De los Flujos en efectivo que genere la Cartera Hipotecaria y otros flujos en efectivo a favor del Fideicomiso, se deducirán los Gastos de Constitución y los Gastos de Operación para calcular el flujo disponible.
GASTOS DE CONSTITUCIÓN Y DE OPERACIÓN	Son aquellos determinados en el punto Costos y Gastos del Reglamento de Gestión y en el Prospecto de Oferta Pública.
GARANTÍA HIPOTECARIA O FIDUCIARIA	Se refiere al derecho real de hipoteca constituida para garantizar el pago de los Contratos de Mutuo o Pagarés y en caso de existir, el derecho de acreedor fiduciario sobre el fideicomiso de garantía al que se han aportado los bienes inmuebles.
ÍNDICE DE ACTUALIZACIÓN	Es el factor, expresado como un monto en dólares por cada US\$ 1.000 de valor nominal de los Valores, que multiplicado por el valor nominal de los Valores, permite determinar el saldo de capital de cada Clase en una fecha determinada. Este índice se publicará mensualmente de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión y se podrá encontrar bajo la columna "Saldo de Capital Importe por cada Valor Nominal US\$ 1.000 en el formato que consta como Anexo Reporte de Pagos y en el Anexo Declaración de Pagos de los Valores.
INVERSIÓNISTAS O TENEDORES	Son aquellas personas, naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho público o privado que adquieran e inviertan en los Valores.
JUNTA	Es la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera responsable de la formulación de las políticas públicas y la regulación y supervisión monetaria, crediticia, cambiaria, financiera, de seguros y de valores, cuyas funciones se encuentran establecidas en el artículo 14 del Código Orgánico Monetario y Financiero.
PREPAGO O ABONO EXTRAORDINARIO	Es la cantidad de capital que un deudor hipotecario abona a su crédito, en fecha anterior a la determinada en las condiciones contractuales.
PÓLIZAS DE SEGURO	Serán las Pólizas de Seguro de Desgravamen e Incendio, que garantizan el pago de los créditos en los casos determinados en la póliza y a los inmuebles hipotecados, según sean determinadas en el Anexo de Especificaciones.
PROGRAMA O PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA	Se refiere a la Política para el Financiamiento de Vivienda establecido por el gobierno ecuatoriano, cuyas características constan en las Resoluciones número 045-2015-F y sus reformas contenidas en las Resoluciones número 060-2015-F, número 070-2015-F, número 083-2015-F, número 193-2016-F, número 278-2016-F y número 349-2017-F, emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
RESULTADO BRUTO	Es el resultado de los ingresos del fideicomiso menos sus gastos, excluido el gasto por exceso de flujos remanente, en cualquier momento, desde su constitución hasta su liquidación.

SALDO INSOLUTO O SALDO DE CAPITAL	Es el valor de capital sobre el cual se deben calcular los intereses en una fecha determinada. Esta definición aplica tanto para los Valores como para los créditos hipotecarios
REGULACIÓN O NORMATIVA	Son las políticas, resoluciones y normativa que en materia monetaria, crediticia, cambiaria, financiera y de seguros y valores emita la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. La regulación será de cumplimiento obligatorio para el Originador y la Fiduciaria en el ejercicio de su gestión. Se entiende aplicables a la fecha de la constitución de este fideicomiso, bajo el concepto de regulaciones, a aquellas contenidas en las Resoluciones número 045-2015-F y sus reformas contenidas en las Resoluciones número 060-2015-F, número 070-2015-F, número 083-2015-F, número 193-2016-F, número 278-2016-F y número 349-2017-F.
TPP O TASA PROMEDIO PONDERADA	Es aquella cuyo cálculo se define en el Anexo de Especificaciones.
SERVIDOR MAESTRO	Se refiere a CTH S.A., quien actuará como servidor del proceso de conformidad con lo determinado en la normativa expedida para el efecto y en el respectivo contrato suscrito con el Agente de Manejo.
VALORES	Son todos y cada uno de los valores de contenido crediticio emitidos por el Fideicomiso, en los términos y condiciones establecidos en su contrato de constitución, en el Prospecto de Oferta Pública, en el Reglamento de Gestión correspondiente y en dichos valores.

1 INFORMACIÓN GENERAL DEL ORIGINADOR

1.1 Generales

Nombre:	Banco Pichincha C.A
Dirección Originador	Quito: Av. Amazonas N45-60 y Pereira
Teléfono:	Quito: PBX: (593) (02) 2980 980
Fax:	(593) (02) 2981-281
Página web	www.pichincha.com
Correo electrónico	mbfreire@pichincha.com

1.2 Objeto Social

Banco Pichincha C.A., es una compañía anónima que se rige especialmente por el Código Orgánico Monetario y Financiero, por las demás disposiciones legales y reglamentos que le fueren aplicables. Banco Pichincha C.A., tiene nacionalidad ecuatoriana, fue constituido el 11 de abril de 1906 y tiene como objeto la realización de todas las operaciones, negocios bancarios y las demás actividades que le permiten las Leyes.

1.3 Descripción de la actividad económica, productos y participación en el mercado

1.3.1 Descripción de la actividad económica

Banco Pichincha C.A. es una entidad financiera que desarrolla sus actividades dentro del concepto de banca universal. Es la cabeza del Grupo Financiero Pichincha y mantiene su posición como el banco más grande del sistema financiero ecuatoriano. El grupo tiene cobertura nacional y regional, a través de sus subsidiarias (Banco Financiero del Perú, Pichincha Panamá, y en los Estados Unidos). En el año 2010 se concretó la recompra de Inversora Pichincha y entró en operación el Banco Pichincha en España de modo que se puede atender a la comunidad de inmigrantes ecuatorianos en dicho país

1.3.2 Principales productos y servicios

El enfoque de negocios del banco se orienta a tres esferas: Personas, Microfinanzas, Empresas y otros servicios.

La banca de personas cuenta con los siguientes productos y servicios: Banca electrónica, sistema de ingreso biométrico, bienes raíces, pichincha celular, e-generación, créditos, tarjetas de crédito, cuenta corriente, cuenta de ahorros, inversiones, pagos, tarjetas de débito, cheques, otros servicios, remesas.

La banca de empresas es un producto de crédito enfocado a cubrir necesidades de la empresa mayorista para compras a sus distribuidores y pagos a sus proveedores. Entre los principales productos y servicios se destacan: banca electrónica empresas, cuenta corriente, cuenta de ahorros, inversiones, créditos, tarjetas de crédito, financiamiento, cash management, garantías bancarias.

La banca de microfinanzas cuenta entre los principales productos: cuenta de ahorro, cuenta corriente, plan de ahorro, inversiones, microcrédito grupal e individual.

1.3.3 Participación en el Mercado

Al 31 de diciembre de 2018, Banco Pichincha es el banco más grande del país por el tamaño de sus activos (26.02% de los activos totales del sistema de bancos); participa con el 31.73% de los depósitos a la vista del sistema de bancos privados del país.

1.4 Grupo financiero

El Originador pertenece al Grupo Financiero Pichincha.

1.5 Finalidad de la titularización

El presente proceso de titularización tiene por finalidad, lo siguiente:

- Participar del programa de financiamiento de vivienda de interés público en el que participa el Banco Central del Ecuador o el sector financiero público, conjuntamente con los sectores financiero y popular y solidario.

1.6 Información económica y financiera

1.6.1 Estados financieros auditados

En el Anexo Estados financieros auditados del Originador, se detallan los estados financieros con sus respectivas notas y dictamen del auditor externo.

1.6.2 Análisis vertical, horizontal e índices

Esta información consta en el Anexo Información financiera del Originador del presente prospecto.

1.6.3 Gastos Incurridos en el Proceso

En el anexo, "Proyección de Gastos del Fideicomiso", se detallan los gastos incurridos por el Fideicomiso en relación al proceso. Los montos reportados son del primer año y se reducen en los años siguientes en función de los saldos, prepagos, morosidad, etc. de la cartera. Todos estos valores incluyen I.V.A.

Gastos del Proceso			
Descripción	Monto	Porcentaje sobre la emisión	Periodicidad
Mantenimiento B.V.	13,659	0.01750%*	por año
Agente de Manejo y Servidor Maestro	56,166***	0.06969%	por año
Calificador de Riesgos	4,480**	0.00556%	por año
Auditoría	3,808**	0.00472%	por año
Otros gastos de operación	2,000**	0.00248%	por año
Custodio	18,722***	0.02323%	por año
Agente Pagador	32,239	0.04000%*	Una vez
Colocación	34,739	0.04310%*	Una vez
Estructuración financiera y legal	52,689**	0.06537%	Una vez
Revisión legal de los créditos	3,120***	0.00387%	Una vez

* Porcentaje fijo, cuyo monto se reduce en los años siguientes ya que se calcula en función del saldo de títulos.

Monto fijo. *Costo por crédito definido en el "AE".

2 INFORMACIÓN GENERAL DEL AGENTE DE MANEJO

2.1 Generales

Nombre:	Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Dirección:	Quito: Av. La Coruña N28-14 y Manuel Iturrey, Edificio Torre Santa Fe. Torre Corporativa, PB. Guayaquil: Av. De las Américas, Edificio Sky Building, piso 9, Oficina 906.
Teléfono:	Quito: PBX: (593) (02) 294-5300 Guayaquil: (593) (04) 3885 261
Página web	www.fideval.com
Correo electrónico	mbmartinez@fideval.com / dbriceno@fideval.com

2.2 Objeto social

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos fue Constituida con el objeto de administrar Fondos de Inversión, Negocios Fiduciarios, Titularización y Representar a Fondos Internacionales.

La compañía se encuentra legalmente inscrita en el Registro de Mercado de Valores, bajo número de Inscripción 1999.1.10.000.21, con presencia en el mercado ecuatoriano desde 1998.

Actualmente Fideval S.A. es una compañía que cuenta con licencias para administrar Fondos de Inversión, Negocios Fiduciarios, actuar como Agente de Manejo en procesos de Titularización, y representar Fondos Internacionales.

2.3 Grupo financiero

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos no pertenece a ningún grupo financiero local o internacional.

2.4 Constitución y plazo de duración de la sociedad

2.3.1 Constitución

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, se constituyó inicialmente bajo la denominación de Invescorp valores S.A., mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Segunda del Cantón Quito, el 29 de julio de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil el veintidós de agosto del mismo año.

Luego, por escritura pública otorgada el 22 de agosto de 1996, ante el Notario Segundo Suplente del Cantón Quito, inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 13 de diciembre del mismo año, Invescorpvalores S.A. Casa de Valores cambió su denominación por Invescorpsecurities S.A.

Después, mediante escritura pública otorgada el 12 de agosto de 1998, ante el Notario Quinto del cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 28 de octubre del mismo año, la compañía Invercorpsecurities S.A. Casa de Valores, cambió su denominación por la de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, modificó su objeto social y reformó integralmente sus estatutos sociales.

Por Resolución número 98.1.5.2.03249 de fecha 29 de diciembre de 1998, expedida por la Intendencia de Mercado de Valores, se autorizó el funcionamiento de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, ordenándose su inscripción en el Registro de Mercado de Valores, la misma que se efectuó con fecha 6 de enero de 1999 bajo el número 1999.1.10.00021.

Mediante escritura pública otorgada el 12 de abril del año 2013 ante el Notario Tercero del Distrito Metropolitano de Quito, Doctor Roberto Salgado Salgado, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 18 de noviembre del mismo año, la compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos se fusionó por absorción con la compañía Administradora de Fondos del Pichincha, Fondos Pichincha S.A.

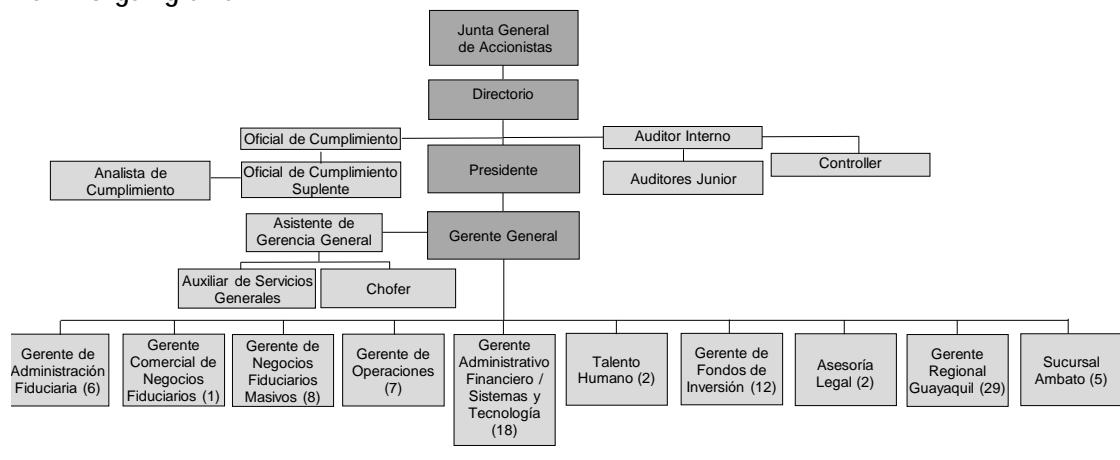
habiéndose esta última disuelto y cancelado su inscripción en el Registro Mercantil del Cantón Quito. La compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos adicionalmente, a través de la misma escritura, aumentó su capital social, prorrogó su plazo social, reformó integralmente y codificó sus estatutos.

Con fecha 13 de agosto de 2019 ante la notaría sexta de Quito se suscribió la escritura de aumento de capital y reforma de estatutos, escritura debidamente inscrita en el Registro Mercantil el 03 de octubre del mismo año.

2.3.2 Plazo

La duración de la compañía será de cincuenta años contados a partir del primero de enero del año 2013, plazo que podrá prorrogarse o reducirse observando en cada caso las disposiciones legales pertinentes y lo previsto en el Estatuto.

2.5 Organigrama



2.6 Recurso humano e infraestructura técnica y administrativa

2.5.1 Identificación del personal administrativo

CARGO	NOMBRE
Gerente General	Marco Karolys
Representante Legal	Marco Karolys
Gerente Administrativo-Financiero	Gonzalo Dueñas
Gerente de Operaciones de Negocios Fiduciarios	Pamela Andrade
Gerente de Administración Fiduciaria	Marcia Cárdenas
Gerente de Administración Fiduciaria	Esteban Álvarez

2.5.2 Experiencia del personal administrativo

Gerente General: MARCO KAROLYS

- Formación Académica: EPN: Ingeniero Electrónico.
 USFQ: Máster en Administración de Empresas.
 Tecnológico de Monterrey: Diplomado en Gestión Estratégica
- Trayectoria Laboral: 16 años de experiencia en el negocio fiduciario
 Fideval: Gerente de Negocios Fiduciarios.
 Filanfondos : Subgerente de Negocios Fiduciarios.
- Tiempo en Fideval: 15 años.

Gerente Administrativo-Financiero: GONZALO DUEÑAS

Formación Académica:	PUCE: Economista. Fordham University: Maestría en Economía Política Internacional y Desarrollo. Tecnológico de Monterrey: Diplomado en Dirección Estratégica en Marketing. USFQ: Máster en Administración de Empresas.
Trayectoria Laboral:	5 años de experiencia en el negocio fiduciario. Fideval: Gerente de Inteligencia de Negocios. Politik S.A: Consultor.
Tiempo en Fideval:	6 años.

Gerente de Operaciones de Negocios Fiduciarios: PAMELA ANDRADE

Formación Académica:	TES: Tecnóloga en Administración de Empresas.
Trayectoria Laboral:	17 años de experiencia en el negocio fiduciario Fiducia: Gerente de Operaciones.
Tiempo en Fideval:	16 años.

Gerente de Administración Fiduciaria: MARCIA CARDENAS

Formación Académica:	UCE: Economista. USFQ: Diplomado Internacional en Negocios Fiduciarios. UASB: Diplomado de Especialista en Tributación. Instituto de Prácticas Bancarias y Financieras: Diplomado en Negocios Fiduciarios
Trayectoria Laboral:	17 años de experiencia en el negocio fiduciario. Fiducia: Coordinador Nacional. Fondos Pichincha: Gerente Nacional Fondos Pichincha: Presidente.
Tiempo en Fideval:	16 años

Gerente de Administración Fiduciaria: ESTEBAN ALVAREZ

Formación Académica:	PUCE: Ingeniero Comercial con mención en Finanzas. IDE: Magister en Dirección de Empresas
Trayectoria Laboral:	14 años de experiencia en el negocio fiduciario.
Tiempo en Fideval:	14 años

2.5.3 Infraestructura técnica y administrativa

INFRAESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

Fideval S.A., ha diseñado su estructura a fin de satisfacer las exigencias de un mercado fiduciario en crecimiento, que requiere de asesoría profesional en el manejo Fondos de Inversión, de patrimonios y encargos de terceros.

La estructura organizacional de Fideval S.A. busca crear equipos interdisciplinarios para los diferentes negocios, que fusionan a profesionales de varias especialidades.

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y TECNOLOGICA

El Sistema Informático de Fideval, cuenta con la tecnología necesaria para controlar y administrar cada uno de los Fondos Administrados y Negocios Fiduciarios, en todos los aspectos que involucra su ciclo fiduciario desde la constitución de un patrimonio o encargo y el manejo de un proceso de titularización, como: registros contables independientes, control documentario, identificación y control de bienes fideicomitidos, control de valorización, rendición de cuentas (financiera-contable y operativa), control de vencimientos, agenda de eventos fiduciarios importantes, administración y control de flujos, contabilización completa de las operaciones asociadas al negocio y proceso de liquidación, cuenta con herramientas que mitigan el riesgo a través de listas negras, cuenta con un BPM que ayuda a llevar un control de procesos

y el estado de los mismos, con alertas, mensajería, cuenta con herramientas de digitalización ONBASE que permite almacenar información digital y recuperarla con facilidad.

2.7 Identificación y experiencia del personal directivo

2.6.1 Identificación del personal directivo

DIRECTORES	
Jorge Juan Carlos Arias Velasco	Director principal
Héctor Fernando Vivero Loza	Director principal
Andrés Domínguez Maldonado	Director principal
Juan Xavier Arias Arteta	Director principal
Fernando Luis Vivero Miño	Director suplente
Pablo Iván Andrade Domínguez	Director suplente
Gonzalo Dueñas Álvarez	Director suplente
Juan Francisco Almeida Granja	Director suplente

2.6.2 Experiencia del personal directivo

Presidente del Directorio: JORGE JUAN CARLOS ARIAS

Trayectoria Laboral: Asociación de Bancos Privados del Ecuador: Director.
Grupo Financiero Popular: Vicepresidente.
Grupo Financiero Aserval: Gerente General.

Director principal: ANDRÉS DOMÍNGUEZ MALDONADO

Formación Académica: USFQ: Desarrollador Minor en Marketing y Finanzas

Trayectoria Laboral: ARQUITECH: Presidente Ejecutivo.
Synergy Group: Vicepresidente Ejecutivo.
EasySoft: Vicepresidente

Formación Académica: **Director principal: JUAN XAVIER ARIAS ARTETA**

UTPL: Abogado
Bryant University: Administración de Empresas

Trayectoria Laboral: E-CHEK : Gerente General
SWAP INVESTMENTS: Gerente General
GRUPO LISIOVA: Director Comercial

Director principal: FERNANDO VIVERO LOZA

Formación Académica: Escuela Superior de Comercio y Banca (Alemania): Especialización en Banca y Finanzas
IDE: Diplomado

Trayectoria Laboral: Fideval S.A.: Consultor
GRUPO FINANCIERO PRODUCCIÓN: Vicepresidente ejecutivo
Corporación Andina S.A. – CORVANDINOS: Consultoría financiera
Grupo Financiero Popular: Gerente General
Citibank N.A. Ecuador: Vicepresidente

Director suplente: FERNANDO LUIS VIVERO MIÑO

Formación Académica: USFQ: Licenciado en Administración de Empresas.
Universidad Adolfo Ibáñez: Magíster en Administración de Empresas.
Tecnológico de Monterrey: Diplomado en Finanzas Estratégicas

Trayectoria Laboral: Servirueda: Gerente General.
 Produbanco: Subgerente Banca Móvil.
 GBM Corporación: Gerente Administrativo Financiero
 Zaimella: Gerente de Mercadeo

Formación Académica: **Director suplente: PABLO IVÁN ANDRADE DOMINGUEZ**
 Villanova University: Bachelor of Science
 University of British Columbia: Certificate in Immigration: Laws Policies and Procedures

Trayectoria Laboral: CANLAT: Presidente.
 GCFN Investments: Gerente de Inversión
 Huntleigh Securities Corp.: Subgerente de Inversión
 Rainbow Bear Paw Funding Ltd: Vicepresidente.

Formación Académica: **Director suplente: GONZALO DUEÑAS ÁLVAREZ**
 PUCE: Economista.
 Fordham University: Maestría en Economía Política Internacional y Desarrollo.
 Tecnológico de Monterrey: Diplomado en Dirección Estratégica en Marketing.

Trayectoria Laboral: Fideval: Gerente Administrativo Financiero.

Formación Académica: **Director suplente: JUAN FRANCISCO ALMEIDA GRANJA**
 PUCE: Abogado
 UASB: Especialista Superior en Derecho Bursátil, Económico, Financiero y de Seguros
 UASB: Especialista Superior en Derecho Procesal

Trayectoria Laboral: Lexvalor Abogados: Socio del Área Inmobiliaria
 Lexvalor Abogados: Abogado Senior
 Consult Corp.: Asesor
 Almeida & Almeida Abogados: Asesor

2.8 Autorización de funcionamiento e inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores

La empresa fue autorizada para operar como Administradora de Fondos y Fideicomisos por parte de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 98.1.5.2.03249 de diciembre 29 de 1998, ordenándose su inscripción en el Registro de Mercado de Valores, la misma que se efectuó con fecha 6 de enero de 1999, bajo el número 1999.1.10.00021.

2.9 Capital social y composición accionaria

2.9.1 Capital social

Capital de Fideval S.A.	
Capital Suscrito:	USD 2'134,083
Capital Pagado:	USD 2'134,083
Capital Autorizado:	USD 4'268,166

2.9.2 Composición accionaria y principales accionistas

Composición accionaria	
Número de acciones suscritas:	2'134,083
Valor nominal de cada acción:	USD 1
Clases:	Ordinarias
Serie:	No tienen serie

Principales accionistas	
Renwick Holdings S.A.	44%
Actinvest S.A.	16%
Vivero Miño Fernando Luis	20%
Dominguez Maldonado Andres	10%
Andrade Dominguez Pablo Iván	5%
Andrade María Cristina	5%

2.10 Información económica y financiera

2.10.1 Estados financieros auditados

En el Anexo Estados financieros auditados del Agente de Manejo, se detallan los estados financieros con sus respectivas notas y dictamen del auditor externo.

2.10.2 Análisis vertical, horizontal e índices

Esta información consta en el Anexo Información financiera del Agente de Manejo del presente prospecto.

2.11 Aclaratoria

Las obligaciones asumidas por el Agente de Manejo en el Fideicomiso son de medio únicamente y no de resultado.

3 INFORMACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR

3.1 Denominación específica del Patrimonio Autónomo

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO BANCO PICHINCHA 3.

3.2 Fecha y escritura pública de constitución

Escritura Pública de Constitución otorgada el 4 de junio de 2018 y modificatoria con fecha 10 de septiembre de 2019 ante la Notaría Décima Octava del cantón Quito.

3.3 Registros pertinentes

Registro	Número
Registro Único de Contribuyentes	1792884004001
Catastro Público del Mercado de Valores, VIP-PCH 3	ver Carátula
Catastro Público del Mercado de Valores, VT-PCH 3	ver Carátula

3.4 Resumen del Contrato de Fideicomiso

3.4.1 Finalidad y objeto

- Que el Fideicomiso desarrolle un proceso de titularización de cartera con garantía hipotecaria, acorde con lo dispuesto en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores.
- Que el Fideicomiso adquiera créditos respaldados con garantía hipotecaria mediante la celebración de los correspondientes contratos de compraventa para que el Agente de Manejo, o quien este designe como Administrador de cartera, cobre los créditos y ejerza todos los demás derechos que le corresponda como acreedor hipotecario, de conformidad con los términos y condiciones de los créditos hipotecarios y para que utilice los pagos que reciba de los mismos para cumplir con los compromisos adquiridos en la emisión de valores de contenido crediticio, así como los gastos asociados con la constitución de este Fideicomiso, los asociados con la administración de los créditos y los asociados con el manejo y operación del Fideicomiso.
- Que el Fideicomiso emita valores de contenido crediticio denominados VT-PCH 3, en adelante "Valores" y, con el producto de la emisión de dichos valores y otros valores a su favor, pague el precio pactado por la compra de los créditos.
- Cumplir con lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, respecto a la Política para el Financiamiento de Vivienda de interés público en las que participan el Banco Central del Ecuador o el sector financiero público conjuntamente con los sectores financiero privado y popular y solidario.

Todo lo anterior de conformidad y sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso y demás Documentos Relacionados.

3.4.2 Obligaciones y Derechos del Agente de Manejo

Obligaciones:

- Pagar por cuenta del Fideicomiso, el capital y los intereses de los Valores a sus tenedores.
- Mantener el Fideicomiso separado de su propio patrimonio y de los demás patrimonios de propósito exclusivo que administre, llevando para el efecto una contabilidad independiente para cada uno de éstos. La contabilidad del Fideicomiso deberá reflejar la finalidad descrita en el Contrato de Fideicomiso y se sujetará a las normas expedidas por los órganos de control y a los principios de contabilidad generalmente aceptados.
- Rendir cuentas de su gestión de manera semestral al Originador y al Beneficiario o a quien éste señale, según los parámetros establecidos en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores y en las resoluciones de carácter general expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y demás organismos competentes, sin perjuicio de su obligación de proporcionar información a los Inversionistas, autoridades de control y Comité de Vigilancia, con la periodicidad establecida en el Reglamento de Gestión.

- Las demás establecidas en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, normativa secundaria en el programa de financiamiento de vivienda, en el Contrato de Fideicomiso y en los Documentos Relacionados.

Derechos:

- Cobrar las sumas a que tenga derecho por concepto de comisiones, honorarios, reposición de gastos efectuados por cuenta del Fideicomiso, pago de impuestos y otros gastos, conforme lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en los Documentos Relacionados.
- Solicitar con cargo al Fideicomiso, opiniones escritas de asesores legales o contables, en casos de duda, vacíos legales o falta de claridad en algún tema inherente a los documentos de contratación del Fideicomiso de Titularización, incluido el prospecto de oferta pública.
- Renunciar a su gestión por las causales establecidas en la cláusula "Renuncia del Agente de Manejo" del Contrato de Fideicomiso.
- Actuar con base en cualquier documento que creyese ser auténtico y que esté firmado o sea presentado por la persona autorizada para ello.
- Reemplazar al Agente Pagador, Calificadora de Riesgo y/o al Custodio, previa autorización de la Asamblea de Inversionistas.
- Reemplazar, al Administrador, con base a lo determinado en el correspondiente Contrato de Administración, previa autorización de la Asamblea de Inversionistas.
- Los demás establecidos en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, normativa secundaria en el programa de financiamiento de vivienda, en el Contrato de Fideicomiso y en los Documentos Relacionados.

3.4.3 Derechos de los Inversionistas

Sin perjuicio de otros establecidos en la ley u otras cláusulas del Contrato de Fideicomiso, son derechos de los Inversionistas o Tenedores:

- Cobrar las sumas de dinero que tengan derecho por concepto de pagos de capital e intereses que generen los Valores.
- Ejercer el derecho de cobro preferente según la prelación de pago de la emisión descrita en el Reglamento de Gestión y en los Documentos Relacionados.
- Comparecer, por si o por medio de un apoderado, a las reuniones de la Asamblea de Inversionistas con autorización general para todas las reuniones o específica para una o varias de ellas, sea por instrumento público o privado.
- Elegir y ser elegido como miembro del Comité de Vigilancia.

En caso que los Inversionistas o Tenedores no ejerzieren su derecho a recibir bienes del Fideicomiso de Titularización dentro de los seis meses posteriores a la fecha que haya nacido la obligación de dar, el Fideicomiso Mercantil consignará ante un Juez los bienes que les pudiere corresponder a los Inversionistas o Tenedores que no hayan recibido tales bienes, incluso por negarse a ejercer ese derecho.

Los acreedores de los Inversionistas o Tenedores solo podrán perseguir los derechos y beneficios que a estos les corresponda hasta por el valor de su inversión en los valores, pero no podrán ejercer acción alguna contra los bienes del Fideicomiso Mercantil.

3.4.4 Rendición de cuentas

La rendición de cuentas, a cargo del Agente de Manejo, se efectuará siguiendo los principios y los requerimientos de información establecidos en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores y las normas complementarias, sin perjuicio del derecho del Originador o del Beneficiario Principal, mientras sea Beneficiario del Fideicomiso de Titularización, de solicitar en cualquier momento la información que consideren necesaria respecto a la Cartera Hipotecaria, los ingresos y gastos y el proceso de titularización. Sin perjuicio de los deberes que la ley impone a los agentes de manejo en procesos de titularización, el Agente de Manejo entregará la siguiente información:

3.4.4.1 Información a inversionistas

Mensualmente el Estructurador publicará en su página web: www.cth.com.ec información referente al comportamiento de los créditos hipotecarios que garantizan la emisión e información necesaria para calcular

el pago y saldo insoluto de los Valores, en la forma prevista en el Anexo Reporte de Pagos y en el Anexo Declaración de Pago de Títulos del Reglamento de Gestión.

Así mismo, en la página web los inversionistas podrán encontrar información de los principales documentos legales que respaldan el presente proceso de titularización.

Con la sola información que legal y normativamente deba proporcionar el Fideicomiso a los órganos de control y bolsas de valores, se entenderán formalmente informados los tenedores de los Valores, de las operaciones, gestiones y estados financieros del Fideicomiso, mientras se encuentren vigentes los Valores.

3.4.4.2 Información a órganos de control

El Agente de Manejo remitirá a los órganos de control, toda la información que determine la Ley de Mercado de Valores y las normas complementarias, con la periodicidad y en los términos requeridos.

3.4.5 Honorarios del Agente de Manejo

Durante la vigencia del Fideicomiso, por concepto de servicio de agente de manejo, el honorario del Agente de Manejo será el definido en el Anexo de Especificaciones que forma parte integrante del Contrato de Fideicomiso.

En adelante el honorario del Agente de Manejo y todos, a los que tenga derecho el Agente de Manejo, serán cobrados previas las deducciones que la ley prevea.

El Honorario del Agente de Manejo será pagado, mensualmente, cada "Día de pago", de acuerdo con lo definido en el Anexo de Especificaciones. A menos que no existan fondos suficientes para este fin, se registrará una cuenta por pagar al Agente de Manejo que será pagada en el momento en que existan fondos suficientes para pagarla.

Salvo que se establezca expresamente lo contrario para casos específicos, todos los gastos incurridos por el Agente de Manejo en el ejercicio de sus obligaciones correrán por cuenta del Fideicomiso, de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso y de los Documentos Relacionados.

3.5 Descripción y valor del activo transferido y garantía

3.5.1 Descripción del activo

El activo del Fideicomiso estará conformado por:

- El Aporte Inicial.
- Los recursos que se integren, a cualquier título, en el futuro al Patrimonio de Propósito Exclusivo.
- Los créditos hipotecarios adquiridos conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso de Titularización.
- Todos los recursos generados por la recaudación de los créditos hipotecarios que comprenden, pero sin limitarse el capital e intereses, excluyendo honorarios de cobranza, administración, seguros y otros.
- Los recursos recaudados por la colocación de los Valores, excepto el premio en la colocación de los Valores, si lo hubiere.
- Los bienes en que el Fideicomiso invierta y los bienes que el Agente de Manejo, a nombre del Fideicomiso, adquiera con cualesquiera de los activos del Fideicomiso o que llegasen a pertenecer al Fideicomiso, de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- Todos los bienes, ganancias de capital, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que dimanen, accedan o se deriven de los demás activos del Fideicomiso.
- El agente de manejo no podrá hipotecar, pignorar o de cualquier otra forma gravar, en todo o en parte, los activos del Fideicomiso, salvo que el comité de Vigilancia así lo apruebe al considerarlo necesario para cumplir con los objetivos y fines del Fideicomiso.

3.5.2 Valor de la cartera a titularizar

El valor del activo identificado como créditos de vivienda con garantía hipotecaria será de hasta USD 80'596,000 (Ochenta millones quinientos noventa y seis mil con 00/100 de los Estados Unidos de América).

3.5.3 Garantías del activo

- Los créditos hipotecarios se encuentran respaldados con garantía hipotecaria y podrán tener también garantía fiduciaria.
- Hipotecas, todos los créditos son garantizados con primera hipoteca.
- Pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas aliadas, en los casos que aplique, que amparan los bienes hipotecados.
- Pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado.

3.5.4 Descripción del tipo y características iniciales de la cartera

La información de la cartera se encuentra en el punto "Análisis descriptivo de la cartera a titularizar" del Cálculo de Factores de Desviación de Flujos, que consta en el Reglamento de Gestión que forma parte anexa del presente documento.

3.5.5 Resumen de la calificación

El 100% de los créditos que integran el Fideicomiso, han sido calificados de acuerdo a lo estipulado en el numeral 1, de la Sección II "Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo", de la Codificación de Resoluciones de la Junta Bancaria.

A continuación detallamos el Resumen de la Calificación.

Créditos para la Vivienda	Total
Riesgo Normal	79,082,136.51
Riesgo Potencial	402,698.83
Riesgo Deficiente	0.00
Dudosos Recaudo	0.00
Pérdida	0.00
Total	79,484,835.34

Con saldos vigentes al 31 de agosto de 2019

En el Anexo Descripción de la Cartera de Créditos Hipotecarios se presenta un cuadro descriptivo de las principales características de la cartera.

3.6 Reglamento de Gestión

El Reglamento de Gestión del Fideicomiso consta como anexo a este documento. Se aclara que se efectuarán las publicaciones referentes al Fideicomiso o a los valores en la página web institucional de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

3.7 Identificación de Riesgos

Para este proceso se han identificado los siguientes riesgos que pueden afectar el normal desarrollo de la emisión.

3.7.1 Riesgo de crédito

Este riesgo consiste en la probabilidad que se produzcan alteraciones en los flujos de pagos proyectados como consecuencia de la falta de pago de los deudores hipotecarios. Este riesgo a su vez se divide en:

- Riesgo de mora.- Es la probabilidad que un deudor se atrasé en los pagos de su crédito, entendiéndose el retraso por un valor y un plazo determinado. Una tasa de mora elevada repercuten en la capacidad del Fideicomiso de pagar las obligaciones (capital e intereses) de los títulos emitidos.

- Riesgo de pérdida.- Es la probabilidad que un cliente definitivamente no pague su crédito. Se mide como la diferencia entre el valor inicialmente estimado a recuperarse según las condiciones contractuales y el valor efectivo recuperado al final.

Para mitigar estos riesgos, toda la cartera cuenta con primeras hipotecas y serán administradas por la misma institución originadora, que ha logrado el manejo adecuado para la calificación recibida.

3.7.2 Riesgo de prepago de los Valores

Consiste en la posibilidad de amortizar anticipadamente los Valores como consecuencia, principalmente, del prepago de los créditos hipotecarios.

3.7.3 Riesgo de prepago de los Créditos Hipotecarios

El riesgo de prepago de los créditos hipotecarios no se cubre en el proceso de titularización y, por tal motivo, no se introducen mecanismos de seguridad para eliminarlo o mitigarlo. No obstante, con el fin que los inversionistas puedan estimar la incidencia de este riesgo, a título meramente informativo, se presenta el siguiente cuadro en el cual se proyecta la amortización de los Valores a diferentes niveles de prepago.

Esta información ha sido calculada en base a la información histórica de la cartera, y por tanto, los futuros prepagos pueden tener un comportamiento distinto al proyectado dependiendo de las variables intrínsecas de este elemento.

Saldo Insoluto de los Valores bajo diferentes supuestos de Prepago

Prepago	CLASE A1										
	1%	3%	5%	6%	7%	8%	10%	12%	14%	16%	18%
Meses											
12	94%	91%	88%	86%	84%	83%	80%	77%	73%	70%	67%
24	88%	82%	76%	73%	70%	66%	61%	55%	49%	43%	38%
36	82%	73%	64%	59%	55%	51%	43%	35%	28%	20%	13%
48	76%	64%	52%	47%	41%	36%	26%	17%	8%	0%	0%
60	69%	54%	41%	34%	28%	22%	11%	1%	0%	0%	0%
72	61%	44%	29%	22%	15%	8%	0%	0%	0%	0%	0%
84	54%	35%	17%	10%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
96	45%	24%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
108	36%	14%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
120	27%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
132	17%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
144	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
156	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TIR	8.99%	8.99%	8.99%	8.99%	8.99%	8.99%	8.99%	8.99%	8.99%	8.99%	8.99%
Vida Promedio	6.99	5.28	4.16	3.75	3.41	3.11	2.65	2.29	2.02	1.80	1.62
Duración	4.84	3.94	3.28	3.02	2.79	2.59	2.26	2.00	1.79	1.61	1.47
Duración Modificada	4.81	3.91	3.25	2.99	2.77	2.57	2.24	1.98	1.77	1.60	1.45

CLASE A2-P											
Prepago	1%	3%	5%	6%	7%	8%	10%	12%	14%	16%	18%
Meses											
12	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
24	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
36	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
48	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%
60	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	88%	78%
72	100%	100%	100%	100%	100%	100%	95%	81%	69%	59%	50%
84	100%	100%	100%	100%	100%	94%	78%	65%	53%	44%	36%
96	100%	100%	100%	97%	87%	78%	63%	50%	40%	32%	25%
108	100%	100%	93%	82%	72%	64%	50%	38%	29%	22%	17%
120	100%	100%	78%	68%	59%	51%	38%	28%	20%	14%	10%
132	100%	89%	65%	55%	47%	40%	28%	19%	13%	8%	5%
144	100%	75%	52%	43%	36%	29%	19%	12%	7%	3%	1%
156	92%	61%	41%	33%	26%	21%	12%	6%	2%	0%	0%
168	77%	48%	30%	23%	17%	13%	6%	1%	0%	0%	0%
180	61%	36%	20%	14%	9%	6%	0%	0%	0%	0%	0%
192	46%	24%	11%	6%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
204	31%	13%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
216	17%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
235	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TIR	8.99%	8.99%	8.99%	8.99%	8.99%	8.99%	8.99%	8.99%	8.99%	8.99%	8.99%
Vida Promedio	15.75	13.96	12.37	11.66	11.01	10.41	9.36	8.46	7.70	7.05	6.49
Duración	8.31	7.83	7.33	7.09	6.85	6.62	6.19	5.79	5.42	5.09	4.79
Duración Modificada	8.25	7.77	7.28	7.03	6.80	6.57	6.14	5.74	5.38	5.05	4.76
CLASE A2-E											
Prepago	1%	3%	5%	6%	7%	8%	10%	12%	14%	16%	18%
Meses											
12	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
24	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
36	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
48	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%
60	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	88%	78%
72	100%	100%	100%	100%	100%	100%	95%	81%	69%	59%	50%
84	100%	100%	100%	100%	100%	94%	78%	65%	53%	44%	36%
96	100%	100%	100%	97%	87%	78%	63%	50%	40%	32%	25%
108	100%	100%	93%	82%	72%	64%	50%	38%	29%	22%	17%
120	100%	100%	78%	68%	59%	51%	38%	28%	20%	14%	10%
132	100%	89%	65%	55%	47%	40%	28%	19%	13%	8%	5%
144	100%	75%	52%	43%	36%	29%	19%	12%	7%	3%	1%
156	92%	61%	41%	33%	26%	21%	12%	6%	2%	0%	0%
168	77%	48%	30%	23%	17%	13%	6%	1%	0%	0%	0%
180	61%	36%	20%	14%	9%	6%	0%	0%	0%	0%	0%
192	46%	24%	11%	6%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
204	31%	13%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
216	17%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
228	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
235	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TIR	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
Vida Promedio	15.75	13.96	12.37	11.66	11.01	10.41	9.36	8.46	7.70	7.05	6.49
Duración	15.62	13.86	12.29	11.59	10.94	10.35	9.31	8.43	7.67	7.03	6.46
Duración Modificada	15.62	13.86	12.29	11.59	10.94	10.35	9.31	8.42	7.67	7.02	6.46

En cada clase, los encabezados de las columnas representan el nivel de prepago experimentado por la cartera. Así, en caso de experimentar un índice de prepago del 8%, al mes 36 la Clase A1 tendría un saldo insoluto por alrededor del 51% de su valor original. Correspondientemente, la vida promedio, duración, duración modificada, presentados en las tres últimas filas del cuadro varían de acuerdo al índice de prepago utilizado.

3.7.4 Riesgo de base

Es el riesgo que se genera cuando el interés del pasivo (los títulos) difiere del que paga el activo (la cartera) debido a que se ajustan a diferentes factores o bases. A fin de mitigar este riesgo, los Valores usarán como base la Tasa Promedio Ponderada (TPP) del portafolio de los créditos hipotecarios que integran el Fideicomiso. De esta manera se mitiga un desfase entre la rentabilidad que genera el portafolio de créditos y la rentabilidad que percibirán los inversionistas.

3.7.5 Volatilidad de la tasa de interés

Es el riesgo que se presenta debido a variaciones materiales y continuas de la tasa de interés de referencia sobre la cual se calcula el rendimiento de un título valor. Estas variaciones, al ser elevadas, generan incertidumbre en la rentabilidad esperada por los inversionistas.

A fin de mitigar este riesgo se usa la TPP como base de ajuste, dado que, al ser un índice que resulta de ponderar un gran número de créditos que se reajustan a lo largo de todo el año, se suavizan los efectos de cambios bruscos de la tasa de interés.

3.7.6 Riesgos sistémicos

El comportamiento de los flujos proyectados es una función del desempeño de los activos subyacentes que forman parte del Fideicomiso. Esos activos son los créditos hipotecarios, que son honrados por cada uno de los deudores correspondientes. Al estar inmersos en la economía nacional, cada uno de los individuos que mantienen un crédito hipotecario, están influenciados por los cambios que sucedan dentro del entorno económico. El comportamiento de los créditos puede verse afectado en períodos de crisis. Sin perjuicio de lo anterior, la estructura ha merecido la calificación "AAA" para su serie de mayor privilegio, lo cual indica que la misma es robusta y tiene condiciones favorables para afrontar cambios adversos del entorno económico.

3.7.7 Otros riesgos

Riesgo de deterioro de las garantías hipotecarias.- Es el riesgo proveniente del deterioro físico como incendio y terremoto que puedan afectar a los inmuebles hipotecados. Este riesgo se encuentra adecuadamente cubierto a través de pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas aliadas que amparan los bienes hipotecados, expedidos por compañías aseguradoras aceptadas por el Originador. Al momento la aseguradora es Seguros Pichincha. Estos seguros han sido tomados de manera que cubran, en el caso extremo, el valor destructible de cada inmueble.

Riesgo de muerte de los deudores y sus codeudores.- Es el riesgo que se produce a causa de la muerte del deudor y/o codeudores que ocasionaría que este no pague su deuda. Este riesgo se mitiga a través de pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado, expedido por compañías aseguradoras aceptadas por el Originador. Al momento la aseguradora es Seguros Pichincha.

El Agente de Manejo mantendrá vigentes y actualizados los seguros antes mencionados.

3.8 Descripción detallada de los flujos

En el Reglamento de Gestión del VIP-PCH 3, se presenta como Anexo el "Cálculo de Factores de Desviación de Flujos", el cual tiene como objetivo definir y calcular los factores que distorsionan los flujos teóricos de la cartera hipotecaria, fundamentalmente explicados por la mora, el prepago y la siniestralidad, y de esta manera determinar el efecto que generan en la amortización de las clases de la estructura. En este documento constan entre otros puntos, las características particulares del activo subyacente, el comportamiento histórico de los flujos de la cartera a titularizar y las proyecciones de los mismos.

3.8.1 Características y Proyección de los flujos

Los flujos de la presente titularización se dividen en dos grandes grupos:

3.8.1.1 Flujo de la Cartera Hipotecaria

Los flujos que ingresan el Fideicomiso están compuestos, principalmente, por los dividendos generados por los créditos hipotecarios.

Estos dividendos están contractualmente establecidos, determinados en tablas de amortización con específicas condiciones de reajuste, por lo cual se puede realizar una proyección de los mismos. La proyección conjunta de éstos flujos y el detalle de su amortización se resumen en el Anexo, "Flujo Proyectado de la Cartera Hipotecaria", del Reglamento de Gestión.

Para la proyección del flujo que ingresa al Fideicomiso, se han utilizado criterios conservadores. Esto lo evidencian los índices observados, respecto de los utilizados para determinar el plazo legal. A continuación se comparan estos índices:

Indicador	Observado	Utilizado
Mora de un día o mas	9.27%	32.33%
Mora mayor a 90 días	0.92%	1.28%
Prepago (CPR)	0.61%	1.00%

3.8.1.2 Flujo de los Valores

La emisión tendrá hasta un valor nominal que se reparte entre las diferentes clases de acuerdo con el siguiente detalle:

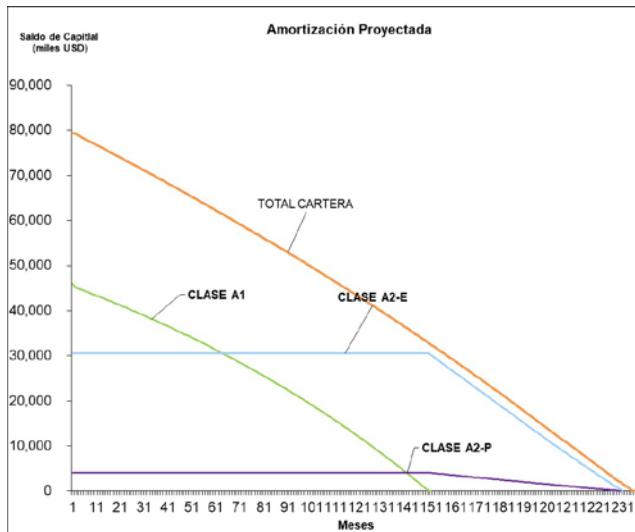
Clase	Valor Nominal (Hasta USD)
A1	45,939,720.00
A2-P	4,029,800.00
A2-E	30,626,480.00
Total	80,596,000.00

Las características de los flujos de los Valores dependen del comportamiento de los créditos hipotecarios, que a su vez dependen de la siniestralidad, la mora y el prepago, descritos previamente. De cumplirse los supuestos de siniestralidad, mora y prepago, el Fideicomiso tendría los recursos necesarios para aplicar la prelación de pagos establecida en este prospecto, lo cual resultaría en los perfiles y características de los Valores, que se detallan en el Anexo Flujo de los Valores.

El siguiente cuadro resume las características de los títulos:

	A1	A2-P	A2-E
TIR Nominal	8.99%	8.99%	0.10%
Vida Promedio (años)	6.77	15.70	15.70
Duración (años)	4.64	8.03	15.58
Duración Modificada	4.60	7.97	15.58
Vencimiento Calculado (Meses)	146	232	232
Vencimiento Legal (Meses)	300	300	300

Los datos aquí reflejados corresponden a los resultados del cumplimiento de los supuestos incorporados en los flujos teóricos. Los resultados del cuadro anterior pueden variar en función de los factores de riesgo señalados.



Como se describe en el anexo, "Flujo de los Valores", y como se observa en el gráfico, para la Etapa de Amortización, se define como "clase en amortización", en primer lugar a la Clase A1. Una vez cancelada la totalidad de la Clase A1, se considerará como clase en amortización a la Clase A2-P y A2-E que se cancelará simultáneamente y proporcionalmente.

En caso de ser necesario, parte o la totalidad del capital e intereses de la Clase A2-P y Clase A2-E, podrán ser cancelados con la transferencia, al 100% de su valor en libros, de los activos existentes en el Fideicomiso.

3.9 Descripción del mecanismo de garantía

El mecanismo de garantía establecido es la subordinación entre clases, tal como lo dispone y faculta el Art. 150 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores; en tal virtud, a las clases subordinadas (Clases A2-P y A2-E respecto de la clase A1) se imputará hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a la clase privilegiada se cancelarán prioritariamente los intereses y el capital en los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto de Oferta Pública, Contrato de Fideicomiso y Reglamento de Gestión.

Los porcentajes de subordinación de cada clase son los siguientes:

- La Clase A1 es privilegiada respecto de las clases A2-P y A2-E, por lo que cuenta con una garantía de flujos equivalente al 75.44%, del total de su valor nominal, más los activos remanentes del Fideicomiso.
- La Clase A2-P y A2-E es subordinada, y garantizada por los activos remanentes del Fideicomiso luego del pago de todas las clases.

3.9.1 Prelación de Pagos

El Agente de Manejo, en calidad de representante legal del Fideicomiso de Titularización, aplicará la siguiente prelación, para cancelar los títulos emitidos, usando los flujos de efectivo que en el futuro genere el Fideicomiso de Titularización.

ETAPA DE ACUMULACIÓN	ETAPA DE AMORTIZACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> - Intereses atrasados correspondientes a la cuenta por pagar a favor del Originador y de Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 por la cartera transferida. - Intereses correspondientes a las cuentas por pagar a favor del Originador y Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 por la cartera transferida del mes de pago. 	<ul style="list-style-type: none"> - Intereses atrasados a la Clase A1, si existieren. - Intereses de la Clase A1 del correspondiente mes de pago. - Intereses atrasados a la Clase A2-P y A2-E, si existieren. - Intereses de la Clase A2-P y A2-E del correspondiente mes de pago.

- Capital de la Clase A1, del correspondiente mes de pago.
- Simultáneamente y proporcionalmente capital de la Clase A2-P y capital de la Clase A2-E del correspondiente mes de pago*.

* De acuerdo al orden de prelación

De no haber flujo de intereses suficiente para pagar alguna de las clases, estos serán acumulados en una cuenta por pagar a favor de la clase que corresponda, y serán abonados o pagados tan pronto existan recursos para el efecto. El acumular esta cuenta no deberá ser entendido como un evento de incumplimiento de parte del Fideicomiso, y por tal, no dará derecho a declarar el vencimiento anticipado de la obligación; en atención a lo dispuesto en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores.

Para la Etapa de Amortización, se define como "clase en amortización", en primer lugar a la Clase A1. Luego de pagada la totalidad de esta clase, se considerará como clase en amortización a las Clase A2-P y A2-E y en caso de ser necesario, parte o la totalidad del capital e intereses de las Clases A2-P y A2-E, podrán ser cancelados con la transferencia de los activos existentes en el Fideicomiso.

3.10 Procedimiento especial

En caso que los inversionistas no ejerzieren sus derechos, dentro de los seis meses posteriores a la fecha en que haya nacido para el Agente de Manejo la última obligación de pagar los flujos de fondos o de transferir los derechos de contenido económico, este consignará ante un Juez de lo Civil los bienes que les pudieren corresponder a los inversionistas.

3.11 Gastos del Fideicomiso

3.11.1 Gastos de Constitución

Se consideran como Gastos de Constitución entre otros, aquellos incurridos para pagar todos aquellos gastos y costos relacionados con:

- a) La constitución del presente Fideicomiso de Titularización.
- b) La celebración del Contrato de Administración, Contrato de Agente Pagador, Contrato de Custodia y Contrato de Colocación de Valores, si existiera.
- c) La emisión y registro de los Valores en el Catastro Público del Mercado de Valores y venta de los mismos a través de las Bolsas de Valores.
- d) Los gastos de Estructuración Financiera y Legal.

3.11.2 Gastos de Operación

Se consideran como Gastos de Operación entre otros, aquellos incurridos para pagar todos aquellos gastos y costos relacionados con:

- a) Las comisiones, honorarios o cualquier forma de remuneración a los que tenga derecho el Agente de Manejo, el Servidor Maestro y el Administrador.
- b) El costo de mantenimiento del registro del Fideicomiso de Titularización en el Catastro Público del Mercado de Valores.
- c) Los honorarios pagados al Agente Pagador, Custodio, Calificadora de Riesgo y Auditor Externo.
- d) Los gastos que ocasione el suministro de información a los Inversionistas incluida la impresión de prospectos adicionales.
- e) Los gastos de inscripción de las garantías hipotecarias que respaldan la cartera hipotecaria en el Registro de la Propiedad, y que no hayan sido recuperadas de los deudores de dicha cartera hipotecaria.
- f) Honorarios y costos legales incurridos para la defensa del Fideicomiso de Titularización o para la cobranza de los créditos hipotecarios que no hayan sido pagados por los deudores de dicha cartera hipotecaria.
- g) Honorarios pagados a asesores y especialistas sobre temas puntuales que afecten a la administración del Fideicomiso de Titularización y/o a los activos que lo conforman.

- h) Las comisiones en favor de casas de valores y bolsas de valores causadas por negociaciones de compra y venta de valores.
- i) Las comisiones, intereses, tributos y gastos de manejo que afecten las cuentas corrientes, cuentas de ahorro, inversiones o cuentas por pagar que tenga el Fideicomiso de Titularización, si las hubiere.
- j) Los tributos que afecten directamente a los bienes y operaciones del Fideicomiso de Titularización, si los hubiere o aquellos que se determinen en el futuro.
- k) Los pagos por las pólizas de seguros, que deba realizar el Agente de Manejo o el Administrador, por cuenta de los deudores hipotecarios de la cartera hipotecaria (en adelante, los "Deudores Hipotecarios").
- l) Los gastos en que incurra el Agente de Manejo como consecuencia de la prestación de servicios de ventanilla en la recaudación periódica de los pagos de la cartera hipotecaria de propiedad del Fideicomiso de Titularización.
- m) El pago de tributos a los créditos, a los bienes que los amparan, incluidos aquellos que se occasionen como consecuencia de la realización de dichos bienes.
- n) Los gastos en que incurra el Agente de Manejo o el Administrador como consecuencia de la administración y mantenimiento de los bienes que pasen a control y/o dominio del Fideicomiso de Titularización por cualquier causa o motivo.
- o) Los gastos que, por concepto de recaudación, cobren al Agente de Manejo o al Administrador, los recaudadores contratados para tal efecto.
- p) Los gastos que se occasionen por reformas a los Contratos de Constitución y Documentos Relacionados, incluidos aquellos que sean necesarios para la aprobación de las reformas, de ser requeridos.
- q) En general todos y cualesquiera gastos y costos incurridos por el Fideicomiso de Titularización de conformidad con los términos de este "RG", Contrato de Fideicomiso de Titularización y con los Documentos Relacionados.
- r) Los gastos que incurra la liquidación del fideicomiso.

Se aclara que en caso de existir un descuento o pérdida en la colocación primaria de los Valores, tal descuento o pérdida será deducida del precio a pagar por la compraventa de cartera; por lo tanto, no se considerará un gasto para el Fideicomiso.

3.11.3 Proyección de Gastos del Fideicomiso:

Para proyectar los gastos recurrentes del Fideicomiso se han usado los rubros definidos en la cláusula "Detalle de los gastos de mayor relevancia proyectados" del Anexo de Especificaciones, que forma parte de este prospecto.

Se debe mencionar que de darse problemas crediticios o de otra naturaleza, pueden existir gastos extraordinarios que también son de cuenta del Fideicomiso. Para mayor detalle, véase el Anexo Proyección de Gastos del Fideicomiso.

3.12 Aspectos tributarios

El manejo tributario del proceso de titularización deberá atender a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno, el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, y las normas relacionadas que sean aplicables. En caso que alguna Ley o disposición futura modifique el régimen tributario aplicable al Contrato de Fideicomiso y/o a las inversiones efectuadas en cualquier tiempo por el Fideicomiso, el Agente de Manejo deberá traspasar los efectos de dichas modificaciones a los Inversionistas, en cumplimiento de dichas normas tributarias, aún si dicha aplicación implica una disminución del rendimiento o pérdida para el Fideicomiso.

3.13 Causales de terminación y procedimiento de liquidación del Fideicomiso

3.13.1 Causales de terminación

El presente Fideicomiso se terminará cuando se presente una de las siguientes causales:

- Por haberse redimido todos y cada uno de los valores emitidos con cargo al presente Fideicomiso, para lo cual se considerará suficiente la entrega de fondos al Agente Pagador, o la consignación de estos valores de acuerdo con la Ley.

- Por solicitud fundamentada del Agente de Manejo, aprobada por la Asamblea de Inversionistas mediante mayoría de todas las clases en circulación.
- Una vez redimidos todos y cada uno de los valores de la clase privilegiada, emitidos con cargo al presente Fideicomiso, cuando los gastos del patrimonio de propósito exclusivo, excluyendo los gastos de constitución, superen sus ingresos y que los gastos, excluidos los de constitución, se prevean como recurrentes, aún cuando existan activos remanentes en el Fideicomiso.
- Por acuerdo mutuo entre todos los Inversionistas que mantengan inversiones vigentes y el Agente de Manejo.
- Por sentencia ejecutoriada dictada por autoridad judicial competente o laudo arbitral, de conformidad con la Ley.
- Por decisión unilateral o atribuible al Originador, conforme lo definido en el punto 3.13.2. de este prospecto.
- Por las demás causales determinadas en la Ley. En todos los casos de terminación antes detallados, el Fideicomiso seguirá siendo administrado por el Agente de Manejo en los términos previstos en el presente instrumento hasta que se produzca la liquidación correspondiente, sin que por ello se entienda que las partes aceptan o eximen, a la otra parte, de cualquier responsabilidad u obligación.

LIQUIDACIÓN EN LA ETAPA DE ACUMULACIÓN

Una vez iniciada la etapa de acumulación y habiendo el fideicomiso de titularización adquirido cartera hipotecaria, sin importar el monto comprado, el fideicomiso de titularización no podrá ser liquidado, a menos que exista acuerdo entre todas las partes intervenientes. Si por cualquier razón ajena a la decisión del originador, el Fideicomiso de Titularización debiera liquidarse previo a la emisión de los valores, el Fideicomiso entregará en pago al Originador, cartera existente por un valor tal que permita cancelar todos los valores adeudados por las compras de cartera, sus correspondientes intereses devengados y no pagados al Originador, y cualquier otro valor pendiente de pago, con un rendimiento equivalente al acordado para el pago de las cuentas por pagar. El remanente, si existiere, será entregado al Fideicomiso Solución Hipotecaria 1. Con esta entrega se cancelarán todas las obligaciones del Fideicomiso de Titularización, con el Fideicomiso Solución Hipotecaria 1, quedando de esta forma extinguida en su totalidad las obligaciones del Fideicomiso. Por el contrario, si la liquidación se verifica por una de las causales de terminación unilateral o atribuible al Originador, dicho Originador devolverá, en efectivo, y dentro del plazo de (30) días, al Fideicomiso de Titularización, el valor que recibió de dicho Fideicomiso, por la compraventa de cartera. El valor indicado será entregado íntegramente por el Fideicomiso de Titularización a favor del Fideicomiso Solución Hipotecaria 1, por sus acreencias. Una vez efectuada la operación señalada anteriormente, y cancelados en su totalidad los Gastos del Fideicomiso, el Fideicomiso de Titularización entregará al Originador los activos remanentes como pago de la cuenta por pagar registrada a su favor, quedando de esta forma extinguida en su totalidad las obligaciones del Fideicomiso con el Originador.

3.13.2 Causales de terminación unilateral o atribuible al Originador

Se entenderá que la causal es atribuible al Originador cuando: 1. El Originador no haya vendido al fideicomiso un monto de cartera de al menos de US\$ 9.000.000.00 (Nueve millones de dólares de los Estados Unidos de América), en un plazo de doce (12) meses contados a partir de la primera transferencia de cartera. 2. El Originador no entregue la información o documentación requerida para el proceso de titularización.

3.13.3 Procedimiento de liquidación

En los casos de terminación del contrato por cumplimiento del objeto o por cualquier causa legal o contractual, en la liquidación del Fideicomiso deberán considerarse las siguientes reglas:

- El Agente de Manejo actuará como liquidador.
- El Agente de Manejo deberá realizar un corte del balance del Fideicomiso al último día del mes precedente a la fecha en que se efectúe la reunión para decidir la liquidación del mismo, en caso que la causal invocada sea acuerdo entre los inversionistas.
- Si el Fideicomiso tuviere inversiones, el Agente de Manejo deberá, en la medida en que sea posible y solamente si los vencimientos coinciden con la fecha de liquidación, cobrar capital e intereses sobre las inversiones y créditos hipotecarios que conforman el activo del Fideicomiso. Las inversiones y créditos hipotecarios que no hayan sido redimidos podrán venderse, previa autorización escrita del Comité de Vigilancia. El precio de venta será el de mercado, por lo tanto, se deja expresa constancia que en dicha negociación podría registrarse una pérdida o una ganancia respecto al precio de adquisición o el valor en libros del activo, incluidos intereses devengados y otras cuentas por cobrar.

- El Agente de Manejo citará a una Asamblea de Inversionistas por lo menos con siete días laborables de anticipación, a fin de presentarles las cuentas y los estados correspondientes. Para esta reunión se atenderá a lo dispuesto en la cláusula vigésimo tercera del presente instrumento.
- En el caso que, con posterioridad a la liquidación del fideicomiso existieren reclamaciones contra el fideicomiso o contra la fiduciaria, que no sean atribuibles a dolo o negligencia probada del Agente de Manejo, la responsabilidad será determinada mediante sentencia ejecutoriada dictada por autoridad judicial competente o laudo arbitral.
- En la liquidación del Fideicomiso se observará la prelación de pagos establecida en su "RG".
- Si existen aún valores pendientes de redimir se podrá disponer la liquidación anticipada del fideicomiso. Los inversionistas reunidos en asamblea decidirán:
 - a) Vender los activos del fideicomiso, el comprador y el precio de la transacción; o podrán delegar al agente de manejo proceder con la venta y elegir al comprador bajo las condiciones aprobadas en la asamblea. Con el producto de la venta se deberá cancelar los valores en proporción al monto en circulación, así si existe utilidad o pérdida, será repartida a prorrata de su inversión remanente.
 - b) Asignar los activos remanentes a cada inversionista, para ello el Agente de Manejo realizará un informe del estado del activo, con indicación de su calificación, madurez y probabilidad de recaudo. La cartera castigada o en demanda judicial también será analizada. Los inversionistas decidirán los parámetros para la asignación tanto de la cartera vigente, como de la cartera en mora, respetando su proporción de valores pendientes de pago. De la misma forma se procederá con inversiones y otros activos. El Agente de Manejo ejecutará lo decidido en asamblea de inversionistas y procederá con el acto de pago o dación en pago. Se procederá conforme la legislación para instrumentar la asignación de los activos a favor de los inversionistas.
- Una vez canceladas en su totalidad las clases A1 y A2-P, al inversionista de la clase A2-E se le entregarán todos los activos remanentes en el fideicomiso, quién podrá decidir mantener el proceso de titularización o liquidarlo. En caso de decidir su liquidación, estos activos serán vendidos o cobrados por el Agente de Manejo de conformidad con las instrucciones del tenedor de la clase A2-E, en un plazo máximo de un año, y el producto será entregado al tenedor de la clase A2-E, quien instruirá al Agente de Manejo las condiciones de venta de los activos remanentes. De existir pérdida en el pago de capital de los valores de la clase subordinada, ésta será asumida por los tenedores de los valores subordinados de las clases A2-P y A2-E, a prorrata de su participación, sin que se pueda considerar incumplimiento en el pago de los valores.

3.14 Causales y procedimiento para la sustitución del Agente de Manejo

3.14.1 Causales de sustitución

Son causales de sustitución del Agente de Manejo, las siguientes:

- Dolo o culpa leve del Agente Manejo en la administración del Fideicomiso, debidamente dictaminados por un tribunal arbitral.
- Disolución o liquidación del Agente Manejo.
- Decisión unánime de la Asamblea de Inversionistas. En los casos señalados anteriormente, el Agente de Manejo traspasará la administración del Fideicomiso a la institución que, por escrito, designe la Asamblea de Inversionistas.

3.14.2 Procedimiento de sustitución

En los casos señalados anteriormente, el Agente de Manejo traspasará la administración del Fideicomiso a la institución que, por escrito, designe la Asamblea de Inversionistas. En caso de no tener dicha designación se seguirá el procedimiento establecido en la normativa legal vigente sobre Negocios Fiduciarios.

Para propósitos del pago al Agente de Manejo saliente, este presentará la liquidación de los valores a los que tuviere derecho, los mismos que deberán ser cubiertos dentro de los treinta (30) días siguientes a su presentación. Transcurrido este plazo, el Agente de Manejo saliente no tendrá responsabilidad alguna respecto del manejo futuro del Fideicomiso.

En cualquier caso, el traspaso se efectuará previo el pago, al Agente de Manejo saliente, de todos los gastos y honorarios causados por el presente Fideicomiso.

3.15 Auditoría

Inicialmente el auditor externo es el determinado en el Anexo de Especificaciones.

3.16 Información económica y financiera

3.16.1 Estados financieros

Esta información consta en el Anexo Estados financieros del Fideicomiso del presente prospecto.

4 CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

4.1 Generales

Administrador de la Cartera Hipotecaria	BANCO PICHINCHA						
Agente Pagador:	DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR (DCV-BCE)						
Custodio:	CTH S.A						
Mecanismo de Garantía:	Consiste en la subordinación entre clases descrita con detalle en este prospecto.						
Forma de Presentación:	Los valores serán desmaterializados y estarán instrumentados en títulos a los que se los denominará los Valores o VT-PCH 3.						
Resumen de la Calificación de Riesgos:	PCR ha otorgado las siguientes calificaciones por clases: <table><tr><td>CLASE A1</td><td>AAA</td></tr><tr><td>CLASE A2-P</td><td>AA+</td></tr><tr><td>CLASE A2-E</td><td>AA+</td></tr></table>	CLASE A1	AAA	CLASE A2-P	AA+	CLASE A2-E	AA+
CLASE A1	AAA						
CLASE A2-P	AA+						
CLASE A2-E	AA+						

El informe de la Calificación de Riesgo consta como Anexo en el presente prospecto.

4.2 Monto total de la emisión

Hasta USD 80'596,000 (Ochenta millones quinientos noventa y seis mil con 00/100 de los Estados Unidos de América)

4.3 Destinatarios

Inversionistas institucionales, inversionistas particulares y público en general.

4.4 Plazo de la Oferta Pública

Tendrá un plazo de vigencia de 9 meses calendario contados a partir de la expedición de la resolución que autoriza la oferta pública y la aprobación del contenido del presente Prospecto.

4.5 Procedimiento para la colocación

En las bolsas de valores del país, mediante casas de valores.

4.6 Monto mínimo de la inversión

El monto mínimo de la inversión para todas sus clases es de USD 10,000 (Diez mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).

4.7 Forma y lugar de suscripción de los valores

Mediante libre negociación y suscripción a través de las Bolsas de Valores del Ecuador.

4.8 Características de los valores a emitir

4.8.1 Tipo

Los valores a emitirse son valores de contenido crediticio.

4.8.2 Valor nominal

Clases	Valor Nominal Hasta	Proporción
A1	45,939,720.00	57.00%
A2-P	4,029,800.00	5.00%
A2-E	30,626,480.00	38.00%
TOTAL	80,596,000.00	100.00%

4.8.3 Naturaleza de los valores

Los Valores serán desmaterializados y nominativos.

4.8.4 Plazo

Los títulos tendrán los siguientes plazos en meses:

Plazo Calculado

Clase	Vencimiento Calculado desde la Emisión
A1	149
A2-P	231
A2-E	231

Plazo Legal

Clase	Vencimiento Legal desde la Emisión
A1	300
A2-P	300
A2-E	300

4.8.5 Rendimientos económicos

4.8.5.1 Rendimiento de las clases

Los intereses se pagarán en el "Día de pago" definido en el "AE". En caso que el inversionista no efectúe el cobro en las fechas establecidas no se reconocerán intereses sobre los montos exigibles y no cobrados por el inversionista.

a) Durante la Etapa de Acumulación

Se reconocerá intereses al Originador a una tasa nominal igual a la TPP + 4.12 puntos porcentuales sobre los saldos de capital pendientes de pago por las transferencias de cartera efectuadas por el Originador. Al Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 se le reconocerá un interés de 0.10 puntos porcentuales sobre el 38.00% de los saldos por las trasferencias de cartera al Fideicomiso de Titularización. Estos valores se cancelarán con los flujos disponibles del fideicomiso.

No se reconocerá interés alguno por los recursos no utilizados transferidos por el Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 al fideicomiso de titularización, y de existir recursos no utilizados serán devueltos al Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 a su valor nominal.

b) Durante la Etapa de Amortización:

Las tasas nominales que pagarán cada una de las clases serán definidas en función del valor de la Tasa Promedio Ponderada (TPP) de la cartera de la siguiente manera:

Clases	Tasas de interés nominales
A1	TPP + 4.12 p.p.
A2-P	TPP + 4.12 p.p.
A2-E	0.10 p.p.*

*El (los) tenedor (res) de la Clase A2-E percibirán además un rendimiento que será el que resulte de los remanentes del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases.

4.8.6 Periodicidad

Los Valores pagarán capital e interés según lo indicado a continuación:

4.8.6.1 Amortización de Capital

Para la Etapa de Amortización, se define como "clase en amortización", en primer lugar a la Clase A1. Luego de cancelada la totalidad de la Clase A1, se considerará como clase en amortización a las Clases A2-P y A2-E que se cancelarán simultánea y proporcionalmente. En caso de ser necesario, parte o la totalidad del capital e intereses de las Clases A2-P y A2-E, podrán ser cancelados con la transferencia al 100% de su valor en libros, de los activos existentes en el Fideicomiso.

Los pagos de capital para la clase en amortización se efectuarán mensualmente, por mes vencido, en el "Día de Pago" definido en el "AE".

4.8.6.2 Pago de Intereses

Se comenzará a pagar intereses desde la Etapa de Acumulación según lo definido en el "AE". Para propósitos de cálculo, se aclara que el saldo insoluto de los Valores en el "Día de cierre" es igual al saldo insoluto del primer día del mes inmediatamente posterior al "Día de cierre".

Cálculo de los Intereses

Para efecto de cálculo y pago de los intereses, se define que todos los meses sean de 30 días, en una base de 360 días por año y pagaderos por período vencido.

Para el cálculo y pago de los intereses se deberá usar la TPP calculada al "Día de Cierre" del segundo mes inmediato anterior al "Día de Pago".

4.8.7 Día de pago

El capital y los intereses de los Valores, se pagarán el primer día laborable del mes posterior a la fecha de cierre.

4.8.8 Forma y lugar de pago del capital e interés

Los Valores serán cancelados mediante transferencias del Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador.

4.8.9 Derechos del inversionista

- Los derechos del inversionista se mencionan en el punto 3.4.3 del presente prospecto.

4.8.10 Clases y número de títulos

CLASES	No. DE TITULOS	VALOR NOMINAL USD	TOTAL POR CLASE	PORCENTAJE
A1	1	45,939,720.00	45,939,720.00	57.00%
A2-P	1	4,029,800.00	4,029,800.00	5.00%
A2-E	1	30,626,480.00	30,626,480.00	38.00%
Total	3		80,596,000.00	100.00%

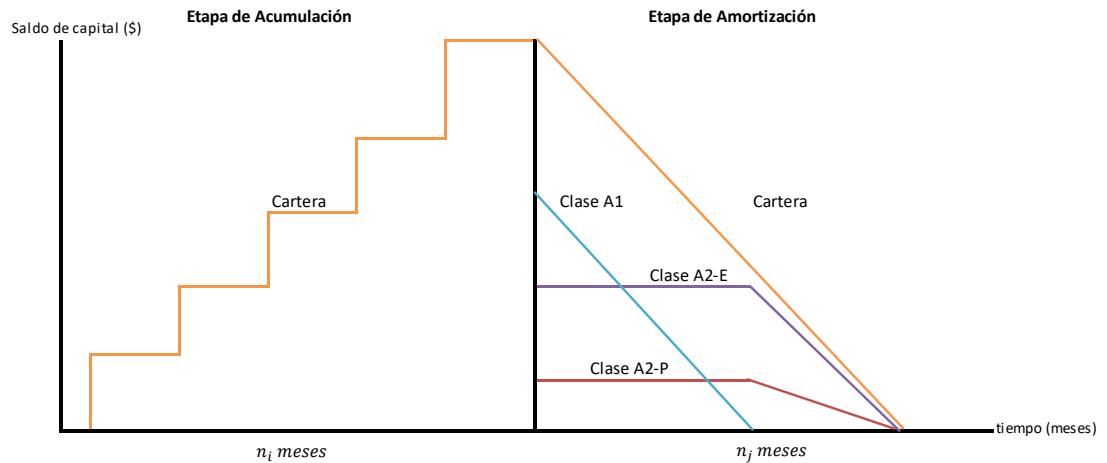
4.8.11 Condiciones de pago anticipado

La estructura de esta titularización, a través del establecimiento del mecanismo de garantía y la aplicación del exceso de flujos para pagar con mayor rapidez a las clases privilegiadas, constituye una condición permanente de pago anticipado, pagos que pueden variar mes a mes. Esta estructura asegura que el inversionista recupere su inversión lo antes posible, sin que los excedentes de caja sean usados por el Fideicomiso para otros fines. Por ende, esta titularización no contempla mecanismos adicionales de redención anticipada.

4.8.12 Estructura

La presente titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas, la Etapa de Acumulación y la Etapa de Amortización, mismas que son detalladas en el punto 11 del Reglamento de Gestión, el cual a su vez consta como anexo en el presente Prospecto de Oferta Pública.

El siguiente gráfico representa las dos etapas que componen la estructura de titularización:



**Anexo Estados Financieros Auditados
del Agente de Manejo**

**Fideval S.A. Administradora de Fondos y
Fideicomisos**

**Estados Financieros por el Año Terminado el
31 de Diciembre de 2018 con cifras
comparativas del año 2017 e
Informe de los Auditores Independientes**

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2018 con cifras comparativas del año 2017 e Informe de los Auditores Independientes

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes sobre la Información Suplementaria al 31 de Diciembre de 2018

De conformidad con los Artículos 6 y 11 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la ley y el cumplimiento de las obligaciones establecidas por ley; Revelación de los fondos de inversión y negocios fiduciarios administrados por la compañía, señalando el valor del patrimonio neto de cada uno; Opinión sobre si la contabilidad de cada fondo de inversión y negocio fiduciario es llevada en forma independiente a la de la administradora de fondos y fideicomisos; y, Verificación de la aplicación de la inversión del cincuenta por ciento del capital pagado de la administradora de fondos y fideicomisos, en unidades o cuotas de los fondos que administre; y de que éstas no excedan el treinta por ciento del patrimonio neto de cada fondo.

- Anexo 1 Revelación de los fondos de inversión y negocios fiduciarios administrados por la compañía, señalando el valor del patrimonio neto de cada uno.
- Anexo 2 Verificación de la aplicación de la inversión del cincuenta por ciento del capital pagado de la administradora de fondos y fideicomisos, en unidades o cuotas de los fondos que administre; y de que éstas no excedan el treinta por ciento del patrimonio neto de cada fondo.
- Anexo 3 Certificación juramentada sobre ausencias de inhabilidades de los auditores independientes

Informe de los Auditores Independientes

Quito, D.M., 26 de abril de 2019

A la Junta de Accionistas y a los miembros del Directorio de
Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, al 31 de diciembre de 2018, y el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas Normas se describen más adelante en el párrafo Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Administración de la Compañía de conformidad con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad, conjuntamente con los requerimientos de ética establecidos 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis en un asunto

Hemos aplicado ciertos procedimientos de auditoría destinados a establecer la situación individual de recuperación de la cartera de clientes (cuentas por cobrar comerciales) y otras cuentas por cobrar por antigüedad de saldos que presentan indicios de deterioro. La Administración de la Compañía ha realizado importantes ajustes cargando a los resultados del año 2018 por una parte las provisiones requeridas para cumplir con la NIIF 9 y por otro lado para dar de baja aquellas cuentas por cobrar, especialmente otros deudores, que presentan deterioro material por incapacidad de pago y antigüedad.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y de utilizar el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tenga intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista para poder hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones materiales, debidas a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte distorsiones materiales cuando existan. Las distorsiones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

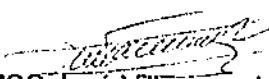
- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones materiales en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquella que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración son razonables.

- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la Administración es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Administración de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

De conformidad con el Artículo 6 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, evaluación y recomendaciones sobre el control interno, cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores e informe sobre las normas para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emiten por separado.


Dr. MSC José Villavicencio Rosero
Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE No. 342

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fidelcomisos

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo			
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	4	1.038.911	40.245
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	5	1.127.934	1.481.161
Cuentas por cobrar clientes	6	603.115	1.154.253
Cuentas por cobrar Fidelcomiso Flujos FDV	7	1.026.605	752.495
Otras cuentas por cobrar	8	759.697	749.252
Servicios y otros pagos anticipados	9	175.287	270.894
Impuestos por cobrar	10	249.711	256.539
Total activo corriente		4.981.260	4.704.839
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar clientes largo plazo	6	498.076	-
Otras cuentas por cobrar largo plazo	8	44.078	-
Muebles, equipos y vehículos	11	298.813	304.466
Propiedades de inversión	12	2.670.525	2.352.746
Impuestos diferidos		37.113	-
Otros activos no corrientes	13	591.507	731.015
Total activo no corriente		4.140.112	3.388.227
Total activo		9.121.372	8.093.066
Pasivo y patrimonio de los accionistas			
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios		-	160.195
Obligaciones financieras corto plazo	14	479.114	670.941
Cuentas por pagar	15	866.584	365.913
Cuentas por pagar relacionadas	16	38.128	292.056
Beneficios sociales	17	332.766	333.689
Impuestos por pagar	10	720.167	541.137
Total pasivo corriente		2.436.759	2.363.931
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar largo plazo		532.261	739.536
Préstamos de mutuo relacionadas	16	-	11.426
Obligaciones financieras largo plazo	14	451.881	923.994
Jubilación patronal y desahúcio	18	782.287	629.747
Total pasivo no corriente		1.766.429	2.304.703
Total pasivo		4.203.188	4.668.634
Patrimonio de los accionistas, estado adjunto		4.918.184	3.424.432
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		9.121.372	8.093.066

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros

Marco Karolys Cordovez
Gerente General

Maria Elena Barriga
Contadora General

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Estado de Resultados Integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas de 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2018	2017
Ingresos de actividades ordinarias:			
Comisiones ganadas:			
Fideicomisos mercantiles		3.479.176	4.132.261
Titularización		135.951	128.663
Fondos administrados		3.267.685	2.407.544
Encargos fiduciarios		2.622.038	2.148.263
Estructuración negocios fiduciarios y liquidaciones		135.241	113.620
Total comisiones ganadas:		9.640.091	8.930.351
Intereses y rendimientos		102.512	57.262
Otros ingresos		101.303	171.219
Total ingresos.		9.843.906	9.158.832
Gastos -			
De personal		(3.594.018)	(3.557.253)
Comisiones, custodia y otros fideicomisos automotrices		(961.025)	(1.094.592)
Honorarios		(1.614.517)	(1.490.189)
Arendamientos		(295.884)	(277.974)
Mantenimiento y reparaciones		(68.565)	(74.931)
No deducibles		(487.980)	(51.681)
Depreciaciones		(80.224)	(63.969)
Suministros y materiales		(162.121)	(124.451)
Servicios públicos		(93.107)	(72.211)
Financieros		(120.239)	(123.241)
Impuestos, contribuciones y otros		(213.874)	(160.869)
Provisiones		(157.086)	(133.500)
Amortizaciones		(114.205)	(114.205)
Móviles		(42.905)	(42.847)
Atenciones al personal		(59.367)	(31.779)
De viaje		(53.924)	(34.933)
Seguros		(82.362)	(65.640)
Suscripciones		(16.953)	(14.609)
Publicidad y propaganda		(15.109)	(6.528)
Otros		(35.351)	(22.506)
Total gastos.		(8.288.816)	(7.557.908)
Resultado del año antes de participación trabajadores e impuesto a la renta			
Participación trabajadores	22	1.555.090	1.600.924
Impuesto a la renta	22	(233.264)	(240.139)
Resultado del año.		791.907	1.001.990
Otros resultados integrales:			
Impuestos diferidos		37.113	-
(Pérdida) ganancia actuaria al jubilación patronal y desahucio		(9.475)	32.151
Resultado integral del año		819.545	1.034.141

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros

Marco Karolys Cordovez
Gerente General

Maria Elena Barriga
Contadora General

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas de 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

		Aportes futura capitali- zación	Reserva legal	Otras reservas	Supera- vital revaluación	Resultados: acumulados NIIF	Otros resultados integrales	Resultados: acumulados integrales	Resultados: acumulados Total
Notas:	Capital social								
19	1.134.083	730.021	641.703	(5.359)	3.401	(57.162)	-	348.572	2.795.259
		(730.021)	-	-	-	-	-	(52.257)	(882.278)
Saldo al 31 de diciembre de 2016									
Resoluciones de la Junta General de Accionistas									
Revaluación de propiedades de inversión									
Resultado integral del año									
Saldo al 31 de diciembre de 2017									
Resoluciones de la Junta General de Accionistas									
Aumento de capital social									
Revaluación de propiedades de inversión									
Resultado integral del año									
Saldo al 31 de diciembre de 2018									

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros



Marco Karolys Cordovez
Gerente General



Maria Eléna Barriga
Contadora General

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas de 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Resultado integral del año		819.545	1.034.141
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo -			
Provisiones		157.086	133.500
Amortizaciones		114.205	114.205
Depreciaciones		80.224	63.969
Provisión Jubilación patronal y desahucio		157.131	168.730
Cambios en activos y pasivos de operación -			
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar		(104.024)	677.958
Aumento de cuentas por cobrar Fideicomiso Flujos FDV		(274.110)	(752.495)
Disminución de otras cuentas por cobrar		(54.523)	(194.145)
Disminución de servicios y otros pagos anticipados		95.607	134.543
Disminución de impuestos por cobrar		6.827	12.886
Impuestos diferidos		(37.113)	-
Disminución de otros activos no corrientes		25.303	43.660
Aumento de cuentas por pagar		293.396	12.230
(Disminución) aumento de cuentas por pagar relacionadas		(253.928)	292.056
(Disminución) aumento de beneficios sociales		(5.514)	114.335
Aumento de impuestos por pagar		<u>179.030</u>	<u>185.680</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>1.199.142</u>	<u>2.041.253</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		353.227	(763.437)
Propiedades de inversión		(317.779)	(1.375.955)
Adquisición de muebles, equipos y vehículos		(74.571)	(56.189)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(39.123)	(2.195.581)
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Sobreajustes bancarios		(160.195)	60.285
Préstamos de muñó	16	(11.426)	(178.574)
Obligaciones financieras		(663.940)	682.121
Dividendos pagados		(645.773)	(152.257)
Aumento de capital social	19	1.000.000	-
Aportes futura capitalización		-	(730.021)
Revaluación de propiedades de inversión	12	<u>319.980</u>	<u>477.310</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiación		(161.354)	158.864
Aumento neto en el efectivo		998.665	4.536
Efectivo al inicio del año	4	<u>40.245</u>	<u>35.710</u>
Efectivo al final del año	4	<u>1.038.911</u>	<u>40.245</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros

Marco Karolys Cordóvez
Gerente General

María Elena Barriga
Contadora General

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Notas a los estados financieros
Año terminado el 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas de 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)

(1) Operaciones

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, fue constituida mediante escritura pública de 29 de julio de 1994 inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 22 de agosto del mismo año bajo la denominación de Invescorpvalores S.A. Casa de Valores. Por escritura pública de 22 de agosto de 1996 inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 13 de diciembre del mismo año, cambió su denominación a Invescorpsecurities S.A. Casa de Valores. Finalmente, con escritura pública de 12 de agosto de 1998 inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 28 de octubre del mismo año, Invescorpsecurities S.A. Casa de Valores, cambió a su denominación por la de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, modificó su objeto social de casa de valores a administradora de fondos y fideicomisos, reformó integralmente su estatuto social y aumentó su capital social.

De conformidad con lo que dispone la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero y demás normas jurídicas aplicables, el objeto social de la Compañía consiste en: a) Administrar fondos de inversión; b) Administrar negocios fiduciarios, definidos en la Ley de Mercado de Valores; c) Actuar como emisores de procesos de titularización; y, d) Representar fondos internacionales de inversión.

La Compañía está sujeta a la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, la normatividad dictada por el Consejo Nacional de Valores, actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, la Ley de Compañías, sus estatutos y a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

La Compañía está domiciliada en la ciudad de Quito, República del Ecuador, en la Av. La Coruña N28-14 y Manuel Iturrey, Edificio Torre Santa Fe Torre Corporativa, piso 3.

(2) Resumen de las Principales Políticas Contables

(a) Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la Compañía en los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal y unidad de cuenta de la República del Ecuador.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes a la fecha de los estados financieros. Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Junta de Accionistas el 26 de abril de 2019.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de: (i) Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados que se presentan a su valor razonable y sus cambios son reconocidos en resultados con base a las variaciones en el patrimonio neto de cada fondo de inversión acuerdo a las unidades de participación que mantiene la Compañía; (ii) Las obligaciones financieras que se presentan al costo amortizado; y, (iii) Las provisiones para jubilación patronal y desahucio que son valorizadas con base a métodos actuariales.

Esta presentación de los estados financieros de acuerdo a las NIIF, requiere que la Administración efectúe ciertas estimaciones contables críticas y ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

A la fecha de emisión de los estados financieros, se han publicado nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fondo tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, en la medida en la que le resulten aplicables:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación:</u>
Nuevas normas:		
NIIF 16 - Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. El principal cambio radica en un modelo contable para los arrendamientos, que incluirán en el balance todos arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (se amortizará el activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el costo amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
NIIF 17 - Contrato de Seguros	Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permite a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
Modificaciones y/o interpretaciones:		
NIIF 3 y NIIF 11 Enmienda	La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1 de enero de 2019
NIC 12 - Enmienda	Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto.	1 de enero de 2019
NIC 23 - Enmienda	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9	Esta modificación permite la valoración a costo amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 19	Clarifica cómo calcular el costo del servicio para el período actual y el interés neto para el resto de un período anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación	1 de enero de 2019

La Administración de la Compañía no considera que las nuevas normas, modificaciones, enmiendas e interpretaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros.

(b) Clasificación de activos y pasivos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos de los activos y pasivos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando son iguales o inferiores a doce meses a partir de la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

(c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y sus equivalentes para propósitos del estado de flujos de efectivo son definidos como el efectivo en caja y depósitos a la vista de libre disponibilidad en bancos y otras entidades financieras locales y del exterior.

(d) Instrumentos Financieros

La NIIF 9 entró en vigor a contar del 1 de enero de 2018, en reemplazo de la NIC 39. La Compañía llevó a cabo una evaluación detallada de los tres aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

Clasificación y Medición.- Con base en la evaluación realizada, la Compañía ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Los préstamos y cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9.

Deterioro de Valor.- La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales y otras cuentas por cobrar, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. La Compañía eligió aplicar esta política para los activos financieros señalados.

Contabilidad de Cobertura.- La Compañía por su objeto social no maneja contabilidad de cobertura por lo que la aplicación del nuevo modelo de contabilidad de coberturas no ha tenido impacto en los estados financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, corresponden a fondos de inversión administrados por la Compañía, y representan valores adquiridos con la intención de mantenerlos por un período indefinido de tiempo. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inicialmente al costo de negociación, en lo posterior se presentan a su valor razonable y sus cambios son reconocidos en resultados con base a los cambios en el patrimonio neto de cada fondo de inversión administrado de acuerdo a las unidades de participación que mantiene la Compañía.

Cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar se miden al costo menos cualquier deterioro.

Obligaciones financieras y préstamos de mutuo.- Corresponden a préstamos otorgados por instituciones financieras, personas jurídicas y personas naturales, los cuales se registran al costo amortizado. El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el importe neto en libros del activo financiero.

Cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar son pasivos financieros al costo que representan obligaciones contractuales de origen comercial de entregar efectivo en el futuro que están basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

(e) Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (PCE) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado, cuentas por cobrar clientes, y otros deudores.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores.

Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores y condiciones económicas generales.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, el riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Aumento Significativo en el Riesgo de Crédito. - Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que sea razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Compañía, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales de la Compañía.

En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial: Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero; Un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico; Cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras; Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor; Aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor; Cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se

atrasen por más de 360 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

No obstante, la Compañía asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si: (i) el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento; (ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y (iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La Compañía considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Definición de Incumplimiento.- La Compañía considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables: Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Compañía, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna la garantía mantenida por la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 360 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

Política de Castigos.- La Compañía castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de tres años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Compañía, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y Reconocimiento de Pérdidas Crediticias Esperadas.- La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

La agrupación es revisada regularmente por la Administración de la Compañía para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio. Si la Compañía ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas.

Baja en Cuentas de Activos Financieros.- La Compañía da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

(f) Muebles, equipos y vehículos

Son presentados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada. Las mejoras significativas son capitalizadas y las reparaciones y mantenimiento menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación, calculada mediante el uso del método de línea recta, es cargada a las operaciones tomando como base la vida útil estimada de los activos, según los siguientes porcentajes anuales: edificios 5,00%, maquinaria, muebles y enseres y equipos de oficina 10,00%, equipos de computación y software 33,33% y vehículos 20,00%.

(g) Ingresos por comisiones

La Compañía cobra una comisión por la administración de los fondos de inversión, fideicomisos y otros negocios fiduciarios que administra, la cual es pagada por los partícipes de los fondos y fideicomitentes con base a los acuerdos contractuales entre las partes. Estas comisiones son reconocidas mensualmente en los resultados sobre la base del devengado. Las comisiones sólo se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la Compañía. Cuando surge alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo por cobrar, la cantidad incobrable se reconoce como un gasto a través de la provisión para incobrables y deterioro. Las comisiones por cobrar se presentan como parte de las cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

(h) Rendimientos de fondos de inversión administrados

Los rendimientos de los fondos de inversión administrados son reconocidos en resultados con base a los cambios en los activos netos de cada fondo reportado por la Administradora, de acuerdo a las unidades de participación que mantiene la Compañía.

(i) Gastos

Los gastos son reconocidos en el estado de resultados conforme se reciben los respectivos bienes y servicios.

(j) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta por pagar se calcula con base a la utilidad gravable (tributaria) registrada al final del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducciones y partidas que no son gravables o deducibles. El impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa fiscal societaria vigente del 25% (22% en 2017). La tarifa impositiva será del 28% cuando: a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI); o, b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

De acuerdo a lo establecido en la LORTI, las sociedades deben determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior un anticipo del impuesto a la renta, y pagarse en el ejercicio fiscal correspondiente. El anticipo constituye un crédito para el pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal en curso. Si no existiere impuesto a la renta causado, o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones en la fuente de impuesto a la renta, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado.

Sobre los dividendos y utilidades calculados después del pago de impuesto a la renta distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional de impuesto a la renta.

(k) Beneficios sociales

Los beneficios sociales de corto plazo están definidos en el Código del Trabajo e incluyen principalmente la décimo tercera remuneración, décimo cuarta remuneración, fondos de reserva y vacaciones, los cuales son reconocidos en resultados en la medida que el servicio sea proveído.

Con base en las disposiciones del Código del Trabajo, la Compañía está obligada a reconocer anualmente en beneficio de sus trabajadores el 15% de participación de las utilidades líquidas, basada en la declaración del impuesto a la renta. El cálculo se hace previamente a cualquier determinación que decidiere en forma legal o estatutaria, sobre formación o incremento de reservas, impuesto a la renta, dividendos o cualquier otra determinación especial que se contempla en las disposiciones legales vigentes.

Las indemnizaciones por terminación o cese de la relación laboral en el caso de despidos intempestivos, son reconocidas en resultados en el ejercicio en el que se finiquita la relación contractual.

(l) Jubilación patronal y desahucio

Desahucio.- El Código del Trabajo señala que en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador. Con base al estudio actuarial realizado por un perito independiente, la Compañía incrementa la reserva con cargo a los resultados del año.

Jubilación patronal.- El estudio actuarial de jubilación patronal fue calculado y contabilizado conforme a la NIC-19. La cobertura y participación es de todos aquellos empleados permanentes que laboran en la Compañía a la fecha de la valoración. De acuerdo con el Código del Trabajo es beneficiario del plan aquel trabajador que tenga 25 años de servicio continuo o interrumpido, sin condición de edad. En el caso del trabajador que hubiere cumplido 20 años, y menos de 25 años de trabajo, continuada o ininterrumpidamente, tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal.

La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficio de jubilación patronal está definida en el Código del Trabajo y está basada en el estudio actuarial realizado por un perito independiente debidamente calificado mediante la aplicación del método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado.

Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio tomando en consideración el uso de hipótesis actariales para calcular el valor presente de esos beneficios.

Esas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión. El costo de la jubilación patronal se carga a cada período fiscal en función del aumento en la antigüedad y en los sueldos de los trabajadores que laboran en la Compañía a la fecha de la valoración actuarial.

El pago de la jubilación patronal determina que es un Plan de Beneficio Definido; por lo que en el cálculo actuarial se estiman los sueldos futuros a la edad de jubilación, aplicando la respectiva probabilidad de llegar activo, para determinar la pensión de jubilación patronal que se pagará en forma vitalicia al jubilado. El monto total de este beneficio expresado en valor actual al cierre del estado de situación financiera y que consta en el pasivo (reserva) es la provisión así establecida a esa misma fecha.

La obligación neta es calculada de manera independiente para cada empleado, estimando el monto del beneficio futuro adquirido a cambio de su servicio durante el período actual y períodos previos, y es descontada para determinar su valor presente.

Las principales hipótesis actariales utilizadas para determinar la obligación proyectada al 31 de diciembre de 2018 fueron las siguientes:

La hipótesis actuarial sobre experiencia de mortalidad está basada en la Tabla de Mortalidad publicada por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) en el 2002. La hipótesis actuarial de tasa de descuento considerada se estableció en 7.72% resultante de un promedio de rendimientos de los bonos corporativos de alta calidad en el mercado de valores ecuatoriano con una calificación crediticia de AAA a A, o equivalente, denominados en dólares USA. Para determinar las tasas de rendimiento promedio de acuerdo al tiempo de duración de las emisiones, se utilizó una muestra de un total de 284. Al ser la jubilación patronal como el desahucio planes no fondeados, la tasa de rendimiento de los activos es nula. Tasa de incremento salarial 1.50%.

(3) Administración del Riesgo Financiero

Los riesgos implícitos de la Compañía están directamente relacionados con los valores que conforman su portafolio de inversiones y clientes, con el entorno del mercado y con la calidad de su administración. Las actividades de la Compañía en función al objeto para el cual fue constituida, le exponen entre otros a los siguientes riesgos financieros: Riesgo de Mercado (comprende el riesgo de precio, riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez. Estos riesgos pueden multiplicarse con una crisis sistémica o un incremento significativo en el riesgo país. Las políticas y procedimientos para el manejo de riesgos aplicadas por la administración de la Compañía, ejecutadas de manera independiente de la

administración a través de la unidad de riesgos, se centran en identificar, medir, controlar / mitigar y monitorear las exposiciones de riesgo.

Riesgo de crédito: Es el riesgo de que un emisor o una contraparte incumplan con una obligación adquirida en los términos y condiciones contratadas. El evento más evidente es la quiebra de un emisor con el cual se tiene exposición; sin embargo, incluye también eventuales atrasos en los pagos de interés o capital. El principal riesgo de crédito para la Compañía se origina de las actividades de operación, con relevancia en las cuentas por cobrar a clientes.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene cuentas por cobrar comerciales por US\$ 1.274.756 (US\$ 1.210.971 en 2017). A esa fecha, la Compañía registra una estimación para cuentas incobrables y deterioro por US\$ 173.565 (US\$ 56.718 en 2017) que la Administración considera de manera razonable cubre el riesgo de recuperación de su cartera.

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentración de riesgo de crédito, corresponden en su mayoría a depósitos en bancos y otras instituciones financieras locales y del exterior, cuya calificación de riesgos mínima deberá ser AA-, según la agencia calificadora que se muestra a continuación:

<u>Entidad</u>	<u>Calificación</u>	<u>Agencia de calificación</u>
Banco Pichincha C. A.	AAA-	PCR Pacific S.A./Bank Watch Ratings S.A.
Produbanco S.A.	AAA-	PCR Pacific S.A./Bank Watch Ratings S.A.
Banco Solidario S.A.	AA+	Class International Rating/Bank Watch Ratings S.A.
Banco Capital S.A.	En proceso	Class International Rating
Banco Internacional S.A.	AAA/AAA	Bank Watch Ratings S.A./Class International Rating
COAC Oscus Ltda.	AA	Sociedad Calificadora de Riesgos Latinoamericana
International Finance Bank	ND	ND

Riesgo de liquidez: Es el riesgo por incapacidad de la Compañía para cumplir sus obligaciones con proveedores y empleados, lo que determina la necesidad de conseguir recursos alternativos, o de realizar activos en condiciones desfavorables. Para mitigar el riesgo de liquidez, la Administración ha incluido políticas que incluyen principalmente un flujo de efectivo esperado, un análisis de concentración de vencimientos y de clientes, y un escenario de estrés con su respectivo plan de contingencias.

Riesgo de mercado: Es la potencial pérdida causada por cambios en las variables de mercado. La Compañía mantiene un portafolio de renta variable en los fondos de inversión que administra, con lo cual el riesgo de mercado predominante es el relacionado con cambios en la tasa de interés y precio. La Administración monitorea el riesgo de mercado mediante estudios y análisis sectoriales en seguimiento de los factores macroeconómicos que puedan afectar a las tasas de interés y precio de los activos financieros.

(4) Efectivo en Caja y Bancos

Un resumen del efectivo en caja y bancos, es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	325	320	
Depósitos en cuenta corriente en bancos del exterior	971.791	-	
Depósitos en cuenta corriente en bancos locales	55.947	28.521	
Depósitos en cuenta de ahorros en entidades financieras locales	10.848	11.404	
Total	<u>1.038.911</u>	<u>40.245</u>	

(5) Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, corresponden a la participación de la Compañía en los fondos de inversión administrados por ésta, cuyo resumen, es como sigue:

	Unidades de participación	Participación	Saldo
31 de diciembre de 2018 -			
Fondo Fixed 90	73.053,95	0,44%	73.054
Fondo Real	137.980,30	1,05%	52.236
Fondo Futuro	540,08	0,14%	71.695
Fondo Flexible	8.303,04	1,49%	920.800
Fondo Ideal	100,00	0,16%	<u>10.149</u>
Total			<u>1.127.934</u>
31 de diciembre de 2017 -			
Fondo Fixed 90	7.242,26	5,56%	900.534
Fondo Real	137.980,30	0,13%	50.427
Fondo Futuro	4.244,89	1,68%	<u>530.200</u>
Total			<u>1.481.161</u>

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantenía invertido en el Fondo Real US\$ 339.904 (US\$ 328.133 en 2017) por cuenta de acreedores de los Fondos Real y Dinámico por rescates pendientes de pago e intereses (véase Nota 13).

El inciso cuarto del Art. 102 de la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero establece que la Administradora debe mantener invertido al menos el 50% de su capital pagado (US\$ 1.067.042 de US\$ 1.134.083) en unidades o cuotas de los fondos que administra, pero en ningún caso esas inversiones podrán exceder el 30% del patrimonio de cada fondo.

(6) Cuentas por Cobrar Clientes

Un resumen de la antigüedad de las cuentas por cobrar clientes (comerciales), es como sigue:

31 de diciembre de 2018 -

	Corto plazo (antigüedad en días)					Largo plazo	
	0 - 30	31- 90	91 - 180	181 - 360	Subtotal	Más 360	Total
Clientes	304.389	91.631	76.267	145.255	617.542	657.214	1.274.756
Provisión					<u>(14.427)</u>	<u>(159.138)</u>	<u>(173.565)</u>
Total					<u>603.115</u>	<u>498.076</u>	<u>1.101.191</u>

31 de diciembre de 2017 -

	Corto plazo (antigüedad en días)					Largo plazo	
	0 - 30	31- 90	91 - 180	181 - 360	Subtotal	Más 360	Total
Clientes	240.878	71.864	121.967	116.687	551.396	659.576	1.210.971
Provisión						<u>(56.718)</u>	<u>(56.718)</u>
Total					<u>551.396</u>	<u>659.576</u>	<u>1.154.253</u>

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables y deterioro, fue como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	56.718	60.740
Más- Provisión cargada a los resultados	117.209	5.514
Menos- Reversiones y castigos	<u>(362)</u>	<u>(9.536)</u>
Saldo al final del año	<u>173.565</u>	<u>56.718</u>

(7) Cuentas por Cobrar Fideicomiso Flujos FDV

El Fideicomiso Flujos FDV, un fideicomiso de administración de flujos y pago de obligaciones, fue constituido mediante escritura pública de 19 de mayo de 2016 por Fideval S.A., en calidad de Constituyente y Beneficiaria y Fiduecuador S.A., en calidad de Fiduciaria. El Fideicomiso tiene por objeto y finalidad lo siguiente: Que la Fiduciaria administre los flujos aportados al patrimonio autónomo conforme a las instrucciones constantes en el contrato; y, de manera principal que dichos flujos sean destinados al pago de obligaciones de la Constituyente a favor de terceros acreedores, proveedores y demás que sean instruidos expresamente por ésta.

Son flujos, el 100% de los recursos provenientes de las acreditaciones bancarias que las respectivas instituciones financieras con quienes la Constituyente trabaja, realizarán a las cuentas del Fideicomiso para la operación y administración de los flujos.

Son cuentas, las cuentas bancarias de tipo corriente que la Fiduciaria aperture en las instituciones financieras que la Constituyente le instruya a efectos de administrar los flujos aportados al Fideicomiso.

Mediante reforma de contrato de 19 de diciembre de 2017, se agregó a las instrucciones fiduciarias una que señale que previa instrucción expresa de la Constituyente, invertir los excedentes de los recursos del Fideicomiso, en instrumentos financieros u otros mecanismos de inversión, en las condiciones y plazos señalados por la Constituyente, atendiendo las regulaciones vigentes.

El estado de situación financiera del Fideicomiso Flujos FDV, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo		
Efectivo en bancos	643.826	800.292
Activos financieros a valor razonable	431.359	-
Cuentas por cobrar	-	<u>2.089</u>
Total activo	<u>1.075.185</u>	<u>802.381</u>
Pasivo y patrimonio autónomo		
Cuentas por pagar	1.074.685	801.881
Patrimonio autónomo	<u>500</u>	<u>500</u>
Total pasivo y patrimonio autónomo	<u>1.075.185</u>	<u>802.381</u>

Un resumen de la conciliación de saldos entre Fideval S.A., y el Fideicomiso Flujos FDV al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

	<u>FDV</u>	<u>Fideval</u>
Cuentas corrientes y de ahorros	490.490	483.953
Fondos de inversión	431.359	431.359
Fideicomiso y encargos fiduciarios	<u>153.336</u>	<u>111.293</u>
Total	<u>1.075.185</u>	<u>1.026.605</u>

La diferencia entre registros contables corresponde por una parte a partidas conciliatorias sobre cuentas corrientes y de ahorros por US\$ 6.537 y por otra parte a recursos de terceros que son administrados y custodiados por Fideval S.A., en calidad de Fiduciaria de varios encargos fiduciarios cuyos recursos dinarios mantienen partidas conciliatorias que suman US\$ 42.043.

(8) Otras Cuentas por Cobrar

Un resumen de otras cuentas por cobrar, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Personal	20.194	10.531
Anticipos gastos legales y otros	379.332	208.523
Deudores varios	229.488	530.198
Anticipo dividendos	150.000	-
Provisión deterioro cargada a los resultados del año	<u>(19.317)</u>	-
Total corto plazo	<u>759.697</u>	<u>749.252</u>
Deudores varios largo plazo	28.459	-
Documentos por cobrar largo plazo	34.680	-
Provisión deterioro cargada a los resultados del año	<u>(19.061)</u>	-
Total largo plazo	<u>44.078</u>	-
Total	<u>803.775</u>	<u>749.252</u>

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía cargo contra los resultados del año (gastos no deducibles) la baja de otras cuentas por cobrar, principalmente deudores varios, por un valor de US\$ 401.446 (US\$ 20.000 en 2017).

(9) Servicios y Otros Pagos Anticipados

Un resumen de los servicios y otros pagos anticipados, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Servicios pagados por anticipado Fideicomiso Amerafin	48.244	103.461
Servicios pagados por anticipado Fideicomiso BC Automotores	44.269	101.687
Seguros pagados por anticipado	82.774	61.374
Otros	-	4.372
Total	<u>175.287</u>	<u>270.894</u>

Servicios anticipados Fideicomiso BC Automotores.- Corresponde a registro de la factura 1605 emitida por Auto Ya (Banco Capital S.A.) por servicios por un monto de US\$ 296.183 que está siendo amortizada a 5 años (vigencia del Fideicomiso). La Compañía cargó a los resultados del año terminado el 31 de diciembre de 2018 amortizaciones por US\$ 59.192 (US\$ 59.192 en 2017).

Servicios anticipados Fideicomiso Amerafin.- Corresponde a registro de factura No. 1749 y 1765 Banco Pichincha C.A., por liquidación retribución en calidad de Cessionarios de Convenio de Estructura Fiduciaria del Fideicomiso. La Compañía registró para amortización el monto de US\$ 263.004 a 5 años (vigencia del Fideicomiso). La Compañía cargó a los resultados del año terminado el 31 de diciembre de 2018 amortizaciones por US\$ 53.443 (US\$ 53.444 en 2017).

(10) Impuestos por Cobrar y Pagar

Un resumen de impuestos por cobrar y pagar, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuestos por cobrar -		
Crédito tributario impuesto a la renta	195.947	179.495
Crédito tributario impuesto al valor agregado (IVA)	<u>53.764</u>	<u>77.044</u>
Total	<u>249.711</u>	<u>256.539</u>
Impuestos por pagar -		
Impuesto a la renta	529.919	358.795
IVA en ventas	58.808	61.922
Retenciones de impuesto a la renta y otros	89.984	55.135
Retenciones de IVA	<u>41.456</u>	<u>65.285</u>
Total	<u>720.167</u>	<u>541.137</u>

(11) Muebles, Equipos y Vehículos

El movimiento de muebles, equipos y vehículos, es como sigue:

<u>Tipo de bien</u>	<u>31-12-16</u>	<u>Adiciones netas</u>	<u>31-12-17</u>	<u>Adiciones netas</u>	<u>31-12-18</u>
Costo -					
Muebles y equipos de oficina	392.790	17.903	410.693	4.031	414.724
Equipos de computación	415.026	38.286	453.312	70.267	523.579
Vehículos	<u>146.944</u>	<u>—</u>	<u>146.944</u>	<u>(45.501)</u>	<u>101.443</u>
Subtotal	954.760	56.189	1.010.949	28.797	1.039.746
Depreciación acumulada -					
Muebles y equipos de oficina	(154.457)	(39.383)	(193.840)	(40.332)	(234.172)
Equipos de computación	(390.872)	(14.291)	(405.163)	(29.323)	(434.486)
Vehículos	<u>(97.185)</u>	<u>(10.295)</u>	<u>(107.480)</u>	<u>35.205</u>	<u>(72.275)</u>
Subtotal	<u>(642.514)</u>	<u>(63.969)</u>	<u>(706.483)</u>	<u>(34.450)</u>	<u>(740.933)</u>
Total	<u>312.246</u>	<u>(7.780)</u>	<u>304.466</u>	<u>(5.653)</u>	<u>298.813</u>

(12) Propiedades de Inversión

Un resumen de las propiedades de inversión, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Derechos fiduciarios Fideicomiso Lote 66 RSF	1.215.924	895.945
Derechos fiduciarios Fideicomiso Lomas de Cumbayá	857.310	857.310
Derechos fiduciarios Fideicomiso Nápoles Lote 21	392.401	392.401
Departamento No. 5 Edif. Condado Plaza	204.390	204.390
Derechos fiduciarios Fideicomiso Flujos FDV (Nota 7)	500	2.700
Total	<u>2.670.525</u>	<u>2.352.746</u>

Derechos fiduciarios Fideicomiso Mercantil Lote 66 RSF. - El Fideicomiso Mercantil Lote 66 RSF fue constituido mediante escritura pública de 1 de noviembre de 2017 por los cónyuges señores Mauricio Xavier Reyes Toscano y María Gabriela Freire Orozco (Constituyentes) y Fiduecuador S.A. (Fiduciaria). El objeto principal es la tenencia jurídica del inmueble que se aportó para que lo destine al cumplimiento de las instrucciones fiduciarias constantes en el contrato de constitución del Fideicomiso. El inmueble consiste en el lote de terreno No 66 y construcciones existentes en él, de la Urbanización Rancho San Francisco, ubicada en la calle Acueducto Papallacta s/n y Leónidas Proaño de la Parroquia de Nayón, cantón Quito, provincia de Pichincha, el mismo que ha sido dado en garantía hipotecaria en favor de Banco Pichincha C.A. A esa fecha, el inmueble se encuentra embargado en favor del Banco Pichincha C.A., por lo que será necesario liberar de dicho gravamen al inmueble para el aporte o transferencia con la autorización del acreedor y del juez competente. Según el contrato de constitución Clausula VIII: Aporte y Transferencia de Dominio, dentro del plazo de 120 días contados desde la fecha de constitución, los Constituyentes aportarán y transferirán el inmueble al patrimonio autónomo del Fideicomiso.

Mediante Convenio de Subrogación celebrado entre el Banco Pichincha C.A., Fideval S.A., y los cónyuges señores Mauricio Xavier Reyes Toscano y María Gabriela Freire Orozco mediante diligencia notarial de 1 de noviembre de 2017, Fideval S.A., se subrogó en calidad de actora, acreedor hipotecario y beneficiario del embargo, sobre los derechos, acciones, privilegios e hipoteca que recaen sobre el inmueble y que correspondían al Banco Pichincha C.A., dentro del Juicio Ejecutivo No. 17323-2014-0710.

Mediante escritura pública de 13 de diciembre de 2017, se celebró la cancelación de hipoteca abierta otorgada por Fideval S.A., en calidad de acreedor hipotecario y/o beneficiario del embargo a favor de los cónyuges señores Mauricio Xavier Reyes Toscano y María Gabriela Freire Orozco, y en el mismo acto se celebró el aporte al Fideicomiso por los cónyuges señores Mauricio Xavier Reyes Toscano y María Gabriela Freire Orozco del Lote 66 RSF, y la hipoteca abierta otorgada por el Fideicomiso a favor del Banco Pichincha C.A.

Mediante escritura pública de 27 de diciembre de 2017 se celebró la cesión de los derechos fiduciarios otorgada por los cónyuges señores Mauricio Xavier Reyes Toscano y María Gabriela Freire Orozco a favor de Fideval S.A., sobre la totalidad de los derechos fiduciarios que mantenían en el Fideicomiso Lote 66 RSF derivados de la constitución y del aporte del bien inmueble. La cesión de derechos se realiza a título de compraventa por lo que la fiduciaria del Fideicomiso deberá registrar tal particular. El precio acordado es de US\$ 895.945,25. Según Informe de avalúo de 7 de febrero de 2018 elaborado por AT&S Consultores (Ing. René Vergara) con Reg. Prof. SBS PA-2002-098 y SC-RNP-238, se estableció un avalúo total de US\$ 1.176.613.

El 28 de diciembre de 2017 Fideval S.A., y el Fideicomiso Mercantil Lote 66 RSF suscribieron un contrato de comodato precario, que otorga el uso del inmueble

que fue aportado a ese Fideicomiso, sobre el cual a su vez, en esa misma fecha, se celebró un contrato de arrendamiento entre Fideval S.A., y el Sr. Mauricio Xavier Reyes Toscano y su cónyuge, por el plazo de 4 años a partir de enero de 2018, estableciendo el pago de 48 mensualidades variables que al final ascienden a US\$ 154.432,93. Los cánones deben ser cancelados durante los 5 primeros días de cada mes, determinándose mora en el caso del incumplimiento del pago en el período estipulado y si la misma persiste por más de 60 días, debe darse por terminado el contrato de manera anticipada.

Mediante asiento de diario No. 361821 de 31 de diciembre de 2018, la Compañía procede a actualizar el monto de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso Mercantil Lote 66 RSF según Informe de avalúo de 19 de mayo de 2017 elaborado por Placege Cía. Ltda., con Reg. Prof. No. PA-2002-226, que estableció un avalúo comercial total de US\$ 1.215.924 (valor según registros contables del Fideicomiso). Por tanto, en esa fecha la Compañía reconoció un superávit por revaluación del activo de US\$ 319.980.

A la fecha del informe, Fideval S.A., ha dado por terminado el pacto de recompra de derechos y el contrato de arriendo de la casa de propiedad del Fideicomiso Mercantil Lote 66 RSF en cumplimiento de los contratos suscritos con el señor Mauricio Reyes Toscano y su cónyuge. En virtud de lo anterior, Fideval S.A., es la única beneficiaria sobre el referido Fideicomiso y tiene plenas facultades para instruir y resolver sobre el destino o enajenación de los bienes. Con estas acciones Fideval S.A., ha dado cumplimiento al contrato de cesión de derechos.

Derechos inmuebles Lomas de Cumbayá.- Corresponde al patrimonio autónomo por US\$ 857.310 (US\$ 380.000 en 2016) del Fideicomiso "Lomas de Cumbayá" un fideicomiso de tenencia constituido el 30 de septiembre de 2004, del cual la Compañía posee el 100% de los derechos fiduciarios. Según Informe de avalúo de 11 de diciembre de 2017 elaborado por Premium Ec Cía. Ltda., con Reg. Prof. SBS PA-2008-1043, se estableció un valor de mercado de US\$ 857.310.

Derechos fiduciarios Fideicomiso Nápoles Lote 21.- Corresponde a la cesión de derechos fiduciarios del Fideicomiso Nápoles - Lote 21 un fideicomiso de tenencia otorgado mediante escritura de 2 de julio de 2015 por la Corporación de Promoción Universitaria (CPU) a favor de Fideval como dación en pago por las obligaciones de la CPU en el Fideicomiso Paseo San Francisco.

Departamento No. 5 Edif. Condado Plaza.- Mediante escritura pública de 9 de noviembre de 2012 inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 10 de enero de 2013, los señores Bernardo Uribe Leyva y Susana Mora Bowen entregaron en dación en pago por obligaciones de pago al 22 de agosto de 2012 a favor de Fideval S.A., el departamento No. 5, garaje y terraza del Edificio Condado Plaza por US\$ 204.390.

(13) Otros Activos No Corrientes

Un resumen de otros activos no corrientes, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fondos restringidos partícipes Fondo Real (Nota 5)	339.904	328.133
Fondos restringidos partícipes Fondos Porvenir (Nota 5)	69.360	91.196
Fondos restringidos partícipes Fondo Dinámico (Nota 5)	43.421	43.312
Mejoras locales arrendados	56.637	170.842
Programas de computación	35.795	51.142
Garantía Edif. Santa Fe y otras garantías	<u>46.390</u>	<u>46.390</u>
Total	<u>591.507</u>	<u>731.015</u>

Mejoras locales arrendados.- La Compañía cargó a los resultados del año terminado el 31 de diciembre de 2018 amortizaciones de las mejoras locales arrendados por US\$ 114.205 (US\$ 114.205 en 2017).

(14) Obligaciones Financieras

Un resumen de las obligaciones financieras de la Compañía, es como sigue:

31 de diciembre de 2018 –

<u>Banco</u>	<u>Pichincha</u>	<u>Internacional</u>	<u>Produbanco</u>	<u>Total</u>
Corto plazo	291.325	101.560	86.229	479.114
Largo plazo	408.350	31.790	11.741	451.881
Total	<u>699.675</u>	<u>133.350</u>	<u>97.970</u>	<u>930.995</u>

Estos préstamos devengan tasas de interés anuales que oscilan entre el 8,95% y 9,02% con vencimiento final en noviembre de 2021.

31 de diciembre de 2017 –

<u>Banco</u>	<u>Pichincha</u>	<u>Internacional</u>	<u>Produbanco</u>	<u>Total</u>
Corto plazo	501.881	86.489	82.571	670.941
Largo plazo	<u>699.675</u>	<u>126.348</u>	<u>97.971</u>	<u>923.994</u>
Total	<u>1.201.556</u>	<u>212.837</u>	<u>180.542</u>	<u>1.594.935</u>

(15) Cuentas por Pagar

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Corto plazo -		
Proveedores	423.832	286.586
Acreedores	70.916	35.787
Anticipos recibidos	134.052	21.383
Depósitos por identificar	232.809	11.326
Intereses por pagar	4.975	<u>10.831</u>
Total corto plazo	<u>866.584</u>	<u>365.913</u>
Largo plazo -		
Acreedores Fondo Real	213.441	213.441
Acreedores Fondo Dinámico	52.038	52.038
Acreedores intereses Fondos Real y Dinámico	<u>74.425</u>	<u>339.904</u>
Acreedores Fondo Porvenir	91.405	91.196
Acreedores Fondo Dinámico	43.422	43.312
Anticipo recibido DF Fideicomiso Lote 66 RSF	47.666	-
Mauricio Reyes -		
Cesión de derechos Fideicomiso Lote 66 RSF	895.945	895.945
Menos: Pagos efectuados	<u>886.081</u>	<u>9.864</u>
Total largo plazo	<u>532.261</u>	<u>739.536</u>

Acreedores fondos de inversión en liquidación.- Corresponde a rescates pendientes de pago de los fondos de inversión: Fondo Real, Fondo Dinámico y Fondo Porvenir (los dos últimos liquidados); e intereses del Fondo Real y Fondo Dinámico.

Anticipo recibido DF y cesión de derechos Fideicomiso Lote 66 RSF.- Véase Nota 12 a los estados financieros.

(16) Cuentas por Pagar Relacionadas

Un resumen de las cuentas por pagar relacionadas, es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Corto plazo -		
Fideicomisos	38.128	49.004
Renwick S.A.	-	53.044
Andrés Domínguez	-	125.004
Fernando Vivero	-	65.004
Total	<u>38.128</u>	<u>292.056</u>
Largo plazo -		
Préstamo de mutuo Whitehall	-	<u>11.426</u>

(17) Beneficios Sociales

Un resumen de beneficios sociales es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Participación trabajadores en las utilidades	233.263	240.139
Beneficios sociales	28.055	26.120
Fondos de reserva, aportes y préstamos IESS	<u>71.448</u>	<u>67.430</u>
Total	<u>332.766</u>	<u>333.689</u>

(18) Jubilación Patronal y Desahucio

El detalle de las reservas para jubilación patronal y desahucio, es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jubilación patronal	589.538	458.864
Desahucio	<u>192.749</u>	<u>170.883</u>
Total	<u>782.287</u>	<u>629.747</u>

El Estudio Actuarial de Jubilación Patronal e Indemnizaciones Laborales según la NIC 19 al 31 de diciembre de 2018, fue elaborado por la compañía Actuaria Cia. Ltda., un actuaria independiente con Registro en la Superintendencia de Bancos No.PEA-2006-002. De acuerdo con este Estudio Actuarial al 31 de diciembre de 2018, las reservas estimadas para Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio pasaron de US\$ 458.864 y US\$ 170.883 al 31 de diciembre de 2017 a US\$ 589.538 y US\$ 192.749 al 31 de diciembre de 2018, respectivamente.

Los movimientos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio fueron como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jubilación patronal -		
Saldo al inicio del año	458.864	412.241
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(15.276)	(10.287)
Ganancias (pérdidas) reconocidas en el ORI	28.927	(43.152)
Registro provisión del año	<u>117.023</u>	<u>100.062</u>
Saldo al final del año	<u>589.538</u>	<u>458.864</u>
Desahucio -		
Saldo al inicio del año	170.883	92.282
Pagos efectuados durante el año	(14.066)	(8.478)
Ganancias (pérdidas) reconocidas en el ORI	(4.176)	18.411
Registro provisión del año	<u>40.108</u>	<u>68.668</u>
Saldo al final del año	<u>192.749</u>	<u>170.883</u>
Total jubilación patronal y desahucio	<u>782.287</u>	<u>629.747</u>

(19) Capital Social

El capital pagado de la Compañía es de US\$ 2.134.083 dividido en 2.134.083 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una. El capital autorizado de la compañía es de US\$ 4.268.166.

Mediante escritura pública de 13 de agosto de 2018, la Compañía aumentó su capital suscrito y pagado en la suma de US\$ 1.000.000,00 en tal virtud, se fijó el capital suscrito y pagado de la Compañía en la suma de US\$ 2.134.083.

(20) Reserva Legal

La Ley de Compañías establece que las sociedades anónimas deben transferir a una reserva legal el diez por ciento de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está sujeta a distribución, sin embargo puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas.

(21) Resultados Acumulados por Adopción por Primera Vez de las NIIF

La cuenta de Resultados Acumulados por Adopción por Primera Vez de las NIIF mantiene un saldo deudor al 31 de diciembre de 2018 de US\$ 57.163. De acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de registrarse un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones.

(22) Impuesto a la Renta

El detalle de las conciliaciones de impuesto a la renta preparadas por la Compañía es el siguiente:

	31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad contable antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	1.555.090	1.600.924
Menos: 15% participación trabajadores	233.264	240.139
Más: gastos no deducibles locales	<u>797.850</u>	<u>270.099</u>
Utilidad gravable	2.119.677	1.630.884
Tarifa del 25%/22% impuesto a la renta	<u>529.919</u>	<u>358.795</u>

Situación Fiscal.-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Régimen de Precios de Transferencia.-

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004, se estableció con vigencia a partir del año 2005, las normas que deben aplicar las Compañías para la determinación de los precios de transferencia en sus transacciones con partes relacionadas.

Mediante resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 511 de fecha 29 de mayo de 2015 se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de trasferencia conforme a la LORTI, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$3.000.000 deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$15.000.000, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

No obstante, la Administración Tributaria en ejercicio de sus facultades legales podrá solicitar, mediante requerimientos de información, a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, por cualquier monto o cualquier tipo de operación o transacción, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley, quienes para dar cumplimiento a este requerimiento tendrán un plazo no menor a 2 meses.

Para el año 2018 y 2017, la Compañía no está obligada a efectuar el estudio de precios de transferencia, debido a que el monto de las transacciones anuales con partes relacionadas es menor al mínimo requerido por las disposiciones legales, por lo que la Administración considera que no está requerida a presentar el Informe de Precios de Transferencia.

(23) Patrimonio Neto de los Negocios Fiduciarios Administrados Registrados en Cuentas de Orden

El resumen de los patrimonios netos de los negocios fiduciarios administrados por la Compañía registrados en cuentas de orden comprende:

	31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fondos de inversión	182.783.733	192.811.333
Fideicomisos de administración	777.925.971	508.559.269
Fideicomisos de inversión	86.659.076	75.913.148
Fideicomisos inmobiliarios	195.212.130	172.512.526
Fideicomisos de titularización	17.015.259	18.440.381
Fideicomisos de garantía	<u>1.060.648.804</u>	<u>830.638.563</u>
Total	2.320.244.972	1.798.875.220

Cada negocio fiduciario administrado, tiene un patrimonio independiente de la Fiduciaria, llevando una contabilidad independiente para cada uno de ellos.

Las actividades de la Fiduciaria son de medio y no de resultado, por lo tanto, no garantiza que se cumpla el objetivo de los negocios fiduciarios.

(24) Contingentes

A la fecha del informe, existen bajo el patrocinio de Lexvalor S.A., los siguientes procesos legales en contra de Fideval S.A., por sus propios derechos:

Juicio de nulidad de contrato del Fideicomiso El Paraíso con demanda por daños y perjuicios:

i. Nombre del demandante: Ángela Mancilla

ii. Causa: nulidad de contrato de fideicomisos y daños y perjuicios

iii. Situación procesal actual: se ha contestado a la demanda y concluyó el periodo de prueba. Por una inundación en el juzgado se perdieron los expedientes. La autoridad judicial está reponiendo los documentos, previo a continuar con el proceso.

iv. Monto demandado actualizado a la fecha: daños y perjuicios por US\$ 1.000.000.

v. Perspectivas favorables o desfavorables para la fiduciaria: existen posibilidades considerables de una resolución a favor, debido a los sustentos utilizados por la demandante y debido a que ésta no tiene ninguna relación con el Fideicomiso (ni constituyente ni beneficiaria) lo cual debilita su posición.

Proceso voluntario de rendición de cuentas, presentado en relación con el Fideicomiso Parque San Francisco Esmeralda:

i. Nombre del solicitante: Esmeralda Tipán (constituyente del Fideicomiso)

ii. Solicitud: rendición de cuentas

iii. Situación procesal de la causa a 31 de diciembre de 2018: Por tratarse de un proceso voluntario, en el que no existe controversia, sino que se realiza una solicitud específica, a través de autoridad judicial (en este caso rendición de cuentas), Fideval S.A., dio contestación a la solicitud y presentó ante el Juez la rendición de cuentas que la constituyente requirió, dando cumplimiento al requerimiento.

iv. Situación actual de la causa: En enero de 2019, la Constituyente y solicitante de este proceso indica no estar de acuerdo con la rendición de cuentas presentada, razón por la cual el Juez, ante el pedido de la solicitante, dispone la apertura del término de prueba y posteriormente deriva el proceso a mediación. La primera audiencia de mediación se celebró el 2 de abril de 2019 en el Centro de Mediación de la Función Judicial, en la cual se acordó tener una nueva audiencia de mediación el

dia 17 de abril de 2019. Si después de la segunda mediación no existe acuerdo, el proceso volverá al Juez a cargo, quien no es competente para tramitar ninguna controversia, ya que se ha pactado arbitraje en el contrato de fideicomiso.

v. Monto demandado actualizado a la fecha: no aplica.

vi. Perspectivas favorables o desfavorables para la fiduciaria: En este proceso, la constituyente pretende dos asuntos, conforme lo expresó en mediación: 1) el reconocimiento de valores por el terreno que aportó; y, 2) realizar una auditoría técnico-contable al patrimonio. En relación al primer punto, les corresponde a los socios de la solicitante pronunciarse al respecto y no a la fiduciaria; y en relación al segundo, la fiduciaria no tiene ningún inconveniente en que se realice la auditoría. Ninguna de estas dos pretensiones implica algún tipo de riesgo para la fiduciaria o responsabilidad que se pueda determinar en su contra.

En relación a procesos legales seguidos o impulsados por Fideval, nos encontramos patrocinando "recursos subjetivos" ante el Tribunal Contencioso Administrativo con el objeto de apelar las sanciones administrativas impuestas por el órgano de control a la Fiduciaria en relación a los Fideicomisos Bohemia, Coral del Peñón, Fideicomisos Mutualista Benalcázar y Parque Real. En conjunto la cuantía de estos procesos no supera el valor de US\$ 20.000, valor que corresponde a las sanciones que se están discutiendo.

(25) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Cuentas por cobrar a partes relacionadas.- El detalle de este rubro, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo dividendos Renwick SA	150.000	-
Anticipos honorarios presidencia	52.858	194.474
CT Encargos	11.000	-
Lexvalor Asesoría Legal S.A.	844	158
Gerencia general	-	11.000
Gerencia de fondos	-	39.000
Servirueda	-	6.477
Gcfni S.A.	-	6.616
Iván Andrade	-	1.736
Total	<u>214.702</u>	<u>259.461</u>

Cuentas por pagar a partes relacionadas.- El detalle de este rubro, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Renwick S.A.	-	53.044
Andrés Domínguez	-	125.004
Fernando Vivero	-	<u>65.004</u>
Total	<u>0</u>	<u>243.052</u>
Préstamos de mutuo largo plazo	<u>0</u>	<u>11.426</u>

Transacciones materiales con partes relacionadas.- Un resumen de las transacciones materiales con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

Ingresos -		
Lexvalor SA	Arriendo inmobiliario y equipos de oficina	9.505
Encargo fiduciario Lexvalor	Administración fiduciaria	<u>790.306</u>
Total		<u>799.811</u>
Gastos -		
Directores	Honorarios	652.652
Gerencia general	Honorarios	210.447
Delfos Catalizadora de Negocios S.A. Delfostec	Honorarios reestructuración	84.612
Gcfni Research Analysis Gcfni S.A.	Honorarios análisis de riesgos	55.080
Lextax Servicios Tributarios Integrales S.A.	Honorarios legales	9.110
Lexvalor Asesoria Legal S.A.	Honorarios legales	566.398
Open Mind S.A	Honorarios servicios recursos humanos	<u>97.000</u>
Total		<u>1.675.300</u>

No existen garantías entregadas ni recibidas por cuentas por cobrar o pagar de partes relacionadas. Las transacciones entre partes relacionadas son realizadas a precios de mercado. Las operaciones entre la Compañía y sus partes relacionadas forman parte de operaciones habituales de la Compañía. Las condiciones de estas son las normales vigentes para este tipo de operaciones, en cuanto a plazos y precios de mercado se refiere. Las condiciones de vencimiento para cada caso varían en virtud de la transacción que los generó.

Directorio y personal clave de la gerencia.- La Compañía es administrada por un directorio compuesto por 4 miembros, un presidente y un gerente general. El directorio fue elegido en junta general de accionistas de 15 de noviembre de 2017, vigente hasta el año 2021. La retribución al directorio es fijada anualmente en la junta general de accionistas de la Compañía. Los directores de la Compañía no han percibido dietas por asistencia a cada sesión en los ejercicios considerados en estos estados financieros.

(26) Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión del informe, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * * * *

Informe de los Auditores Independientes sobre la Información Suplementaria

Quito, D.M., 26 de abril de 2019

A la Junta de Accionistas y a los miembros del Directorio de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos al 31 de diciembre de 2018 y hemos emitido nuestro informe sobre los mismos con fecha 26 de abril de 2019.

Responsabilidad de la administración sobre el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores

La Administración de la Compañía, es responsable por el cumplimiento de los términos de los contratos fiduciarios, leyes y regulaciones de la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, y no realizar actividades que no están permitidas en esa normativa.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. El cumplimiento de las obligaciones establecidas y sobre las actividades realizadas enmarcadas en la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, aplicables a esta clase de actividades, es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la ley y el cumplimiento de las obligaciones establecidas por ley

A fin de obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 están libres de distorsiones materiales, efectuamos pruebas de cumplimiento a ciertos términos de los contratos fiduciarios, leyes y regulaciones de la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero. Sin embargo,

nuestro objetivo no fue el de expresar una opinión sobre el cumplimiento general y total de la citada normativa, por lo tanto no expresamos tal opinión.

Distorsiones materiales de incumplimiento, son fallas o violaciones a la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, a los términos de los contratos o realizar actividades no permitidas, que nos llevan a concluir que la acumulación de distorsiones resultantes de tales fallas o violaciones es material para los estados financieros. Los resultados de nuestras pruebas de cumplimiento no revelaron distorsiones de incumplimiento de contratos, leyes y regulaciones o actividades no permitidas.

Opinión sobre si la contabilidad de cada fondo de inversión y negocio fiduciario es llevada en forma independiente a la de la administradora de fondos y fideicomisos

Con base en el resultado de nuestros procedimientos de auditoría, expresamos que durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018 la contabilidad de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, fue llevada en forma independiente a las contabilidades de los fondos de inversión, fideicomisos, encargos fiduciarios y otros negocios fiduciarios administrados por ésta.

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de la Junta de Accionistas y los miembros del Directorio de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en conformidad con las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo.



Dr. MSC José Villavicencio Rosero
Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE No. 342

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Revelación de los fondos de inversión y negocios fiduciarios administrados por la compañía, señalando el valor del patrimonio
Al 31 de diciembre de 2018

	Valor patrimonio neto	Contabilidad independiente
		Si
		No
FONDOS DE INVERSIÓN		
FONDO ADMINISTRADO DE INVERSIÓN "FONDO REAL"	37.371.843,29	X
FONDO DE INVERSIÓN ADMINISTRADO FIXED 90	16.651.543,25	X
FONDO DE INVERSIÓN ADMINISTRADO FUTURO AHORRO PROGRAMADO	52.761.621,54	X
FONDO DE INVERSIÓN ADMINISTRADO FLEXIBLE 30-60	61.762.725,49	X
FONDO DE INVERSIÓN ADMINISTRADO IDEAL 180	6.299.899,65	X
FONDO COLECTIVO DE INVERSIÓN FONDO PAÍS ECUADOR	7.936.099,54	X
Subtotal	182.783.732,76	
FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN		
FIDEICOMISO ACCIONES BANCO RUMIÑAHUI	29.588.922,59	X
FIDEICOMISO ACCIONES BANCO RUMIÑAHUI	2.993.119,20	X
FIDEICOMISO ACCIONES BP DIECINUEVE	24.855.077,58	X
FIDEICOMISO ACCIONES BP DIECINUEVE	10.147.000,00	X
FIDEICOMISO ACCIONES BP DIECIOCHO	11.766.197,60	X
FIDEICOMISO ACCIONES BP DIECIOCHO	13.971.407,40	X
FIDEICOMISO ACCIONES BP DIECISEIS	1.208.325,53	X
FIDEICOMISO ACCIONES BP DIECISEIS	8.847.982,24	X
FIDEICOMISO ACCIONES BP DIECISIETE	1.558.281,70	X
FIDEICOMISO ACCIONES BP DIECISIETE	2.049.831,30	X
FIDEICOMISO ACCIONES BP DOCE	17.365.646,29	X
FIDEICOMISO ACCIONES BP DOCE	23.396.589,30	X
FIDEICOMISO ACCIONES BP VEINTE	24.855.077,58	X
FIDEICOMISO ACCIONES BP VEINTE	10.147.000,00	X
FIDEICOMISO ACCIONES BP-CATORCE	12.245.187,60	X
FIDEICOMISO ACCIONES BP-CATORCE	8.634.900,00	X
FIDEICOMISO ACCIONES BP-CATORCE	1.067.552,42	X
FIDEICOMISO ACCIONES BP-CATORCE	-7.860,20	X
FIDEICOMISO ACCIONES BP-CATORCE	5.424.172,85	X
FIDEICOMISO ACCIONES DINERS PS	1.000,00	X
FIDEICOMISO ACCIONES DINERS PS	-9,07	X
FIDEICOMISO ACCIONES DINISTEMAS	23.576.967,81	X
FIDEICOMISO ACCIONES DINISTEMAS	-1.410.071,47	X
FIDEICOMISO ACCIONES DINISTEMAS	1.227.170,46	X
FIDEICOMISO ACCIONES LOJA	24.700.033,78	X
FIDEICOMISO ACCIONES LOJA	1.753.497,69	X
FIDEICOMISO ACTIVOS 2 CPU	832.330,78	X
FIDEICOMISO ACTIVOS 2 CPU	241.954,18	X
FIDEICOMISO ACTIVOS 2 CPU	14.550,59	X
FIDEICOMISO ACTIVOS 2 CPU	-613.064,55	X
FIDEICOMISO ACTIVOS 2 CPU	-15.361,86	X
FIDEICOMISO ACTIVOS 2 CPU	3.010.000,00	X
FIDEICOMISO ADMINISTRACION COHECO	143.949,50	X
FIDEICOMISO ADMINISTRACION COHECO	1.680.437,00	X
FIDEICOMISO ADMINISTRACION OFICINAS TENERIFE	83.777,77	X
FIDEICOMISO ADMINISTRACION OFICINAS TENERIFE	717.108,25	X
FIDEICOMISO APR	745.865,96	X
FIDEICOMISO APR	-219.344,81	X
FIDEICOMISO APR	610.640,03	X
FIDEICOMISO ATLANTIS	1.000,00	X
FIDEICOMISO AUDESUR - FLUJOS	28.573,20	X
FIDEICOMISO BIENES Y GARANTIA BUL	-18.542,36	X
FIDEICOMISO BIENES Y GARANTIA BUL	-2.806,89	X
FIDEICOMISO BWPF	416.000,00	X
FIDEICOMISO BWPF	11.668.383,70	X
FIDEICOMISO CAMPO REAL LAS RETAMAS	1.047.770,87	X
FIDEICOMISO CAMPUS	40.592.969,04	X
FIDEICOMISO CAMPUS	871.391,22	X
FIDEICOMISO CAMPUS PUEMBO	1.595.842,82	X
FIDEICOMISO CAMPUS PUEMBO	6.726.740,43	X
FIDEICOMISO CARTIMEX	1.000,00	X
FIDEICOMISO CARTIMEX-DINERS CLUB	1.000,00	X
FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DINERS	2.907.007,63	X
FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DINERS	1.926.145,37	X
FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DINERS	-401.952,32	X
FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DINERS	-15.617,11	X
FIDEICOMISO CH.	175.780,52	X
FIDEICOMISO CH.	56.118,84	X

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Revelación de los fondos de inversión y negocios fiduciarios administrados por la compañía, señalando el valor del patrimonio
Al 31 de diciembre de 2018

	<u>Valor</u> <u>patrimonio</u> <u>neto</u>	<u>Contabilidad</u> <u>independiente</u>	<u>Si</u>	<u>No</u>
FIDEICOMISO CH.	-11.601,02	X		
FIDEICOMISO CIUDAD BICENTENARIO I	3.986,87	X		
FIDEICOMISO CIUDAD BICENTENARIO I	-560.126,60	X		
FIDEICOMISO CIUDAD BICENTENARIO I	-10.946,74	X		
FIDEICOMISO CLUB THE POINT	2.000,00	X		
FIDEICOMISO CLUB THE POINT	613.867,11	X		
FIDEICOMISO CLUB THE POINT	-21.135,10	X		
FIDEICOMISO CLUB THE POINT	-36.557,89	X		
FIDEICOMISO CLUB THE POINT	286.931,75	X		
FIDEICOMISO COMERCIAL FLUJOS CARTIMEX S.A.	1.000,00	X		
FIDEICOMISO CORREDOR CENTRAL NORTE	661.565,92	X		
FIDEICOMISO CORREDOR CENTRAL NORTE	54.010,01	X		
FIDEICOMISO CORREDOR CENTRAL NORTE	-2.779.161,62	X		
FIDEICOMISO CORREDOR CENTRAL NORTE	-3,15	X		
FIDEICOMISO CRUZ ROJA ACCIONES	302.148,00	X		
FIDEICOMISO CRUZ ROJA ACCIONES	-61.079,18	X		
FIDEICOMISO CRUZ ROJA INMUEBLES	2.988.590,88	X		
FIDEICOMISO DE ACCIONES BP QUINCE	8.235.328,20	X		
FIDEICOMISO DE ACCIONES BP QUINCE	10.593.577,80	X		
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION ACCIONES AUSTRO TF-C-518	19.562.348,15	X		
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION ACCIONES AUSTRO TF-C-518	-12,71	X		
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION AUTOLASA	1.000,00	X		
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS MEDEPORT S.A.	1.000,00	X		
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION E INVERSION GRUFUSA	-10.140,00	X		
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION E INVERSION GRUFUSA	10.140,00	X		
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION E INVERSION GRUFUSA	29.297,26	X		
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION ILUMINACION EDIFICIO THE POINT	240.000,00	X		
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION ILUMINACION EDIFICIO THE POINT	53.445,29	X		
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION ILUMINACION EDIFICIO THE POINT	-16.263,14	X		
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION ILUMINACION EDIFICIO THE POINT	-12.157,59	X		
FIDEICOMISO DE CUENTAS FDN	2.500,00	X		
FIDEICOMISO DE TENENCIA MARGARITAS	662.566,81	X		
FIDEICOMISO DE TENENCIA OFICINAS EDIFICIO ARGENTUM	952.940,07	X		
FIDEICOMISO DELCORP	1.270,00	X		
FIDEICOMISO DINERS CLUB DEL ECUADOR 002	6.317.258,12	X		
FIDEICOMISO DINERS CLUB DEL ECUADOR 002	9.155.950,10	X		
FIDEICOMISO DINERS CLUB DEL ECUADOR 002	-5.719.245,30	X		
FIDEICOMISO DINERS CLUB DEL ECUADOR 002	-283.120,52	X		
FIDEICOMISO DOS	12.205.257,58	X		
FIDEICOMISO DOS	23.182.280,85	X		
FIDEICOMISO DOS	2.508.284,16	X		
FIDEICOMISO EDIFICIO GONZALEZ SUAREZ Y GONNESIAT	857.365,86	X		
FIDEICOMISO EDIFICIO GONZALEZ SUAREZ Y GONNESIAT	856.423,01	X		
FIDEICOMISO EDIFICIO GONZALEZ SUAREZ Y GONNESIAT	-662.461,36	X		
FIDEICOMISO EDIFICIO GONZALEZ SUAREZ Y GONNESIAT	45.940,36	X		
FIDEICOMISO EGGER PAKAKUNA	1.330.693,24	X		
FIDEICOMISO ELITENERGY-FLUJOS	1.000,00	X		
FIDEICOMISO FIBORAVI	1.338.065,94	X		
FIDEICOMISO FIMETAPA-CREDITO 1753/OC-EC	50.000,00	X		
FIDEICOMISO FLUJOS - DEXICORP	1.000,00	X		
FIDEICOMISO FLUJOS - GQS LATAM	1.000,00	X		
FIDEICOMISO FLUJOS - LOGYTECH	1.000,00	X		
FIDEICOMISO FLUJOS - PELLETTECUADOR	214,90	X		
FIDEICOMISO FLUJOS ALIANZA-BANCO PICHINCHA	100,00	X		
FIDEICOMISO FLUJOS ARRAYANES	100,00	X		
FIDEICOMISO FLUJOS ARVALJO-BANCO INTERNACIONAL	100,00	X		
FIDEICOMISO FLUJOS BANCO PICHINCHA - HANSEL Y GRETEL	100,00	X		
FIDEICOMISO FLUJOS BANCO PICHINCHA - INSTITUTO CAMBRIDGE	100,00	X		
FIDEICOMISO FLUJOS BANCO PICHINCHA - ISLAS DE FUEGO	100,00	X		
FIDEICOMISO FLUJOS BANCO PICHINCHA - MAYFLOWER	300,00	X		
FIDEICOMISO FLUJOS BANCO PICHINCHA - SOLCA MANABI	69,76	X		
FIDEICOMISO FLUJOS CEPSA DOS	1.000,00	X		
FIDEICOMISO FLUJOS DICHEM BANCO PICHINCHA	211,88	X		
FIDEICOMISO FLUJOS DINERS - ALIREYSOL - RESNORTE	100,00	X		
FIDEICOMISO FLUJOS DINERS - MB	100,00	X		
FIDEICOMISO FLUJOS DINERS ASERLACO	100,00	X		
FIDEICOMISO FLUJOS DINERS BANKERS CLUB	100,00	X		
FIDEICOMISO FLUJOS DINERS BUCJEN	100,00	X		

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Revelación de los fondos de inversión y negocios fiduciarios administrados por la compañía, señalando el valor del patrimonio
Al 31 de diciembre de 2018

	<u>Valor patrimonio neto</u>	<u>Contabilidad independiente</u>
		<u>Si</u>
		<u>No</u>
FIDEICOMISO FLUJOS DINERS ENMarsi	100,00	X
FIDEICOMISO FLUJOS DINERS FASHION CLUB	100,00	X
FIDEICOMISO FLUJOS DINERS IDIOMECA	100,00	X
FIDEICOMISO FLUJOS EDIFICIO BRONTE	990,93	X
FIDEICOMISO FLUJOS EDUCINES	100,00	X
FIDEICOMISO FLUJOS FUNDACION AMIGA-BANCO PICHINCHA	1.000,00	X
FIDEICOMISO FLUJOS GENOVA 1 - PRODUBANCO	1.000,00	X
FIDEICOMISO FLUJOS HIDROABANICO - PRODUBANCO	100,00	X
FIDEICOMISO FLUJOS HIDROABANICO BANCO INTERNACIONAL	100,00	X
FIDEICOMISO FLUJOS INDUSTRIAS UNIDAS	3.944,54	X
FIDEICOMISO FLUJOS LDU	100,00	X
FIDEICOMISO FLUJOS MADEVAL-BANCO PICHINCHA	100,00	X
FIDEICOMISO FLUJOS MAGNETOCORP	100,00	X
FIDEICOMISO FLUJOS MODERNA	90.000,00	X
FIDEICOMISO FLUJOS PASEO-AUSTRO	100,00	X
FIDEICOMISO FLUJOS PLAZASHOPP BANCO INTERNACIONAL	1.000,00	X
FIDEICOMISO FLUJOS SFNC	92,72	X
FIDEICOMISO FLUJOS SIMED	1.000,00	X
FIDEICOMISO FLUJOS USFQ - PSF	200,00	X
FIDEICOMISO GARANTIA BU	613.050,66	X
FIDEICOMISO GRANSOLAR FLUJOS	5.000,00	X
FIDEICOMISO HIDROALTO FLUJOS	10.000,00	X
FIDEICOMISO HIDRONORMANDIA FLUJOS	10.000,00	X
FIDEICOMISO HIDROSANBARTOLO FLUJOS	20.000,00	X
FIDEICOMISO HIDROSIERRA-FLUJOS	990,93	X
FIDEICOMISO HIGHLANDS	8.207.075,17	X
FIDEICOMISO HIGHLANDS	-75.426,65	X
FIDEICOMISO HIGHLANDS	-283.914,30	X
FIDEICOMISO HUANCAYILCA III	26.627,59	X
FIDEICOMISO HUANCAYILCA III	-10.768,64	X
FIDEICOMISO IMPRENTA MARISCAL	1.500,00	X
FIDEICOMISO INMORIGOLINO-INMUEBLES	6.648.213,40	X
FIDEICOMISO INMORIGOLINO-INMUEBLES	272.837,49	X
FIDEICOMISO INMORIGOLINO-INMUEBLES	-219.675,20	X
FIDEICOMISO INMORIGOLINO-INMUEBLES	194.058,63	X
FIDEICOMISO INMUEBLE Q-VELA	390.859,70	X
FIDEICOMISO INMUEBLES BGR CERO UNO	303.716,77	X
FIDEICOMISO INMUEBLES CENTRO HISTORICO	1.075.099,03	X
FIDEICOMISO INMUEBLES LATAM	504.686,43	X
FIDEICOMISO INMUEBLES LATAM	-250.019,50	X
FIDEICOMISO INMUEBLES LATAM	-88,82	X
FIDEICOMISO INTERVISA VICTORIA	1.500,00	X
FIDEICOMISO INVESTCORP	-402.556,14	X
FIDEICOMISO INVESTCORP	345.728,79	X
FIDEICOMISO INVESTCORP	97.944,87	X
FIDEICOMISO JUNTO A TI	1.564.916,42	X
FIDEICOMISO JUNTO A TI	-649.448,67	X
FIDEICOMISO JUNTO A TI	-549.462,96	X
FIDEICOMISO KARIBA	369.077,33	X
FIDEICOMISO LA SIRIA	-142.789,89	X
FIDEICOMISO LA SIRIA	339.775,44	X
FIDEICOMISO LA SIRIA	-181.602,74	X
FIDEICOMISO LA SIRIA	43.061,19	X
FIDEICOMISO LOMAS DIESCINUEVE	221.400,00	X
FIDEICOMISO LOS JOSHIS	462.055,84	X
FIDEICOMISO LYON ESTATES	4.175.369,49	X
FIDEICOMISO LYON ESTATES	703.557,07	X
FIDEICOMISO LYON ESTATES	-253.723,75	X
FIDEICOMISO LYON ESTATES	-197.309,53	X
FIDEICOMISO MANTA DOS MIL	329.849,85	X
FIDEICOMISO MATTISSE	1.477.710,60	X
FIDEICOMISO MATTISSE	187.599,47	X
FIDEICOMISO MATTISSE	-4.292,46	X
FIDEICOMISO MATTISSE	29.727,93	X
FIDEICOMISO MATRIZ UNO	4.311.897,86	X
FIDEICOMISO MATRIZ UNO	6.737.214,08	X
FIDEICOMISO MATRIZ UNO	-4.954.640,48	X
FIDEICOMISO MATRIZ UNO	-223.168,08	X

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Revelación de los fondos de inversión y negocios fiduciarios administrados por la compañía, señalando el valor del patrimonio
Al 31 de diciembre de 2018

	Valor patrimonio neto	Contabilidad independiente
		Si
		No
FIDEICOMISO MERCANTIL ACCIONES BP	14.555.785,54	X
FIDEICOMISO MERCANTIL ACCIONES BP	3.891.697,30	X
FIDEICOMISO MERCANTIL ACCIONES BP	1.031.944,16	X
FIDEICOMISO MERCANTIL BARCELONA III	1.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL BIESS-BIENES REMANENTES MBL	2.681.227,64	X
FIDEICOMISO MERCANTIL BIESS-BIENES REMANENTES MBL	437.019,97	X
FIDEICOMISO MERCANTIL BIESS-BIENES REMANENTES MBL	24.598,05	X
FIDEICOMISO MERCANTIL BIESS-BIENES REMANENTES MBL	-265.155,20	X
FIDEICOMISO MERCANTIL BIESS-BIENES REMANENTES MBL	-6.548,88	X
FIDEICOMISO MERCANTIL COMANDATO	1.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL CUMBAYA SANTA LUCIA	8.507.800,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL DATACENTER	1.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA ADMICAR-FC	800.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA ADMICAR-FC	66.086,46	X
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION DE FLUJOS PROYECTO TI	1.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION DE FLUJOS SODETUR	1.200,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION EMPRESAS PINTO	1.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION IMBAUTO	1.500,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION MAULME	1.500,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION PROAUTO	1.500,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION VALSOLAR	3.819.123,51	X
FIDEICOMISO MERCANTIL DE PARTICIPACIONES FARMAENLACE	26.542.367,97	X
FIDEICOMISO MERCANTIL EL PARAISO	211.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL FIMALL	69.327.666,23	X
FIDEICOMISO MERCANTIL FIMALL	-2.672.685,77	X
FIDEICOMISO MERCANTIL FMAF EQUINOX	1.500,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL INMUEBLES P.A.	702.604,55	X
FIDEICOMISO MERCANTIL INMUEBLES P.A.	149.577,17	X
FIDEICOMISO MERCANTIL INMUEBLES P.A.	-54.143,85	X
FIDEICOMISO MERCANTIL INMUEBLES P.A.	-30.438,36	X
FIDEICOMISO MERCANTIL INTERAGUA- PICHINCHA	1.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL JARRIN	1.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL KIONA	5.466.950,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL LA ESPERANZA	497.484,78	X
FIDEICOMISO MERCANTIL LA MINA	-3.580,96	X
FIDEICOMISO MERCANTIL LA MINA	173.614,48	X
FIDEICOMISO MERCANTIL LA MINA	-118.870,21	X
FIDEICOMISO MERCANTIL LOS CONQUISTADORES	596.484,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL METROQUIL	1.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL MUSHUÑAN	2.608.409,35	X
FIDEICOMISO MERCANTIL MUSHUÑAN	1.110.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL MUSHUÑAN	-11.194,21	X
FIDEICOMISO MERCANTIL PATRIMONIO AUTONOMO DE LA CONCESIONARIA PANAMERICANA VIAL	5.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL PRADOS DE LA ARMENIA	73.433,69	X
FIDEICOMISO MERCANTIL PRADOS DE LA ARMENIA	-100.129,65	X
FIDEICOMISO MERCANTIL PUERTO SEYMOUR	1.428.645,12	X
FIDEICOMISO MERCANTIL RISSONNO	76,87	X
FIDEICOMISO MERCANTIL SEGUNDA GENERACION	1.823.263,34	X
FIDEICOMISO MERCANTIL SONINO	1.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL SUL AMERICA	1.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL SURPAPEL	3.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL TAME	5.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL TRECX	1.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL UNIVISA	1.500,00	X
FIDEICOMISO METRO - EXPRESS	1.000,00	X
FIDEICOMISO OFICINAS AMAZONAS PLAZA	271.458,86	X
FIDEICOMISO OFICINAS AMAZONAS PLAZA	157.521,01	X
FIDEICOMISO OFICINAS AMAZONAS PLAZA	-13.083,51	X
FIDEICOMISO OFICINAS AMAZONAS PLAZA	92.443,76	X
FIDEICOMISO OFICINAS P8 TENERIFE	865.781,73	X
FIDEICOMISO OFICINAS P8 TENERIFE	13.952,49	X
FIDEICOMISO OFICINAS P8 TENERIFE	-84.292,07	X
FIDEICOMISO OFICINAS P8 TENERIFE	-43.451,92	X
FIDEICOMISO OLEAGINOSAS DEL PUERTO-ACCIONES	2.722.795,99	X
FIDEICOMISO OLEAGINOSAS DEL PUERTO-ACCIONES	356.295,19	X
FIDEICOMISO OLEAGINOSAS DEL PUERTO-ACCIONES	206.810,86	X
FIDEICOMISO OLEAGINOSAS DEL PUERTO-ACCIONES	-671.749,36	X

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Revelación de los fondos de inversión y negocios fiduciarios administrados por la compañía, señalando el valor del patrimonio
Al 31 de diciembre de 2018

	<u>Valor patrimonio neto</u>	<u>Contabilidad Independiente</u>	
		<u>Si</u>	<u>No</u>
FIDEICOMISO OLEAGINOSAS DEL PUERTO-ACCIONES	963.147,30	X	
FIDEICOMISO OLLA DE ORO	5.374.932,38	X	
FIDEICOMISO OLLA DE ORO	78.545,52	X	
FIDEICOMISO OLLA DE ORO	-1.595.199,37	X	
FIDEICOMISO OLLA DE ORO	179.708,75	X	
FIDEICOMISO PAGOS GENOVA 2 - PRODUBANCO	1.000,00	X	
FIDEICOMISO PALACIO DEL BANQUETE	504.046,45	X	
FIDEICOMISO PALMAR DEL RIO	9.771.723,73	X	
FIDEICOMISO PALMAR DEL RIO	239.362,93	X	
FIDEICOMISO PALMAR DEL RIO	-4.673.453,98	X	
FIDEICOMISO PALMAR DEL RIO	41.486.537,38	X	
FIDEICOMISO PALMAR DEL RIO	9,28	X	
FIDEICOMISO PEP-C UCSG	32.146,65	X	
FIDEICOMISO PEP-C UCSG	88.421,14	X	
FIDEICOMISO PEP-C UCSG	-49.168,04	X	
FIDEICOMISO PEP-C UCSG	-5.261,84	X	
FIDEICOMISO PREFABRICADOS Y EQUIPOS	1.108.713,24	X	
FIDEICOMISO PSF FLUJOS	100,00	X	
FIDEICOMISO P-UNO	11.898.271,17	X	
FIDEICOMISO P-UNO	23.406.859,65	X	
FIDEICOMISO P-UNO	2.586.519,31	X	
FIDEICOMISO REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	2.838.877,11	X	
FIDEICOMISO REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	347.649,10	X	
FIDEICOMISO REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	-1.424.874,39	X	
FIDEICOMISO RIGOLETTO	1.431.097,21	X	
FIDEICOMISO RIGOLETTO	1.174.237,60	X	
FIDEICOMISO RIGOLETTO	-1.055.406,11	X	
FIDEICOMISO RIGOLETTO	-39.127,89	X	
FIDEICOMISO RODRIGUEZ BARROS	103.234,14	X	
FIDEICOMISO RODRIGUEZ BARROS	49.059,54	X	
FIDEICOMISO ROYAL GREEN	1.882.352,99	X	
FIDEICOMISO ROYAL GREEN	-820.818,46	X	
FIDEICOMISO RUMIPAMBA	8.500,00	X	
FIDEICOMISO RUMIPAMBA	58.678,91	X	
FIDEICOMISO RUMIPAMBA	-6.723,49	X	
FIDEICOMISO RUMIPAMBA	103.615,07	X	
FIDEICOMISO SANTIAGO APOSTOL	175.000,00	X	
FIDEICOMISO SANTIAGO APOSTOL	-46.787,89	X	
FIDEICOMISO SEGUROS EQUINOCCIAL	1.000,00	X	
FIDEICOMISO SELVA ALEGRE LOS CERROS	1.468.318,78	X	
FIDEICOMISO SENEFELDER DOS	1.000,00	X	
FIDEICOMISO TARDCE	22.888.514,56	X	
FIDEICOMISO TARDCE	1.954.131,90	X	
FIDEICOMISO TARDCE	-2.867,14	X	
FIDEICOMISO TECFARONI	1.000,00	X	
FIDEICOMISO TEF	100,00	X	
FIDEICOMISO TENENCIA BIENES ACACIA	2.299.603,65	X	
FIDEICOMISO TENENCIA BIENES ACACIA	16.575,84	X	
FIDEICOMISO TENENCIA TELCONET GUAYAQUIL	43.044.115,17	X	
FIDEICOMISO TURISTICO	2.481.635,58	X	
FIDEICOMISO TURISTICO	-641.448,70	X	
FIDEICOMISO TURISTICO	-194.332,53	X	
FIDEICOMISO TURISTICO	557.064,65	X	
FIDEICOMISO URBAPARK	1.000,00	X	
FIDEICOMISO VALLEJO ARAUJO-FLUJOS	1.000,00	X	
FIDEICOMISO YOO CUMBAYA	105.022,44	X	
FIDEICOMISO YOO CUMBAYA	1.551.027,51	X	
FIDEICOMISOM RFS AYARZA	-50.734,25	X	
FIDEICOMISOM RFS AYARZA	11.094,05	X	
FONDO DE PROMOCION Y DESARROLLO TURISTICO DEL DISTRITO	777.925.971,08		
Subtotal			
FIDEICOMISOS DE GARANTIA			
FIDEICOMISO ALADI BGR	240.000,00	X	
FIDEICOMISO AUTOMOTORES CLT	883.899,03	X	
FIDEICOMISO AUTOMOTORES AMBANDINE	980.420,00	X	
FIDEICOMISO AUTOMOTORES AUTOFENIX	1.055.718,49	X	
FIDEICOMISO AUTOMOTORES AUTOSCOREA	1.058.364,80	X	
FIDEICOMISO AUTOMOTORES CONTINENTAL - GARANTIA	4.990.439,44	X	

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Revelación de los fondos de inversión y negocios fiduciarios administrados por la compañía, señalando el valor del patrimonio al 31 de diciembre de 2018

	Valor patrimonio neto	Contabilidad independiente	
		Si	No
FIDEICOMISO AUTOMOTORES CP	11.356,00	X	
FIDEICOMISO AUTOMOTORES EN GARANTIA CONECA	427.242,36	X	
FIDEICOMISO AUTOMOTORES MB1	57.870,00	X	
FIDEICOMISO AUTOMOTORES PICHINCHA	14.549.302,22	X	
FIDEICOMISO AUTOMOTORES PROMERICA	36.836.360,52	X	
FIDEICOMISO AUTOMOTORES Y VEHICULOS VILLENA	342.065,00	X	
FIDEICOMISO AUTOMOTRIZ EN GARANTIA OSCUS	1.505.077,91	X	
FIDEICOMISO AUTOMOTRIZ FASTFINSA - GARANTIA DOS	421.010,72	X	
FIDEICOMISO AUTOMOTRIZ MARESA	100,00	X	
FIDEICOMISO AUTOMOTRIZ PRODUBANCO-GARANTIA	5.587.080,14	X	
FIDEICOMISO AUTOMOTRIZ UNIFINSA	9.285.588,14	X	
FIDEICOMISO AUTOTRACK PARTICIPACIONES	300.399,00	X	
FIDEICOMISO BANCO DE LOJA GARANTIA AUTOMOTRIZ	4.366.289,12	X	
FIDEICOMISO BANCO INTERNACIONAL GARANTIA AUTOMOTRIZ	3.111.037,78	X	
FIDEICOMISO BC AUTOMOTORES - BIENES	39.509.731,32	X	
FIDEICOMISO CARLOS LARREA T GARANTIA AUTOMOTRIZ	638.701,15	X	
FIDEICOMISO CBP	67.677,83	X	
FIDEICOMISO CBP	37.339,49	X	
FIDEICOMISO CORREDOR CENTRAL NORTE II	12.778,48	X	
FIDEICOMISO DE GARANTIA AMERAFIN II	61.476.783,64	X	
FIDEICOMISO DE GARANTIA AUTOMOTRIZ ANDALUCIA LTDA	2.527.531,51	X	
FIDEICOMISO DE GARANTIA GLAYA MOVILIZA UNO	785.215,96	X	
FIDEICOMISO DE GARANTIA NOVACREDIT	3.378.015,30	X	
FIDEICOMISO DE GARANTIA OLEANA	4.158.132,09	X	
FIDEICOMISO DINERS CLUB - GARANTIA	3.532.669,94	X	
FIDEICOMISO EN GARANTIA AUTOCONSA II	1.626.194,18	X	
FIDEICOMISO EN GARANTIA AUTO-SANCHEZ	298.318,00	X	
FIDEICOMISO EN GARANTIA COMPLANEC	2.099,00	X	
FIDEICOMISO EN GARANTIA CREDITO PRODUCTIVO	29.260,76	X	
FIDEICOMISO EN GARANTIA DE VEHICULOS MARIELHEZ	768.300,00	X	
FIDEICOMISO EN GARANTIA GQS LATAM	2.702.122,00	X	
FIDEICOMISO EN GARANTIA INMUEBLES CONDELPi	13.893.089,82	X	
FIDEICOMISO EN GARANTIA PROVEFRUT - CAF	9.264.606,37	X	
FIDEICOMISO EN GARANTIA VEHICULOS ASSA AUTOSIERRA	99.079,00	X	
FIDEICOMISO EN GARANTIA VEHICULOS CONDELPi	27.880.317,92	X	
FIDEICOMISO EN GARANTIA-MICROCREDITO DE EMERGENCIA	354.132,21	X	
FIDEICOMISO EPACEM GARANTIA	46.920.405,08	X	
FIDEICOMISO EPACEM-NEGCORPBIS GARANTIA	971,65	X	
FIDEICOMISO GARANTIA AUTOMOTRIZ ECUA-AUTO	917.922,43	X	
FIDEICOMISO GARANTIA FASTFINSA	234.391,42	X	
FIDEICOMISO GARANTIA LDU	3.096.066,09	X	
FIDEICOMISO GARANTIA UNACEM ECUADOR	38.161.593,00	X	
FIDEICOMISO GRANSOLAR GARANTIA DE ACCIONES	3.158.999,00	X	
FIDEICOMISO HIDROALTO GARANTIA	95.516.567,44	X	
FIDEICOMISO HIDRONORMANDIA GARANTIA	102.272.830,05	X	
FIDEICOMISO HIDROSANBARTOLO GARANTIA	79.665.047,50	X	
FIDEICOMISO IMBAUTO AUTOMOTORES	4.510.351,98	X	
FIDEICOMISO IMPREXCOM GARANTIA	264.289,97	X	
FIDEICOMISO LOCAL FDN 1	326.486.295,76	X	
FIDEICOMISO LOCAL FDN 2	2.507,62	X	
FIDEICOMISO MAQUINARIAS Y VEHICULOS MAVESA	5.804.040,85	X	
FIDEICOMISO MAVESA- MOTOREC	8.208.088,08	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL AUTOGAR VAZCORP	19.942.046,99	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA NOVOPAN	6.575.144,55	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA GRUPO LCL VEHICULOS	5.844.702,98	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA PRADO	537.829,14	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA Y ADMINISTRACION DE FLUJOS PROYECTO LOJAENERGY-RENOVALOJA	100,00	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA Y ADMINISTRACION DE FLUJOS	3.442.205,01	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA Y ADMINISTRACION DE FLUJOS	1.146.319,44	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL FEDERICO	532,49	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL LAVCA	1.000,00	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL METROCAR S.A.	1.084.039,39	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL OLEAS	361.598,15	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL PROINVI	5.721.979,62	X	
FIDEICOMISO MLU	775.585,00	X	
FIDEICOMISO NARANJO ROSES GARANTIA	368.828,32	X	
FIDEICOMISO OR	31.114.902,23	X	

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fidelcomisos

Revelación de los fondos de inversión y negocios fiduciarios administrados por la compañía, señalando el valor del patrimonio
Al 31 de diciembre de 2018

	Valor patrimonio neto	Contabilidad independiente	
		Si	No
FIDEICOMISO VASA	5.451.991,96	X	
FIDEICOMISO VASA	4.007.913,81	X	
Subtotal	1.060.648.803,64		
FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS			
FID. MERCANTIL DE A.G.I. BIESS PORTON DE LINARES II	3.372.904,00	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. BIESS PORTON DE LINARES II	20.565,48	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. BIESS PORTON DE LINARES II	-1.386.765,21	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. BIESS PORTON DE LINARES II	5.160,00	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. BIESS PORTON DE LINARES II	4.220.987,71	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS - FONTANA	86.288,59	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS - FONTANA	-303.683,15	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS - FONTANA	26.580,71	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS - FONTANA	26.139.642,33	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS - PORTAL DE GRANADA	1.456.445,74	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS - PORTAL DE GRANADA	-261.139,49	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS - PORTAL DE GRANADA	-90.748,94	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS - PORTAL DE GRANADA	3.318.207,23	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS - PORTAL DE MALLORCA	-171.794,26	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS - PORTAL DE MALLORCA	3.364,69	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS - PORTAL DE MALLORCA	-11.843,97	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS - PORTAL DE MALLORCA	11.916.618,74	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS-ALCAZAR DE JIPIRO II	1.691.726,02	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS-ALCAZAR DE JIPIRO II	-847.870,44	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS-ALCAZAR DE JIPIRO II	-15.509,02	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS-ALCAZAR DE JIPIRO II	2.533.894,26	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS-ALONSO DE TORRES	-1.286.251,61	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS-ALONSO DE TORRES	-147.791,51	X	
FID. MERCANTIL DE A.G.I. IESS-ALONSO DE TORRES	994.892,56	X	
FIDEICOMISO ALCAZAR DE BURGOS DOS	-54.269,21	X	
FIDEICOMISO ALCAZAR DE BURGOS DOS	-328.979,61	X	
FIDEICOMISO ALCAZAR DE BURGOS DOS	162.433,25	X	
FIDEICOMISO ALCAZAR DE SEGOVIA	-372.483,11	X	
FIDEICOMISO ALCAZAR DE SEGOVIA	-41.682,49	X	
FIDEICOMISO ALCAZAR DE SEGOVIA	1.200,00	X	
FIDEICOMISO AQUA	-228.429,50	X	
FIDEICOMISO AQUA	-1.716.590,02	X	
FIDEICOMISO AQUA	1.661.174,65	X	
FIDEICOMISO BARRETO	-143.384,67	X	
FIDEICOMISO BARRETO	-87.223,31	X	
FIDEICOMISO BARRETO	3.629.653,28	X	
FIDEICOMISO BIESS ALCALA DEL VALLE	162.804,42	X	
FIDEICOMISO BIESS ALCALA DEL VALLE	-61.847,62	X	
FIDEICOMISO BIESS ALCALA DEL VALLE	42.143,93	X	
FIDEICOMISO BIESS ALCALA DEL VALLE	2.060.850,98	X	
FIDEICOMISO BIESS RUMIPAMBA	40.135,20	X	
FIDEICOMISO BIESS RUMIPAMBA	-211.218,06	X	
FIDEICOMISO BIESS RUMIPAMBA	-27.097,17	X	
FIDEICOMISO BONAVILA	5.000,00	X	
FIDEICOMISO CARLOS TOBAR	-436.361,29	X	
FIDEICOMISO CARRETAS	1.936.655,12	X	
FIDEICOMISO CARRETAS	18.667,29	X	
FIDEICOMISO CARRETAS	-13.356,18	X	
FIDEICOMISO CARRETAS	-39.200,39	X	
FIDEICOMISO CASALES DANIELA	2.204.348,53	X	
FIDEICOMISO CASALES DANIELA	-2.521.111,87	X	
FIDEICOMISO CASALES DANIELA	-285,31	X	
FIDEICOMISO CATALINA ALDAZ	-1.721.448,00	X	
FIDEICOMISO CATALINA ALDAZ	2.316.048,60	X	
FIDEICOMISO CATALINA ALDAZ	-1.114.213,10	X	
FIDEICOMISO CATALINA ALDAZ	610.121,44	X	
FIDEICOMISO CIUDAD BICENTENARIO ADMIN PRIMERO	3.000,00	X	
FIDEICOMISO CIUDAD BICENTENARIO ADMIN PRIMERO	-951,11	X	
FIDEICOMISO CR MONTREAL	732.800,08	X	
FIDEICOMISO CR MONTREAL	-815.269,80	X	
FIDEICOMISO CR MONTREAL	-150.085,55	X	
FIDEICOMISO CUMBAYA PARK	2.355.200,00	X	
FIDEICOMISO CUMBAYA PARK	-2.776.226,42	X	

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Revelación de los fondos de inversión y negocios fiduciarios administrados por la compañía, señalando el valor del patrimonio
Al 31 de diciembre de 2018

	Valor patrimonio neto	Contabilidad independiente
	<u>Si</u>	<u>No</u>
FIDEICOMISO CUMBAYA PARK	-133.176,55	X
FIDEICOMISO CUMBRES DEL MORAL	638.035,96	X
FIDEICOMISO CUMBRES DEL MORAL	246.257,39	X
FIDEICOMISO CUMBRES DEL MORAL	-861.861,08	X
FIDEICOMISO CUMBRES DEL MORAL	-4.760,76	X
FIDEICOMISO DA VINCI	15.951,46	X
FIDEICOMISO DA VINCI	-38.703,93	X
FIDEICOMISO DA VINCI	-60,46	X
FIDEICOMISO DHM	1.060.063,78	X
FIDEICOMISO DHM	-35.449,70	X
FIDEICOMISO DHM	-17.846,94	X
FIDEICOMISO EL PALMERAL	76.326,04	X
FIDEICOMISO EL PALMERAL	-248.609,57	X
FIDEICOMISO EL PALMERAL	512.405,91	X
FIDEICOMISO EPIQ	5.401.000,00	X
FIDEICOMISO EPIQ	-249.703,66	X
FIDEICOMISO FORTUNE PLAZA	817.336,70	X
FIDEICOMISO FORTUNE PLAZA	-2.508.015,08	X
FIDEICOMISO FORTUNE PLAZA	169.539,30	X
FIDEICOMISO HOME DESIGN PLAZA	301.061,22	X
FIDEICOMISO HOME DESIGN PLAZA	-97.006,48	X
FIDEICOMISO IESS EL EJIDO	24.288.549,59	X
FIDEICOMISO IESS EL EJIDO	-929.700,68	X
FIDEICOMISO IESS EL EJIDO	-32.940,68	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO 12 PARC	5.000,00	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO 12 PARC	-200.472,45	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO 12 PARC	-131.714,92	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALICANTE	164.801,09	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALICANTE	-13.087,89	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO ANEZI	2.235.967,81	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO ANEZI	-109.550,29	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO ANEZI	-83.959,40	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO BAY PARK	3.510.012,69	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO BAY PARK	-22.184,24	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO BAY PARK	-29.179,02	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL CONJUNTO RESIDENCIAL VITTORI/	1.399.068,75	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL CONJUNTO RESIDENCIAL VITTORI/	41.198,99	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL CONJUNTO RESIDENCIAL VITTORI/	-33.027,29	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL CONJUNTO RESIDENCIAL VITTORI/	-13.201,22	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO KARIBAO	1.173.098,78	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO KARIBAO	263.298,19	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO KARIBAO	-304.413,59	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO KARIBAO	-789.893,97	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO OH	4.056.375,00	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO OH	-644.831,86	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO OH	-401.887,16	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO ONE	4.000.107,36	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO ONE	-1.472.237,46	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO ONE	-629.275,67	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO PARK QUITO	300.000,00	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO PARK QUITO	217.141,71	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO PARK QUITO	-872.635,51	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO PARK QUITO	-292.741,05	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO TOLA GRANDE	154.915,81	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO TOLA GRANDE	-36.887,52	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO TOLA GRANDE	-26.788,87	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO YOO QUITO	4.600.752,00	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO YOO QUITO	-1.733.658,82	X
FIDEICOMISO INMOBILIARIO YOO QUITO	-662.434,37	X
FIDEICOMISO KARIBAO DOS	2.568.129,91	X
FIDEICOMISO KARIBAO DOS	34.055,62	X
FIDEICOMISO KARIBAO DOS	-1.766.917,05	X
FIDEICOMISO KARIBAO DOS	-173.220,41	X
FIDEICOMISO KARIBAO TRES	3.063.386,05	X
FIDEICOMISO KARIBAO TRES	60.489,13	X
FIDEICOMISO KARIBAO TRES	-2.428.514,09	X
FIDEICOMISO KARIBAO TRES	-31.648,49	X
FIDEICOMISO KARIBAO UNO	1.694.432,62	X

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Revelación de los fondos de inversión y negocios fiduciarios administrados por la compañía, señalando el valor del patrimonio
Al 31 de diciembre de 2018

	Valor patrimonio neto	Contabilidad independiente
		Si
		No
FIDEICOMISO KARIBAO UNO	42.265,63	X
FIDEICOMISO KARIBAO UNO	-1.787.478,96	X
FIDEICOMISO KARIBAO UNO	-62.996,91	X
FIDEICOMISO LA HERLINDA	157.480,31	X
FIDEICOMISO LA HERLINDA	811.563,11	X
FIDEICOMISO LA HERLINDA	-1.021.440,08	X
FIDEICOMISO LA HERLINDA	1.303.811,59	X
FIDEICOMISO LA HERLINDA	420.588,33	X
FIDEICOMISO LA MOYA IV	-23.419,28	X
FIDEICOMISO LA MOYA IV	-123.819,44	X
FIDEICOMISO LA MOYA IV	395.955,26	X
FIDEICOMISO LA MOYA V	-12.804,28	X
FIDEICOMISO LA MOYA V	-4.430,60	X
FIDEICOMISO LA MOYA V	679.143,25	X
FIDEICOMISO LA SIRIA CUATRO	-3.813,89	X
FIDEICOMISO LA SIRIA CUATRO	-3.746,55	X
FIDEICOMISO LA SIRIA CUATRO	566.268,47	X
FIDEICOMISO LA SIRIA DOS	-324.254,06	X
FIDEICOMISO LA SIRIA DOS	-49.536,85	X
FIDEICOMISO LA SIRIA DOS	501.452,80	X
FIDEICOMISO LA SIRIA TRES	-11.566,47	X
FIDEICOMISO LA SIRIA TRES	-149.019,56	X
FIDEICOMISO LA SIRIA TRES	1.184.158,00	X
FIDEICOMISO LIGNE	-160.039,49	X
FIDEICOMISO LIGNE	-15.173,82	X
FIDEICOMISO LOMAS DE SAN PEDRO	7.660.450,79	X
FIDEICOMISO LOMAS DE SAN PEDRO	-25.217,79	X
FIDEICOMISO MAGNOLIA	1.000,00	X
FIDEICOMISO MAGNOLIA	-25.112,46	X
FIDEICOMISO MAGNOLIA	-136.705,90	X
FIDEICOMISO MARE NOSTRUM	1.246.700,00	X
FIDEICOMISO MARE NOSTRUM	-238.848,03	X
FIDEICOMISO MARE NOSTRUM	-266.321,33	X
FIDEICOMISO MARIA ISABEL	8.260.000,00	X
FIDEICOMISO MARIA ISABEL	-30.529,20	X
FIDEICOMISO MARIA ISABEL	-42.721,73	X
FIDEICOMISO MED PLAZA	1.393.758,19	X
FIDEICOMISO MED PLAZA	-589.214,15	X
FIDEICOMISO MED PLAZA	-150.252,64	X
FIDEICOMISO MERCANTIL ATENEA	1.500,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL CENMEPSA	1.514.717,04	X
FIDEICOMISO MERCANTIL CENMEPSA	-11,20	X
FIDEICOMISO MERCANTIL DOCE DE OCTUBRE	2.186.065,54	X
FIDEICOMISO MERCANTIL GAIA	-14.075,91	X
FIDEICOMISO MERCANTIL GAIA	1.432.867,39	X
FIDEICOMISO MERCANTIL GAIA	-714.278,32	X
FIDEICOMISO MERCANTIL GAIA	133.299,23	X
FIDEICOMISO MERCANTIL HORIZUL	2.019.571,49	X
FIDEICOMISO MERCANTIL HORIZUL	-112.809,34	X
FIDEICOMISO MERCANTIL HORIZUL	-58.137,03	X
FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO KAYMANTA	28.733,40	X
FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO KAYMANTA	297.495,54	X
FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO KAYMANTA	-133.302,07	X
FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO KAYMANTA	-9.576,48	X
FIDEICOMISO MERCANTIL LA MOYA III	-296.999,99	X
FIDEICOMISO MERCANTIL LA MOYA III	718.340,94	X
FIDEICOMISO MERCANTIL LA MOYA III	-390.882,30	X
FIDEICOMISO MERCANTIL LA MOYA III	167.960,52	X
FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ALGARROBOS	4.532.841,94	X
FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ALGARROBOS	-94.212,49	X
FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ALGARROBOS	155.039,07	X
FIDEICOMISO MERCANTIL METROPOLITAN	-2.487.149,96	X
FIDEICOMISO MERCANTIL METROPOLITAN	7.705.413,70	X
FIDEICOMISO MERCANTIL METROPOLITAN	-2.060.037,23	X
FIDEICOMISO MERCANTIL METROPOLITAN	14.598,79	X
FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA COLON	2.000,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA DEL BOSQUE	3.077.155,39	X
FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA DEL BOSQUE	386.094,76	X

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fidelcomisos

Revelación de los fondos de inversión y negocios fiduciarios administrados por la compañía, señalando el valor del patrimonio
Al 31 de diciembre de 2016

	Valor patrimonio neto	Contabilidad independiente
	Si	No
FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA DEL BOSQUE	-927.809,27	X
FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA DEL BOSQUE	1.336.299,66	X
FIDEICOMISO MERCANTIL SAN LUIS	1.662.706,71	X
FIDEICOMISO MERCANTIL SAN LUIS	-105.668,16	X
FIDEICOMISO MERCANTIL SAN LUIS	-1.273,27	X
FIDEICOMISO MERCANTIL SORELINA	-94.916,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL SORELINA	261.377,27	X
FIDEICOMISO MERCANTIL SORELINA	-268.835,04	X
FIDEICOMISO MERCANTIL SORELINA	141.514,19	X
FIDEICOMISO MERCANTIL TORRE ALTA	897.457,91	X
FIDEICOMISO MERCANTIL TORRE ALTA	2.886,19	X
FIDEICOMISO MERCANTIL TORRE ALTA	-986.692,61	X
FIDEICOMISO MERCANTIL TORRE ALTA	-591,47	X
FIDEICOMISO MERCANTIL TORRE CANTABRIA	654.420,66	X
FIDEICOMISO MERCANTIL TORRE CANTABRIA	346.526,25	X
FIDEICOMISO MERCANTIL TORRE CANTABRIA	-554.450,22	X
FIDEICOMISO MERCANTIL TORRE CANTABRIA	340.507,85	X
FIDEICOMISO MERCANTIL TORRES DE SAN JOSE	42.774,00	X
FIDEICOMISO MERCANTIL TORRES OLIVIER	248.000,00	X
FIDEICOMISO PARQUE REAL	1.000,00	X
FIDEICOMISO PARQUE SAN FRANCISCO ESMERALDA	1.412.936,53	X
FIDEICOMISO PARQUE SAN FRANCISCO ESMERALDA	11.690,80	X
FIDEICOMISO PARQUE SAN FRANCISCO ESMERALDA	-1.393.836,14	X
FIDEICOMISO PARQUE SAN FRANCISCO ESMERALDA	-177.824,14	X
FIDEICOMISO PARQUEOS CIUDAD DEL RIO	1.652.000,00	X
FIDEICOMISO PARQUEOS CIUDAD DEL RIO	-332.527,45	X
FIDEICOMISO PASEO SAN FRANCISCO	32.070.367,07	X
FIDEICOMISO PASEO SAN FRANCISCO	5.227.699,10	X
FIDEICOMISO PASEO SAN FRANCISCO	-8.201.471,93	X
FIDEICOMISO PASEO SAN FRANCISCO	2.055.302,85	X
FIDEICOMISO PIEDRAS BLANCAS	2.283.064,96	X
FIDEICOMISO PIEDRAS BLANCAS	-20.590,76	X
FIDEICOMISO PLAZA US	1.029.594,06	X
FIDEICOMISO PLAZA US	766.573,19	X
FIDEICOMISO PLAZA US	-1.060.788,69	X
FIDEICOMISO PRADOVERDE	381.917,86	X
FIDEICOMISO PRADOVERDE	62.424,06	X
FIDEICOMISO PRADOVERDE	-259.243,24	X
FIDEICOMISO PUEMBO	-557,13	X
FIDEICOMISO PUEMBO	580.791,62	X
FIDEICOMISO PUEMBO	-2.356,75	X
FIDEICOMISO QORNER	-7.336,14	X
FIDEICOMISO QORNER	1.000,00	X
FIDEICOMISO QORNER	-21.035,34	X
FIDEICOMISO SAN JOSE	-285.263,45	X
FIDEICOMISO SAN JOSE	1.728.764,80	X
FIDEICOMISO SAN JOSE	-59.622,97	X
FIDEICOMISO SAN RAFAEL	-138.263,11	X
FIDEICOMISO SAN RAFAEL	480.244,97	X
FIDEICOMISO SAN RAFAEL	226.177,12	X
FIDEICOMISO SAN RAFAEL	-265.970,44	X
FIDEICOMISO SANTANA LOFTS	100.643,11	X
FIDEICOMISO SANTANA LOFTS	19.200,00	X
FIDEICOMISO SANTANA LOFTS	-1.428.312,55	X
FIDEICOMISO SANTANA LOFTS	-402.011,03	X
FIDEICOMISO SHYRIS 18	1.000,00	X
FIDEICOMISO SHYRIS 18	-138.027,16	X
FIDEICOMISO SHYRIS 18	-1.784.353,40	X
FIDEICOMISO SOTONOVO UNO	7.590.000,00	X
FIDEICOMISO SOTONOVO UNO	-603.652,59	X
FIDEICOMISO TENERIFE	206.511,32	X
FIDEICOMISO TENERIFE	535.130,48	X
FIDEICOMISO TENERIFE	-309.595,14	X
FIDEICOMISO TENERIFE	-483.942,08	X
FIDEICOMISO TIRRENA APARTAMENTOS	172.877,80	X
FIDEICOMISO TIRRENA APARTAMENTOS	574.837,58	X
FIDEICOMISO TIRRENA APARTAMENTOS	-664.183,23	X
FIDEICOMISO TIRRENA APARTAMENTOS	-60.696,96	X

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Revelación de los fondos de inversión y negocios fiduciarios administrados por la compañía, señalando el valor del patrimonio
Al 31 de diciembre de 2018

	Valor patrimonio neto	Contabilidad independiente
		Si
		No
FIDEICOMISO TORRE REPUBLICA	460.732,73	X
FIDEICOMISO TORRE REPUBLICA	15.110,75	X
FIDEICOMISO TORRE REPUBLICA	-468.562,93	X
FIDEICOMISO TORRE REPUBLICA	-10.023,67	X
FIDEICOMISO TORRES BOSSANO	479.606,82	X
FIDEICOMISO TORRES BOSSANO	597.476,30	X
FIDEICOMISO TORRES BOSSANO	-1.143.135,00	X
FIDEICOMISO TORRES BOSSANO	-13.141,64	X
FIDEICOMISO TUMBACO	384.907,28	X
FIDEICOMISO TUMBACO	-18.633,01	X
FIDEICOMISO US - RUTA VIVA	10.300,00	X
FIDEICOMISO US - RUTA VIVA	-10.905,97	X
FIDEICOMISO US - RUTA VIVA	-176.219,13	X
FIDEICOMISO US-MUPI	5.027.740,00	X
FIDEICOMISO US-MUPI	1.304.130,80	X
FIDEICOMISO US-MUPI	-1.072.925,30	X
FIDEICOMISO US-MUPI	520.321,37	X
FIDEICOMISO VILLA NAVARRA 2	4.421.450,00	X
FIDEICOMISO VILLA NAVARRA 2	-75.685,25	X
FIDEICOMISO VILLA NAVARRA 2	<u>215.544,32</u>	X
Subtotal	<u>195.212.129,58</u>	
FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN		
FIDEICOMISO DE INVERSION - ASMEDLAB	274.349,06	X
FIDEICOMISO DE INVERSION - ASMEDLAB	24.967,40	X
FIDEICOMISO DE INVERSION - ASMEDLAB	-207,19	X
FIDEICOMISO DE INVERSION - ASMEDLAB	22.710,52	X
FIDEICOMISO DE INVERSION - CRECER EN PMS	23.557,48	X
FIDEICOMISO DE INVERSION - CRECER EN PMS	108,81	X
FIDEICOMISO DE INVERSION - CRECER EN PMS	-149,78	X
FIDEICOMISO DE INVERSION - CRECER EN PMS	1.111,31	X
FIDEICOMISO DE INVERSION CHAIDE Y CHAIDE	523.054,62	X
FIDEICOMISO DE INVERSION CHAIDE Y CHAIDE	53.051,77	X
FIDEICOMISO DE INVERSION CHAIDE Y CHAIDE	32.616,96	X
FIDEICOMISO DE INVERSION COLEGIO DE NOTARIOS	1.145.145,04	X
FIDEICOMISO DE INVERSION COLEGIO DE NOTARIOS	62.154,81	X
FIDEICOMISO DE INVERSION COLEGIO DE NOTARIOS	-2.239,56	X
FIDEICOMISO DE INVERSION COLEGIO DE NOTARIOS	50.131,38	X
FIDEICOMISO DE INVERSION CRUZ ROJA ECUATORIANA	944.200,81	X
FIDEICOMISO DE INVERSION CRUZ ROJA ECUATORIANA	615.149,86	X
FIDEICOMISO DE INVERSION CRUZ ROJA ECUATORIANA	108.445,05	X
FIDEICOMISO DE INVERSION CRUZ ROJA ECUATORIANA	-7.408,52	X
FIDEICOMISO DE INVERSION CRUZ ROJA ECUATORIANA	665.438,32	X
FIDEICOMISO DE INVERSION DE EMPLEADOS GRUPO ECUACOPIA	113.714,76	X
FIDEICOMISO DE INVERSION DE EMPLEADOS GRUPO ECUACOPIA	13.685,99	X
FIDEICOMISO DE INVERSION DE EMPLEADOS GRUPO ECUACOPIA	10.239,65	X
FIDEICOMISO DE INVERSION EMPLEADOS DINERS-INTERDIN	2.426.627,78	X
FIDEICOMISO DE INVERSION EMPLEADOS DINERS-INTERDIN	112.043,00	X
FIDEICOMISO DE INVERSION EMPLEADOS DINERS-INTERDIN	-22,95	X
FIDEICOMISO DE INVERSION EMPLEADOS DINERS-INTERDIN	126.377,00	X
FIDEICOMISO DE INVERSION EN ACCIONES-BRIK	503.000,00	X
FIDEICOMISO DE INVERSION EN ACCIONES-BRIK	-8.457,14	X
FIDEICOMISO DE INVERSION EN ACCIONES-BRIK	-89,75	X
FIDEICOMISO DE INVERSION GALEOTTI FLORI	230.985,75	X
FIDEICOMISO DE INVERSION GALEOTTI FLORI	8.591,93	X
FIDEICOMISO DE INVERSION GALEOTTI FLORI	36.978,70	X
FIDEICOMISO DE INVERSION LA UNION	260.484,07	X
FIDEICOMISO DE INVERSION LA UNION	21.128,14	X
FIDEICOMISO DE INVERSION LA UNION	-3.180,73	X
FIDEICOMISO DE INVERSION LA UNION	5.565,28	X
FIDEICOMISO DE INVERSION PLAN CF	924.707,00	X
FIDEICOMISO DE INVERSION PLAN CF	-2.286,87	X
FIDEICOMISO DE INVERSION PLAN CF	190.663,75	X
FIDEICOMISO DE INVERSION PUCE	40.589.121,08	X
FIDEICOMISO DE INVERSION PUCE	5.898.293,25	X
FIDEICOMISO DE INVERSION PUCE	2.287.701,20	X
FIDEICOMISO DE INVERSION XPT1	6.170.000,33	X
FIDEICOMISO DE INVERSION XPT1	-167.472,73	X

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Revelación de los fondos de inversión y negocios fiduciarios administrados por la compañía, señalando el valor del patrimonio
Al 31 de diciembre de 2018

	<u>Valor patrimonio neto</u>	<u>Contabilidad independiente</u>	
		<u>Si</u>	<u>No</u>
FIDEICOMISO DE INVERSION XPT1	-279.967,97	X	
FIDEICOMISO DE INVERSIONES MUPI - TRABAJADORES	959.742,95	X	
FIDEICOMISO DE INVERSIONES MUPI - TRABAJADORES	104.281,65	X	
FIDEICOMISO DE INVERSIONES MUPI - TRABAJADORES	38.538,45	X	
FIDEICOMISO EMPLEADOS SEGUROS EQUINOCCIAL	796.295,81	X	
FIDEICOMISO EMPLEADOS SEGUROS EQUINOCCIAL	71.582,92	X	
FIDEICOMISO EMPLEADOS SEGUROS EQUINOCCIAL	-5.203,25	X	
FIDEICOMISO EMPLEADOS SEGUROS EQUINOCCIAL	49.105,35	X	
FIDEICOMISO FIALESA	723.999,72	X	
FIDEICOMISO FIALESA	33.546,23	X	
FIDEICOMISO FIALESA	-534,39	X	
FIDEICOMISO FIALESA	27.522,33	X	
FIDEICOMISO FONDO ACADEMICO PARA MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA FONDO DE JUBILACION PATRONAL DESAHU	1.681.527,57	X	
FIDEICOMISO FONDO ACADEMICO PARA MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA FONDO DE JUBILACION PATRONAL DESAHU	525.445,47	X	
FIDEICOMISO FONDO ACADEMICO PARA MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA FONDO DE JUBILACION PATRONAL DESAHU	80.571,80	X	
FIDEICOMISO FUTURO SEGURO	7.568.443,71	X	
FIDEICOMISO FUTURO SEGURO	794.782,18	X	
FIDEICOMISO FUTURO SEGURO	345.008,79	X	
FIDEICOMISO INVERSIONES CONDOR	1.216.229,12	X	
FIDEICOMISO INVERSIONES CONDOR	-223.123,71	X	
FIDEICOMISO INVERSIONES CONDOR	-18.952,52	X	
FIDEICOMISO RESILIENCIA	7.253.325,55	X	
FIDEICOMISO RESILIENCIA	259.274,32	X	
FIDEICOMISO RESILIENCIA	-1.599,85	X	
FIDEICOMISO RESILIENCIA	374.657,22	X	
Subtotal	86.659.076,09		
FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN			
FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE CARTERA NOVACREDIT I	56.866,31	X	
FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE CARTERA NOVACREDIT I	-55.116,22	X	
FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE CARTERA NOVACREDIT I	-10.857,25	X	
FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE CARTERA NOVACREDIT II	22.524,30	X	
FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE CARTERA NOVACREDIT II	-39.531,29	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL DE LA II TITULARIZACION DE CARTERA	159.712,45	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL DE LA II TITULARIZACION DE CARTERA	-56.737,60	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL DE LA II TITULARIZACION DE CARTERA	-35.858,07	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DE FLUJOS FUTUROS	9.076.945,42	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DE FLUJOS FUTUROS	-6.853.965,61	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DE FLUJOS FUTUROS	-505.857,05	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR	25.408.880,34	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR	-9.595.552,89	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR	-579.193,64	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES PUBLICO BANCO PICHINCA	1.000,00	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES PUBLICO BANCO PICHINCA	1.000,00	X	
FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES PUBLICO BANCO PICHINCA	1.000,00	X	
FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACION CARTERA DE CONSUMO- COOPERATIVA POLICIA NACIONAL	20.000,00	X	
Subtotal	17.015.259,20		
Total	2.320.244.972,35		

Anexo 2

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Verificación de la aplicación de la inversión del 50% del capital pagado de la administradora de fondos y fideicomisos, en unidades o cuotas de los fondos que administre; y de que éstas no excedan el 30% del patrimonio neto de cada fondo

Al 31 de diciembre de 2018

	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Número de unidades de participación</u>	<u>Valor de la unidad</u>	<u>Valor en libras</u>	
Fondo de Inversión Administrado Fixed 90	0,44%	559,38	130,599229	73.054	
Fondo de Inversión Administrado Flexible 30-60	1,49%	8.303,04	110,899154	920.800	
Fondo Administrado de Inversión "Fondo Real"	1,05%	137.980,30	0,37857771	52.236	
Fondo de Inversión Administrado Futuro Ahorro Programado	0,14%	540,08	132,747825	71.695	
Fondo de Inversión Administrado Ideal 180	0,16%	100,00	101,4873057	10.149	
Total				1.127.934	
Capital pagado				2.134.083	0
Porcentaje de inversión (%)				52,85%	

Anexo 3

**Certificación Juramentada sobre Ausencia de Inhabilidades de los Auditores
Independientes**

De conformidad con el Artículo 5 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, yo, José Villavicencio Rosero, en mi calidad de Representante Legal de la compañía Auditora Villavicencio & Asociados Cía. Ltda., bajo la solemnidad del juramento declaro que mi representada, administradores, socios y personas a quienes se les encomendó la dirección del equipo de auditoría participante en el examen de los estados financieros de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, al 31 de diciembre de 2018 o quien firma el dictamen correspondiente, no están incursos en las inhabilidades establecidas en los Arts. 7 y 197 de la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, en lo que les fuere aplicable.



Dr. MSC José Villavicencio Rosero
Auditora Villavicencio & Asociados Cia. Ltda.
RUC No. 1791403142001
CI No. 170329287-8

**Anexo Estados Financieros Auditados
del Originador**

BANCO PICHINCHA C.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

ÍNDICE

- Informe de los auditores independientes**
- Balance general individual**
- Estado de resultados individual**
- Estado de cambios en el patrimonio individual**
- Estado de flujos de efectivo individual**
- Notas explicativas a los estados financieros individuales**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas y miembros del Directorio

Banco Pichincha C.A.

Quito, 26 de febrero del 2019

Opinión

Hemos auditado los estados financieros individuales del Banco Pichincha C.A. (el "Banco") que comprenden el balance general individual al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados individuales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros individuales que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros individuales adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Banco Pichincha C.A. al 31 de diciembre del 2018, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros individuales*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes del Banco Pichincha C.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Asunto que requiere énfasis

Base Contable

Tal como se explica en la Nota 2 a), los estados financieros individuales mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de normas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, las cuales difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera. Estas bases de preparación fueron adoptadas para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador; por esta razón, los estados financieros individuales pueden no ser apropiados para otros propósitos.

#SomosTuAliado

Banco Pichincha C.A.
Quito, 26 de febrero del 2019

Asuntos significativos de la auditoría

Los asuntos significativos de auditoría de acuerdo a nuestro juicio profesional, fueron aquellos asuntos de mayor importancia identificados en nuestra auditoría de los estados financieros individuales del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros individuales en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

1. Valuación de Activos Financieros (Inversiones)

La valuación de los activos financieros (Inversiones) medidos a valor razonable es considerada como un área relevante debido a lo significativo del rubro y los resultados que se generan por el proceso de valoración conforme a lo descrito en la Nota 2 f) a los estados financieros individuales.

Cómo enfocamos el asunto en nuestra auditoría

Entendimos y evaluamos el diseño de los controles asociados al proceso de la valoración y registro de las Inversiones medidas a valor razonable.

Verificamos la apropiada aplicación de las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador para la valoración y registro acorde a la normativa vigente.

Para los títulos que se negocian en un mercado activo, se obtuvieron los precios de mercado de fuentes de precios de libre acceso y bolsas de valores del país, los cuales fueron confrontados con los utilizados por la Administración en la valoración.

Para los títulos que carecen de un mercado activo, se evaluaron los cálculos del costo amortizado y compararon con los modelos matemáticos de estimación de precios y las variables e información utilizada por la Administración en los modelos.

Recalculamos de forma independiente el valor razonable de una muestra representativa de inversiones y, en general, la valoración de los activos financieros medidos a valor razonable se encuentra dentro de los parámetros esperados de mercado conforme lo requerido por la normativa vigente y las normas contables.

2. Calificación de activos de riesgo y contingentes

La calificación de activos de riesgo y contingentes es considerada como la estimación más significativa debido a que la normativa relacionada a la determinación de las provisiones es compleja por el alto número de variables que se deben considerar tal como se describe en la Nota 2 h) a los estados financieros individuales.

Cómo enfocamos el asunto en nuestra auditoría

Entendimos y evaluamos el diseño de los controles asociados al proceso para la calificación de activos de riesgo y contingentes.

Banco Pichincha C.A.
Quito, 26 de febrero del 2019

Hemos segmentado nuestras pruebas para los diversos tipos de activos como son: Inversiones, Cartera de créditos, Cuentas por cobrar, y Otros activos, además de las cuentas contingentes. Dentro de cada uno de estos rubros se han segmentado subcategorías de acuerdo a lo determinado por la normativa establecida por el ente de control.

Obtuvimos la base de datos de la calificación de los activos de riesgo y contingentes del Banco y hemos validado la exactitud e integridad de dicha base en los aspectos que son relevantes para el cálculo de las provisiones requeridas.

Reprocesamos la información contenida en la base de datos y validamos lo apropiado de la clasificación y la correcta aplicación de los criterios de calificación para cada tipo de activo de riesgo y contingentes.

Efectuados nuestros procedimientos, la calificación de los activos de riesgo ha sido determinada conforme a lo requerido por la normativa vigente y las normas contables.

3. Reconocimiento de ingresos

El reconocimiento de los intereses ganados en la cartera de créditos, depende de variables según el tipo de crédito, la morosidad de los mismos, la existencia de reajustes o abonos, entre otros, lo cual incide sobre la complejidad del proceso de reconocimiento.

Cómo enfocamos el asunto en nuestra auditoría

Entendimos, evaluamos y validamos el diseño y la efectividad de los controles asociados a controles generales de información a nivel de toda la Entidad y el diseño y la efectividad operativa de los sistemas y controles que son relevantes en relación con el reconocimiento de intereses ganados de cartera.

Enfocamos nuestro trabajo en los siguientes aspectos que consideramos los principales elementos que sirven de base para la determinación del ingreso:

- Clasificación del tipo de cartera de crédito
- Controles de aprobación de tasas de interés
- Vencimiento de créditos, reversión de intereses por créditos vencidos y cartera que no devenga intereses
- Intereses de mora
- Reestructuraciones, novaciones y refinanciamiento de créditos
- Recálculo de las tablas de amortización
- Recuperación de cartera castigada
- Cartera recuperada mediante dación de pago

Realizamos el recálculo de los intereses ganados mediante el uso de las bases de datos proporcionadas por el Banco y los resultados se encuentran dentro de los parámetros esperados para este tipo de procedimiento.

Otros asuntos

Estados financieros consolidados

Tal como se menciona en la Nota 1, los estados financieros del Banco Pichincha C.A. deben presentarse en forma individual y consolidada con sus subsidiarias; por lo tanto, los estados financieros consolidados se presentan por

Banco Pichincha C.A.
Quito, 26 de febrero del 2019

separado. Los estados financieros individuales adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados.

Auditoría del año anterior

Los estados financieros individuales del Banco Pichincha C.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, fueron auditados por otra firma de auditoría cuyo dictamen de auditoría, de fecha 15 de febrero del 2018, expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual a los Accionistas (que no incluye los estados financieros individuales ni el informe de auditoría sobre los mismos), el cual fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros individuales del Banco, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros individuales, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual a los Accionistas, y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros individuales o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración del Banco por los estados financieros individuales

La Administración del Banco Pichincha C.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros individuales adjuntos de acuerdo con normas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros individuales que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros individuales, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Banco de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar al cierre de sus operaciones.

La Administración y el Directorio de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera del Banco.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros individuales en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya

Banco Pichincha C.A.
Quito, 26 de febrero del 2019

nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros individuales.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales 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 individuales, 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 una incorrección 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 que las estimaciones contables sean razonables, así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Banco para continuar como empresa 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 individuales 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 Banco deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la correspondiente presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros individuales, incluida la información revelada, y si los estados financieros individuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a la Administración, a los señores accionistas y miembros del Directorio del Banco en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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 la Administración, a los señores accionistas y miembros del Directorio del Banco una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y



Banco Pichincha C.A.
Quito, 26 de febrero del 2019

comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con la Administración, los señores accionistas y miembros del Directorio del Banco, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros individuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos significativos 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 superarían los beneficios de interés público del mismo.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Bancos del Ecuador: AE-9101

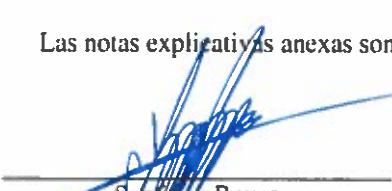
Juan Carlos Sáenz P.

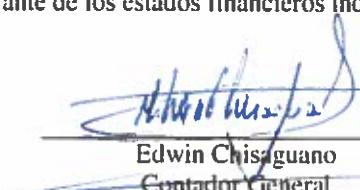
Juan Carlos Sáenz P.
Socio
No. de Licencia Profesional: 17-223

BANCO PICHINCHA C.A.
BALANCE GENERAL INDIVIDUAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	
Fondos disponibles	4	1,710,944
Inversiones	5	1,477,783
Cartera de créditos, neta	6	6,417,709
Deudores por aceptaciones		1,423
Cuentas por cobrar, neto	7	149,820
Bienes realizables, adjudicados por pago, de arrendamiento mercantil y no utilizados por la institución, neto	8	21,097
Propiedades y equipos, neto	9	182,449
Otros activos, neto	10	703,245
Total activos		10,664,470
 Cuentas de orden deudoras	 25	 4,227,710
 Pasivos y Patrimonio		
Obligaciones con el público	12	8,565,951
Obligaciones inmediatas	13	93,213
Aceptaciones en circulación		1,423
Cuentas por pagar	14	380,064
Obligaciones financieras	15	179,535
Obligaciones convertibles en acciones y deuda subordinada	16	230,075
Otros pasivos	17	49,734
Patrimonio	18	1,164,475
Total pasivos y patrimonio		10,664,470
 Cuentas contingentes	 24	 2,220,879
 Cuentas de orden acreedoras	 25	 23,836,177

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros individuales.

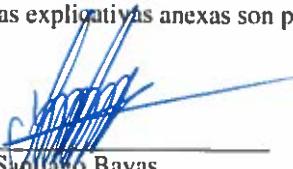

 Santiago Bayas
 Gerente General

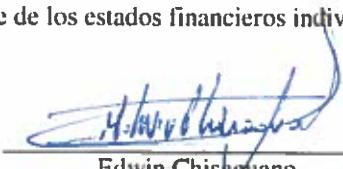

 Edwin Chisaguano
 Contador General

BANCO PICHINCHA C.A.
ESTADO DE RESULTADOS INDIVIDUAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	
Intereses y descuentos ganados	19	857,709
Intereses causados	19	<u>(162,060)</u>
Margen neto de intereses		695,649
Comisiones ganadas	19 y 22	46,723
Ingresos por servicios	19 y 22	153,950
Comisiones causadas	19	(9,287)
Utilidades financieras	19	22,966
Pérdidas financieras	19	<u>(8,260)</u>
Margen bruto financiero		901,741
Provisiones para activos de riesgo	11	<u>(164,191)</u>
Margen neto financiero		737,550
Gastos de operación	20	<u>(604,154)</u>
Margen de intermediación		133,396
Otros ingresos operacionales	20	100,616
Otras pérdidas operacionales	20	<u>(62,046)</u>
Margen operacional		171,966
Otros ingresos	21	62,853
Otros gastos y pérdidas	21	<u>(29,912)</u>
Utilidad antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta		204,907
Participación de los empleados en las utilidades	23	<u>(31,603)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		173,304
Impuesto a la renta	23	<u>(53,554)</u>
Utilidad neta		<u>119,750</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros individuales.


 Santiago Bayas
 Gerente General


 Edwin Chisquiano
 Contador General

BANCO PICHINCHA C.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INDIVIDUAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	Capital	Reserva legal y especial	Reserva por revalorización del patrimonio	Superávit por valuación	Utilidades acumuladas	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 1 de enero de 2018	680,000	145,146	30,886	131,546	79,257	1,066,335
Utilidad neta	-	-	-	-	119,750	119,750
Adquisición de reserva legal y especial	-	52,775	-	-	(52,775)	-
Capitalización	45,654	(45,654)	-	-	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	-	(18,433)	(18,433)
Valuación de inversiones en acciones	-	-	-	(3,703)	-	(3,703)
Superávit realizado	-	-	-	(3,771)	3,771	-
Valuación inversiones disponibles para la venta	-	-	-	26	-	26
Saldos al 31 de diciembre de 2018	725,654	152,267	30,886	124,098	131,570	1,164,475

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros individuales.


 Edwin Chisquiano
 Contador General


 Santiago Bayas
 Gerente General

BANCO PICHINCHA C.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Intereses y descuentos ganados	852,843
Comisiones ganadas	46,723
Intereses pagados	(158,433)
Comisiones pagadas	(9,287)
Pagos operativos y a empleados	(676,713)
Dividendos ganados	7,893
Utilidades financieras, neto	15,673
Otros ingresos operacionales, neto	180,450
Otros ingresos no operacionales, neto	<u>24,907</u>
Efecto neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales	284,056
 Cambios netos en activos y pasivos:	
Disminución inversiones disponibles para la venta	15,962
Incremento de cartera de créditos	(341,390)
Disminución de obligaciones con el público	(139,584)
Incremento de obligaciones inmediatas	<u>60,918</u>
 Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>(120,038)</u>

FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Disminución de bienes adjudicados por pago	1,443
Incremento de inversiones mantenidas al vencimiento y restringidas	(32,370)
Adquisición de propiedades y equipo, neto de ventas	(7,640)
Anticipo adquisición de acciones	(10,000)
Incremento de derechos fiduciarios	(3,624)
Incremento de gastos diferidos	(5,954)
Incremento de inversiones en acciones y participaciones, neto	<u>(16,222)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(74,367)</u>

FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Disminución de obligaciones financieras	(7,634)
Dividendos pagados	32,390
Incremento de deuda subordinada a plazos	<u>35,000</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>59,756</u>

FONDOS DISPONIBLES:

Incremento neto del año	(134,649)
Saldo al comienzo del año	<u>1,845,593</u>
Saldo al final del año	<u>1,710,944</u>

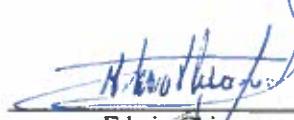
BANCO PICHINCHA C.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo proveniente de actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales:

Utilidad neta	119,750
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Provisión para activos de riesgo y contingentes	164,191
Depreciaciones y amortizaciones	38,884
Depreciación de fideicomiso	3,479
Amortización de gastos diferidos	43,661
Pérdida por valuación y venta de inversiones en título valores, neto	(6,501)
Utilidad en venta de propiedades, muebles y equipos, bienes adjudicados y recuperados, neta	(1,757)
Ajuste a valor patrimonial proporcional de inversiones en acciones y diferencial cambiario	(3,347)
Participación a trabajadores	31,603
Otros, netos	76,467
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	15,308
Otros activos	(52,419)
Cuentas por pagar	(112,273)
Otros pasivos	(32,920)
Obligaciones inmediatas	(70)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales	<hr/> 284,056 <hr/>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros individuales.


 Santiago Bayas
 Gerente General


 Edwin Chisaguano
 Contador General

BANCO PICHINCHA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en miles de dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES Y HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE EL PERÍODO ECONOMICO

Constitución y operaciones -

Banco Pichincha C.A. (“El Banco”) fue constituido en el Ecuador mediante escritura pública emitida el 6 de enero de 1906. Las operaciones, actividades y negocios que realiza el Banco están regidos y amparados por el Código Orgánico Monetario y Financiero, la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, las disposiciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y las disposiciones del Directorio del Banco Central del Ecuador – BCE. El Banco es controlado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador. Las actividades permitidas para las instituciones financieras son las determinadas en el artículo 194 del Código Orgánico Monetario y Financiero, las mismas que son reguladas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

La Superintendencia de Bancos del Ecuador mediante Resolución No. SB-2017-763 y certificado No. 2017-BM-010 del 8 de septiembre de 2017, autorizó al Banco operar sus actividades financieras en el ámbito de Banca Múltiple.

El Banco Pichincha C. A. lidera el Grupo Pichincha, conformado por las siguientes entidades:

Subsidiarias en el Ecuador:

Pichincha Sistemas ACOVI C. A.
CREDI FE Desarrollo Microempresarial S. A.
Amerafin S.A.
Almacenera del Ecuador S. A. ALMESA
Vaserum S. A.

Subsidiarias y Agencia en el Exterior:

Banco Pichincha España, S. A.
Banco Pichincha S. A. (Colombia)
Banco Pichincha C. A. (Agencia Miami)

Las instituciones del exterior que integran el Grupo se gestionan como entidades independientes en los diferentes países en los que operan.

Además, el Banco mantiene convenios de asociación con Banco General Rumiñahui S. A., Banco de Loja S. A., y Banco Diners Club del Ecuador S. A. (Ver Nota 26).

De conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Monetario y Financiero, el Banco es responsable por las pérdidas patrimoniales de las entidades del Grupo Pichincha, hasta por el valor porcentual de su participación. De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, el Banco debe presentar estados financieros individuales y estados financieros consolidados con los de sus subsidiarias, los que se presentan por separado. Estos estados financieros individuales deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados.

Calificación de riesgo -

En cumplimiento con disposiciones de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, el Banco, con información financiera al cierre del 30 de septiembre de 2018, obtuvo de dos calificadoras de riesgo las correspondientes calificaciones: PCR Pacific Credit Rating S. A. y Bank Watch Ratings S. A. otorgaron

NOTA 1 - OPERACIONES Y HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE EL PERIODO ECONOMICO

(Continúa)

una calificación de “AAA-” que significa: “La situación de la institución financiera es muy fuerte y tiene una sobresaliente trayectoria de rentabilidad, lo cual se refleja en una excelente reputación en el medio, muy buen acceso a sus mercados naturales de dinero y claras perspectivas de estabilidad. Si existe debilidad o vulnerabilidad en algún aspecto de las actividades de la institución, ésta se mitiga enteramente con las fortalezas de la organización”. Los informes de las calificadoras correspondientes al cuarto trimestre de 2018, de acuerdo con las disposiciones vigentes, deberán ser recibidos hasta el 31 de marzo de 2019.

Hechos relevantes -

La economía ecuatoriana redujo su ritmo de crecimiento en el 2018 a 1.1% frente al 2.4% registrado en el 2017. En gran medida esto fue consecuencia del freno que puso el Gobierno al gasto de capital con el objetivo de disminuir el déficit fiscal. El incremento en el precio del petróleo durante los tres primeros trimestres del año contribuyó para alivianar la presión fiscal; sin embargo, no fue suficiente para evitar que el Gobierno recurra a nuevos préstamos internacionales para cubrir sus necesidades de liquidez. El precio del petróleo sufrió una corrección significativa en el cuarto trimestre del año, con el correspondiente impacto en la balanza comercial que pasó a ser deficitaria (-0.47%) respecto del PIB. La reserva monetaria internacional terminó con un saldo de US\$2,677, mientras que la deflación del año 2017 (-0.20%) se revierte a 0.20% en el 2018.

El sistema financiero tuvo un buen desempeño en el 2018; sin embargo, la tasa de crecimiento de depósitos y créditos se redujo significativamente como consecuencia de la desaceleración económica. Los depósitos se desaceleran más que los créditos por el uso del excedente de liquidez acumulado a raíz de la crisis del 2016, en la generación de nuevos préstamos. Se prevé que los depósitos del sistema financiero caigan moderadamente en el 2019 como resultado de la desaceleración económica.

El Banco Central del Ecuador estima que en 2019 la economía crecerá 1.4%, mientras que organismos internacionales como el FMI y la CEPAL presentan cifras más conservadoras, 0.7% y 0.9% respectivamente. La reducción del déficit fiscal, el financiamiento del presupuesto, la liquidez, y el precio del petróleo constituyen las variables económicas clave para en el 2019. La reciente baja en la calificación del Riesgo país a B- hace más compleja la obtención de recursos del exterior, por lo cual un acuerdo con el FMI se hace cada vez más necesario, aunque esto implique un ajuste a la economía (reducción de gasto corriente, reducción de subsidios, mayores impuestos, etc.) y el consecuente impacto recesivo en la economía.

En el 2018 Banco Pichincha inició su proceso de Transformación con el objetivo de alinearse a las nuevas tendencias y mejores prácticas bancarias a nivel regional y global. El primer paso fue el cambio de imagen institucional que posiciona al Banco al servicio de sus clientes dirigiéndolos hacia la realización de sus objetivos. El cambio de imagen incluye a las filiales de Ecuador, Perú, Colombia y España, que forman parte del grupo bancario internacional que sirve a clientes ecuatorianos y extranjeros.

El segundo paso para la transformación fue el apoyo de una de las consultoras más prestigiosas del mundo, para definir el diseño e implementación del modelo de transformación y estrategia digital que permita ofrecer la mejor experiencia a los clientes bajo un marco de eficiencia operativa.

Dada la importancia estratégica de la presencia internacional, Banco Pichincha C.A realizó aportes de capital a las filiales de Colombia y España durante el 2018 con el fin de impulsar y fortalecer su actividad.

La Administración del Banco considera que el Grupo Financiero Pichincha cuenta con la suficiente solvencia, liquidez y rentabilidad para hacer frente a los desafíos del cambio y del entorno. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando las circunstancias descritas.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros fueron preparados de acuerdo con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador. Las instituciones bajo el control de la Superintendencia de Bancos del Ecuador se someterán y aplicarán las normas contables dispuestas por el organismo de control, contenidas en los Catálogos de Cuentas, Codificación de Normas de la Superintendencia de Bancos del Ecuador y de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros; y en lo no previsto por dichos catálogos y codificaciones, se aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las normas de la Superintendencia de Bancos del Ecuador se basan en el principio del costo histórico modificado, excepto para ciertas inversiones que son registradas a valor de mercado y los terrenos y edificios que se encuentran registrados al valor del avalúo practicado por un perito independiente autorizado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y el efecto de conversión a dólares en el año 2000, según lo mencionado en los literales f), k) y x) de la Nota 2.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en miles de dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con normas contables establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la naturaleza de las estimaciones contables, hechos posteriores pueden ocasionar que, en ciertos casos, los resultados finales difieran de los montos estimados por la Administración.

b) Estados Financieros de la Agencia Internacional del Banco Pichincha en Miami

Los estados financieros adjuntos no incluyen los activos, pasivos, ingresos, gastos y contingentes de la agencia internacional del Banco que opera en los Estados Unidos de Norteamérica en la ciudad de Miami, cuyas operaciones son reguladas por las normas legales aplicables a la industria bancaria internacional de dicho país. Un resumen de los saldos al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

Estado de situación financiera (en miles de dólares estadounidenses)

Activos:		Pasivos y Patrimonio:	
Fondos Disponibles	74.735	Obligaciones con el público	420.615
Inversiones	217.178	Obligaciones inmediatas	191
Cartera de créditos, neta	146.168	Cuentas por pagar	2.420
Cuentas por cobrar	4.783	Otros pasivos	744
Propiedades, muebles y enseres	166		
Otros activos	651	Patrimonio	19.708
	<u>443.679</u>		<u>443.679</u>
		Cuentas Contingentes	<u>5.535</u>

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continúa)

Estado de resultados (en miles de dólares estadounidenses)

Ingresos	21.942
Egresos	<u>15.270</u>
Utilidad Neta	<u>6.672</u>

Los saldos y operaciones de la agencia internacional del Banco en Miami son incorporados en los estados financieros consolidados del Grupo Pichincha.

c) Normas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador que difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) -

A continuación, se detallan las principales normas contables establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y de la Superintendencia de Bancos del Ecuador que fueron aplicadas por el Banco, y que difieren de las normas antes indicadas:

- La Superintendencia y la Junta establecen un procedimiento para la calificación de los activos de riesgo y contingentes y su correspondiente proceso para contabilizar provisiones para cubrir el riesgo de irrecuperabilidad como se describe en el literal h). Las NIIF establecen que se debe constituir una provisión estimada para deterioro al momento del otorgamiento del crédito en función de la perdida esperada y con posterioridad en función de las pérdidas potenciales o conocidas.
- La Superintendencia y la Junta requieren que los bienes adjudicados por pago sean vendidos en un plazo máximo de un año desde la fecha de su adjudicación y que, vencido dicho plazo, se constituyan provisiones durante 12 meses de forma lineal. Las NIIF establecen que los bienes adjudicados por pago sean registrados al valor en libros o valor razonable, el menor, menos los gastos estimados de venta.
- La Superintendencia y la Junta requieren que los intereses vencidos por más de 15, 30 o 60 días dependiendo del tipo de operación de crédito, sean reversados del estado de resultados y registrados en cuentas de orden, los cuales serán reconocidos en resultados en función de su cobro. Las NIIF establecen que para los activos financieros que se miden al costo amortizado se constituya una provisión de pérdida esperada para cada crédito otorgado, que aumenta cuando se presentan evidencias de aumento significativo en el riesgo de crédito de la operación y cuando la operación está deteriorada. Cuando la operación está deteriorada, los intereses de la operación son reconocidos sobre el saldo neto de la correspondiente provisión de pérdida esperada por incobrabilidad.
- La Superintendencia y la Junta requieren que los créditos vencidos por períodos de más de tres años o 180 días, dependiendo del tipo de operación de crédito, sean castigados afectando a la provisión para créditos incobrables. Las NIIF establecen que estos créditos sean castigados cuando no exista expectativa razonable de recuperación de los mismos.
- La Superintendencia y la Junta requieren que las comisiones ganadas por operaciones contingentes sean registradas en los resultados del año en el momento de su cobro. Las NIIF establecen que estos conceptos sean reconocidos en los resultados del año en función de que sean exigibles o en función de su devengamiento.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continúa)

- La Superintendencia y la Junta no requieren que se reconozcan la totalidad de las provisiones para jubilación patronal y desahucio determinadas de acuerdo con un estudio actuarial practicado por un perito independiente, así como tampoco requiere el uso de una tasa de descuento específica para realizar el cálculo. Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren que se reconozca la totalidad de las provisiones determinadas de acuerdo a técnicas actuariales utilizando una tasa de descuento calculada en función de bonos corporativos de alta calidad obtenidos en un mercado activo y denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados.
- La Superintendencia y la Junta establecen que los sobregiros bancarios se presenten en el pasivo, mientras que las NIIF establecen que los sobregiros bancarios exigibles en cualquier momento por la institución financiera que los otorga, deben formar parte de los fondos disponibles.
- La Superintendencia y la Junta establecen que los avales y fianzas sean revelados en cuentas de orden. De acuerdo a las NIIF estas operaciones son contratos de seguro, para los que se deben estimar y reconocer pasivos que representen el riesgo de seguro asumido por el Banco y además se exige efectuar una prueba de adecuación de pasivos.
- La Superintendencia y la Junta requieren que los intereses ganados de créditos reestructurados se provisionen al 100% al momento de su contabilización. Las NIIF establecen que los intereses de créditos reestructurados formen parte del costo amortizado de la cartera de créditos y, por lo tanto, para el saldo de dicha cartera, se constituya una provisión por pérdidas esperadas para toda la vida útil del crédito.
- La Superintendencia y la Junta no requieren que se reconozca en los estados financieros el impuesto diferido resultante de las diferencias temporales entre los saldos incluidos en los estados financieros y los reportados para efectos tributarios, como lo establecen las NIIF.
- La Superintendencia y la Junta no requieren la revelación del valor de las utilidades por acción (básicas y diluidas) en el estado de resultados. Las NIIF establecen que en caso de que las acciones ordinarias de una entidad se negocien en un mercado público, es necesaria esta revelación y dichos valores deben ser calculados en función de las acciones comunes en circulación y las acciones que potencialmente podrían ser redimidas.
- La Superintendencia y la Junta requieren que el saldo de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio sea mantenido en una cuenta independiente y que sea utilizado exclusivamente para compensar los saldos deudores de otras cuentas patrimoniales. Las NIIF no prevén este tipo de reserva.
- La Superintendencia y la Junta no permiten la modificación de los estados financieros en forma retroactiva cuando existe un cambio de política contable, tampoco cuando existen correcciones, reversiones o ajustes contables, y en adición no establece la presentación de los estados financieros en forma comparativa. Las NIIF requieren que los estados financieros sean presentados en forma comparativa y reestructurados cuando existe un cambio de política contable o error, excepto cuando la aplicación de la norma sea por primera vez, en donde el cambio contable se debe tratar en función de las disposiciones transitorias de la nueva norma.
- La Superintendencia y la Junta requieren mantener los anticipos de los dividendos del año en una cuenta del activo, hasta tanto la Junta General de Accionistas resuelva acerca de la distribución de utilidades, en cuyo momento los anticipos son reducidos del patrimonio. Las

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continúa)

NIIF prevén que tales anticipos sean tratados como una reducción patrimonial al momento de ser aprobada dicha operación.

- La Superintendencia y la Junta requieren que los bienes inmuebles se ajusten cada 5 años a precios de mercado, las NIIF establecen que cuando se escoja el método de revaluación la frecuencia de las revaluaciones dependerá de los movimientos y volatilidad en los valores justos de las partidas de propiedades y equipo que se revalúan frente a los registros contables.
- La Superintendencia y la Junta requieren que todas las inversiones en acciones estén registradas al valor patrimonial proporcional, determinado en base a los estados financieros de las entidades, en las que se mantienen inversiones, del mes anterior al cierre y presentación de estados financieros individuales y consolidados. La variación entre el costo registrado contablemente y el valor patrimonial proporcional de las inversiones es registrada en los resultados del año o en el patrimonio de los accionistas. Las NIIF establecen que, si por disposiciones legales, se requiere la presentación de estados financieros separados (individuales) de la Matriz, las inversiones en subsidiarias y asociadas se registren al costo, valor razonable o por el método de participación y las inversiones en asociadas al costo.
- La Superintendencia y la Junta requieren que los dividendos pagados por anticipado sean registrados como cuentas por cobrar. Las NIIF requieren que los anticipos de dividendos sean tratados como una reducción del patrimonio.
- La Superintendencia y la Junta establecen que los valores de dividendos en efectivo recibidos de afiliadas, se registren en la cuenta de otros ingresos operacionales y que a la vez se registre la modificación del valor patrimonial proporcional en la cuenta otras pérdidas operacionales. Las NIIF requieren que una entidad reconozca los dividendos procedentes de una asociada cuando surja el derecho a recibirla, registrando el efecto directamente en el saldo de la inversión.
- La Superintendencia y la Junta no requieren la presentación del estado de utilidad integral, los estados financieros comparativos y, revelaciones adicionales tales como: el valor de la utilidad por acción, la información para operaciones discontinuadas, información financiera por segmentos y revelaciones del valor razonable, tal como lo establecen las NIIF.
- La Superintendencia y la Junta permiten que los activos entregados a fideicomisos mercantiles (entidades de propósito especial), sean reclasificados como derechos fiduciarios en el rubro de otros activos. Las NIIF requieren la presentación de estados financieros consolidados con las entidades de propósito especial (fideicomisos) y no dar de baja los respectivos activos, cuando la entidad retiene riesgos y beneficios de los activos transferidos a una entidad de propósito especial.

d) Operaciones en moneda extranjera y Diferencia en Cambio -

Las transacciones en monedas extranjeras (monedas diferentes al dólar de los Estados Unidos de América) se registran a la tasa de cambio de la fecha de la negociación. Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se expresan en dólares a la tasa de cambio proporcionada por el Banco Central del Ecuador a la fecha del balance general. La utilidad o pérdida en cambio resultante del ajuste contable de los activos y pasivos en monedas extranjeras a tasas de cambio vigentes se registran en resultados en el periodo en el cual varían las tasas de cambio que las originan.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continúa)

e) Fondos Disponibles -

Incluyen los saldos en efectivo en caja, depósitos para encaje, en bancos y otras instituciones financieras locales y del exterior y partidas de efectivo en proceso de cobro.

f) Inversiones -

Registra el valor de las inversiones en títulos valores adquiridos por el Banco con la finalidad de mantener reservas secundarias de liquidez o cumplir con disposiciones legales.

Las inversiones del Banco se registran y clasifican sobre la base de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, de acuerdo con la intención de la Administración relacionada con su negociación de la siguiente manera:

- **A valor razonable con cambios en el estado de resultados.** - Son instrumentos financieros adquiridos con el objetivo de venderlos en un plazo no mayor a 90 días y que cumpla con las siguientes características: i) existe un mercado activo con alta transaccionalidad y se evidencia un patrón de toma de ganancias de corto plazo y ii) ha sido designado desde su momento inicial para registrarlos a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Los instrumentos derivados también se clasifican como mantenidos para su negociación a menos que se designen como coberturas.
- **Disponibles para la venta.** - Son instrumentos financieros que no se encuentran clasificados en inversiones a valor razonable con cambios en el estado de resultados o inversiones mantenidas hasta su vencimiento, así como todos aquellos que determine la Superintendencia de Bancos del Ecuador.
- **Mantenidas hasta su vencimiento.** - Son instrumentos financieros que han sido adquiridos o reclasificados con el propósito de mantenerlos hasta su vencimiento. Se considera que existe dicha intención, solo si la política de gestión de inversiones de la institución financiera prevé la tenencia de estos instrumentos bajo condiciones que impida su venta, cesión o reclasificación; excepto ciertos casos previstos en la normativa.

Adicionalmente, dentro de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se registra el 70% de las cuotas que mantiene el Banco en el Fondo de Liquidez, de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. SB-2015-1372 del 30 de diciembre de 2015.

- **De disponibilidad restringida.** - Son instrumentos financieros que tienen limitaciones o restricciones de carácter legal o contractual, para transferirlos o disponer de ellos.

Medición inicial y posterior

Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costos de la transacción excepto si fueran designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Los instrumentos financieros valorados a valor razonable con cambios en el estado de resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costos de la transacción se cargan directamente en los resultados. En el caso de inversiones de disponibilidad restringida, su registro inicial se realiza en el momento en que se produce la restricción sobre el instrumento de inversión, para lo cual la reclasificación desde la categoría de que se trate, al valor que haya tenido antes de mediar la restricción.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continúa)

Posterior a su reconocimiento inicial cada categoría se mide de la siguiente forma:

- **A valor razonable con cambios en el estado de resultados:** Se registran al valor razonable utilizando precios de mercado o mediante modelos de valoración. Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados, en la cuenta utilidades o pérdidas financieras.
- **Disponibles para la venta:** Se registran al valor razonable utilizando precios de mercado o mediante modelos de valoración; sin embargo, cuando se trate de instrumentos de deuda emitidos en el mercado doméstico que tengan una baja o ninguna bursatilidad o no se disponga de información para determinar su precio, el valor razonable se estima mediante el cálculo del costo amortizado bajo el método de la tasa de interés efectiva. Los cambios en el valor razonable se reconocen en el patrimonio, en la cuenta “Superávit valuación inversiones en instituciones financieras”, hasta que la inversión sea vendida o dispuesta, momento en el cual, los ajustes acumulados por fluctuaciones en su valor razonable presentados en el patrimonio son transferidos y registrados en el estado de resultados, en la cuenta utilidades o pérdidas financieras.
- **Mantenidas hasta su vencimiento:** Se registran al costo amortizado bajo el método de la tasa de interés efectiva. La prima o descuento y los costos de transacción incurridos se reconocen en el estado de resultados durante el plazo remanente del instrumento.
- **Disponibilidad restringida:** La medición se realiza en función del método aplicable a la categoría de origen. En todos los casos los cambios en el valor del instrumento y las ganancias y pérdidas por la actualización del costo amortizado se reconocerán en el patrimonio hasta que la restricción haya desaparecido, momento en el cual la pérdida o ganancia se transferirá al estado de resultados.

Los intereses devengados y no cobrados se registran utilizando la metodología de la tasa de interés efectiva y se registran en la cuenta “Intereses por cobrar de inversiones” dentro del rubro Cuentas por cobrar.

Los premios o descuentos se devengan en función del plazo del instrumento y se registran como parte del valor del instrumento que lo origina.

Las inversiones se presentan netas de la provisión establecida de conformidad con lo mencionado en el literal h) siguiente.

Reclasificación entre Categorías - Para que una inversión pueda ser mantenida dentro de cualquiera de las categorías de clasificación o, en su defecto, pueda ser reclasificada a otra categoría de inversión, el respectivo valor o título deberá cumplir con las características o condiciones propias de la clase de inversiones de la que forme parte, en especial lo referente a la capacidad legal, operativa y financiera.

Los cambios de categoría de instrumentos de inversión, deben ser comunicados a la Superintendencia de Bancos del Ecuador de acuerdo con lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. La reclasificación de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento, será previamente autorizada por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

Las inversiones que mantiene el Banco pueden ser objeto de reclasificación de acuerdo a las siguientes disposiciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera:

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continúa)

- **Inversiones a valor razonable con cambios en el estado de resultados** - Una vez adquiridos, emitidos o asumidos, los títulos valores no serán reclasificados, incluyéndolos o excluyéndolos de esta categoría, con excepción de aquellos instrumentos que: i) sean entregados en garantía; o, ii) sean transferidos mediante una operación de reporto; y siempre y cuando dichas operaciones mantengan un plazo no mayor a (90) días, en estos casos se reclasificarán a la categoría de disponibilidad restringida. Finalizadas dichas operaciones, de ser el caso, los títulos valores deberán ser reclasificados a su categoría original, transfiriéndose los resultados al estado de resultados del ejercicio.
- **Inversiones disponibles para la venta hacia inversiones al vencimiento** - Si se considera adecuado contabilizar una inversión al costo amortizado, en lugar de su valor razonable, al no contar con suficientes cotizaciones de fuentes de precios de libre acceso o fuentes alternativas de precios por un período no menor a (30) días calendario, o cuando hubiera transcurrido el período en que el Banco no puede clasificar como inversión mantenida hasta el vencimiento, el importe en libros a valor razonable del instrumento de inversión se convertirá en su nuevo costo amortizado. Cualquier resultado anterior de ese instrumento, que se hubiera reconocido directamente en el patrimonio, se llevará al estado de resultados a lo largo del plazo remanente de la inversión mantenida hasta su vencimiento, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Cualquier diferencia entre el nuevo costo amortizado y el importe al vencimiento se amortizará también a lo largo del plazo remanente del instrumento de inversión utilizando el método de la tasa de interés efectiva, de forma similar a la amortización de una prima o descuento. Si el título valor sufre posteriormente un deterioro, la pérdida se reconocerá en el estado de resultados.
- **Inversiones mantenidas hasta su vencimiento hacia otras categorías** - Estas inversiones no pueden ser reclasificadas a otra categoría, la reclasificación de estos instrumentos deberá ser previamente autorizada por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

Reconocimiento de Intereses - Los intereses sobre las inversiones y obligaciones, se devengan con cargo a los resultados del ejercicio, con las excepciones indicadas en el literal c) anterior.

g) Cartera de créditos -

La cartera de créditos se registra sobre la base de las disposiciones contenidas en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y la Codificación de Normas de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, al valor nominal y/o desembolso de los préstamos otorgados y se clasifica de acuerdo a la actividad a la cual se destinan los recursos. También incluye operaciones contingentes pagadas por el Banco por incumplimiento de los deudores y sobregiros en cuentas corrientes. La cartera comprada se registra al valor pagado de los documentos adquiridos (la prima pagada se lleva a resultados, durante el plazo de la operación en forma lineal). Para efectos de la clasificación la cartera de créditos se divide en los siguientes segmentos: Productivo, Comercial ordinario, Comercial prioritario, Consumo ordinario, Consumo prioritario, Crédito inmobiliario, Vivienda de interés público, Microcrédito, Crédito educativo y Crédito de inversión pública.

- **Cartera Vencida** - Según lo establecido por la normativa aplicable, el Banco transfiere a cartera vencida los saldos de sus créditos, de acuerdo con los siguientes criterios:
 - Los saldos de los créditos productivos, comerciales, cuotas, dividendos, cánones de arrendamiento mercantil comerciales y contingentes no pagados, a los 30 días posteriores a la fecha de su vencimiento.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continúa)

- Los saldos de los créditos de vivienda y de amortización gradual con garantía hipotecaria, a los 60 días posteriores a la fecha de su vencimiento.
- Las cuotas de los créditos de consumo y microcrédito, a los 15 días posteriores a la fecha de su vencimiento.

De acuerdo con disposiciones locales aplicables a los bancos, los créditos considerados incobrables se dan de baja con cargo a la provisión constituida, en el ejercicio en que se completan tres años desde la fecha en que cayeron en mora u, optativamente, antes de dicho plazo cuando existan causas justificadas ante la Superintendencia de Bancos del Ecuador. Adicionalmente, cuando por lo menos 3 dividendos de un crédito reestructurado caen en mora, se debe declarar el préstamo como vencido y proceder a su castigo. Los créditos de consumo y microcrédito originados en la modalidad de scoring se castigan cuando: una de sus cuotas o dividendos estuviere vencido más de 180 días, el 100% del riesgo estuviere provisionado y la operación no haya sido declarada como vinculada.

- **Cartera que no Devenga Intereses** - Según lo establecido por la normativa aplicable a los bancos, el Banco transfiere a cartera que no devenga intereses, los créditos comerciales por vencer calificados en las categorías de dudoso recaudo (D) y pérdidas (E). Adicionalmente, cuando se trate de créditos que deban ser cancelados mediante cuotas o dividendos y una cuota o dividendo es transferida a cartera vencida, el saldo de capital por vencer y lo que estuviera vencido por menos de 30 días para los créditos directos comerciales y contingentes pagados, 60 días para los créditos de amortización gradual con garantía hipotecaria, 15 días para los créditos de consumo y microcréditos; se registra como cartera que no devenga intereses.
- **Cartera Refinanciada** - Es aquella en la que el Banco prevea probabilidades para el incumplimiento de la obligación vigente, siempre que el prestatario presente un flujo de caja favorable, genere utilidades o ingreso neto en su actividad productiva o de comercialización, y presente una categoría de riesgo hasta B-2 "Riesgo potencial" en la entidad.
- **Cartera Reestructurada** - Es aquella en la que el deudor original presenta fuertes debilidades financieras con un nivel de riesgo superior al potencial, capacidad de pago nula o insuficiente, serios problemas para honrar sus obligaciones; y, cuando se hayan agotado otras alternativas de repago de la obligación crediticia. Es aplicable a aquel deudor que por cualquier causa debidamente justificada y comprobada, ha disminuido su capacidad de pago, más no su voluntad de honrar el crédito recibido.

En junio del 2012, se publicó en el Registro Oficial No. 732 la Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos de Vivienda y Vehículos, la cual estableció que los créditos hipotecarios y de vehículos no podrán caucionarse con fianzas, garantías solidarias, ni con garantías reales sobre otros bienes distintos de los que son objeto del financiamiento. Tampoco podrán suscribirse otros documentos de obligación autónomos en respaldo a la deuda hipotecaria o de financiamiento de vehículos y, que dichos créditos, cuando sean declarados en plazo vencido, podrán ser cobrados a través de la respectiva ejecución o dación en pago del bien dado en garantía, con lo cual se extinguirá la deuda.

Reconocimiento de Intereses - Los intereses en préstamos son reconocidos en resultados bajo el método del devengado; sin embargo, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable, los intereses son revertidos de la cuenta de ingresos y registrados en cuentas de orden en función de los siguientes criterios:

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continúa)

- Los intereses de los créditos directos comerciales, si no son cobrados a los 30 días posteriores a la fecha de vencimiento de la operación.
- Los intereses de los créditos de vivienda y de amortización gradual con garantía hipotecaria, si no son cobrados a los 60 días posteriores a la fecha de vencimiento de la operación.
- Los intereses de los créditos de consumo y microcrédito, si no son cobrados a los 15 días posteriores a la fecha de vencimiento de la operación.

Los intereses en cartera vencida y en cartera que no devenga intereses, son reconocidos como ingresos en función de su cobro.

Los intereses devengados y no cobrados y comisiones originadas por operaciones de cartera de créditos cuyos plazos de vencimiento sobrepasen los plazos establecidos por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, se reversan en su totalidad con cargo a las correspondientes cuentas de ingresos si el vencimiento se produce dentro del mismo ejercicio económico; la parte correspondiente a los ejercicios anteriores se carga en el rubro “Otras pérdidas operacionales” en las subcuentas “Intereses y comisiones devengados en ejercicios anteriores” y paralelamente se contabilizan en Cuentas de orden, en la subcuenta “Intereses, comisiones e ingresos en suspenso”. Al momento de su posterior recuperación, los intereses devengados hasta ese momento y las comisiones son contabilizadas directamente en los resultados del periodo en el que se recuperen y la parte correspondiente a periodos anteriores se contabilizan en el rubro “Otros ingresos operacionales” dentro de la subcuenta “Intereses y comisiones devengadas en ejercicios anteriores”.

h) Provisión para activos de riesgo (cartera de créditos, contingentes, inversiones y otros activos) -

Se constituye, con cargo a los resultados del año, para cubrir eventuales pérdidas en la realización de los activos del Banco en función de lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetaria, Financieras, de Valores y Seguros.

Inversiones

En función de lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, el Banco evalúa mensualmente el riesgo de crédito de los instrumentos de inversión para las inversiones clasificadas como disponibles para la venta, mantenidas hasta su vencimiento y de disponibilidad restringida, según se describe a continuación:

Instrumentos de inversión que cuenten con calificación externa - Corresponde a la provisión que el Banco debe constituir por una pérdida por deterioro de valor generada por una reducción en la calificación de riesgo de un instrumento de inversión. Las calificaciones que se utilizan son las que aplican las empresas calificadoras de riesgo nacionales. Para las empresas calificadoras de riesgo del exterior se utiliza la tabla de equivalencia de calificaciones establecida en la normativa. Durante el año 2018, el Banco no registró provisiones por este concepto.

Con el fin de determinar si existe indicio de deterioro de un instrumento de inversión mensualmente, el Banco considera los siguientes parámetros:

- Dificultades financieras significativas del emisor (deterioro calidad crediticia)
- Incumplimiento en el pago principal o de los intereses
- Interrupción de transacciones o de cotizaciones para el instrumento financiero.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continúa)

- Renegociación o refinanciamiento forzado de las condiciones contractuales del instrumento financiero
- Evidencias de un proceso de reestructuración forzosa o quiebra

Para determinar el valor a provisionar, el Banco sigue la metodología de “deterioro de la calidad crediticia del emisor” aplicando la “Tabla matriz de transición: cálculo de provisiones por deterioro de valor” establecida por la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera, según los siguientes criterios de cambios de riesgo desde el momento de reconocimiento inicial hasta la fecha de reporte:

Tipo de Riesgo	Calificación Nacional (1)	% I II III IV V VI VII						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
Reconocimiento inicial	I AAA, AAA-, AA+, AA, AA-	-	1	5	30	50	80	100
	II A+, A.A-	-	-	5	30	50	80	100
	III BBB+, BBB, BBB-	-	-	-	-	50	80	100
	IV BB+, BB, BB-	-	-	-	-	50	80	100
	V B+, B.B-	-	-	-	-	-	80	100
	VI C y D	-	-	-	-	-	-	100
	VII E	-	-	-	-	-	-	-

Instrumentos de inversión que no cuenten con una calificación - Los valores o títulos que no cuenten con una calificación de riesgo son clasificados por niveles de riesgo (categoría I – normal, categoría II – aceptable o superior al normal, categoría III – apreciable, categoría IV – significativo y categoría V – incobrable). Para esta calificación, se evalúa al emisor de los valores o títulos y se consideran factores tales como: i) pérdidas registradas en un período de años definido, ii) nivel de pérdidas acumuladas en relación a su patrimonio, iii) nivel de endeudamiento y iv) deficiencias en su situación financiera divulgadas por terceros independientes. Una vez clasificadas y calificadas las inversiones, se constituyen las siguientes provisiones porcentuales, que se computan sobre la totalidad del riesgo:

		2018	
		Mínimo %	Máximo %
Riesgo normal	Categoría I	5.00	19.99
Riesgo aceptable o superior al normal	Categoría II	20.00	49.99
Riesgo apreciable	Categoría III	50.00	79.99
Riesgo significativo	Categoría IV	80.00	99.99
Riesgo incobrable	Categoría V		100

Cartera de créditos comercial y contingente:

La cartera de créditos es calificada de acuerdo con los niveles de riesgo: Riesgo normal (Categorías: A-1, A-2, A-3), Riesgo potencial (Categorías: B-1, B-2), Deficientes (Categorías: C-1, C-2), Dudosos recaudo (Categoría D) y Pérdidas (Categoría E). Para la cartera comercial (Productivo, comercial prioritario y ordinario) superior a US\$40, el Banco califica al deudor y constituye provisiones en función de su modelo interno, este modelo fue autorizado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y evalúa factores cuantitativos y cualitativos, entre ellos: la capacidad y comportamiento de pago, experiencia de pago, el sector y la gestión administrativa

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continúa)

y operativa. Adicionalmente incluye en el análisis la conformación de los grupos económicos y los mitigantes de riesgo, así como también las contingencias y otros riesgos exógenos.

Para la cartera comercial menor a US\$40, cartera de consumo (consumo prioritario y ordinario), vivienda (vivienda de interés público e inmobiliario) y microcrédito, el Banco constituye provisiones basadas en la categoría de calificación de acuerdo al número de días impago, considerando los parámetros establecidos por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y la Superintendencia de Bancos del Ecuador para cada clasificación de cartera.

El Banco constituye provisiones para cubrir posibles pérdidas sobre cartera de créditos y contingentes con cargo a resultados del año. Según lo establecido por la normativa vigente, los porcentajes de provisión de acuerdo con la calificación asignada por el Banco para cada categoría de riesgo son los siguientes:

		<u>2018 (1)</u>	
		<u>Mínimo</u>	<u>Máximo</u>
		<u>%</u>	<u>%</u>
Riesgo normal	(A1)	1	
	(A2)	2	
	(A3)	3	5
Riesgo potencial digno de mención	(B1)	6	9
	(B2)	10	19
Deficiente	(C1)	20	39
	(C2)	40	59
Dudoso recaudo	(D)	60	99
Pérdidas	(E)	100	

- (1) La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera emitió la Resolución No. 426-2017-F del 28 de diciembre de 2017, con la cual dispuso que a partir de su vigencia las entidades financieras controladas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador deberán aplicar las provisiones establecidas en el artículo 6 Sección III "Constitución de provisiones" del Capítulo XVIII "Calificación de activos de riesgo y constitución de provisiones por parte de las entidades de los sectores financiero, público y privado bajo el control de la Superintendencia de Bancos del Ecuador", del Libro I de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; de esta aplicación deberá realizarse a las operaciones concedidas antes de la fecha de emisión esta resolución y que fueron provisionadas con los porcentajes anteriores previstos en la Disposición Transitoria Sexta de esta Codificación; de presentarse diferencias estas deberán ajustarse a la provisión dispuesta en el artículo 6, Sección III "Constitución de Provisiones" hasta el 31 de diciembre de 2018; no obstante, esta diferencia de provisión podrá cubrirse con las provisiones facultativas constituidas por las entidades financieras, al amparo de artículo 1 del Capítulo XIX Constitución de Provisiones Facultativas.

La Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros establece que el Banco constituirá provisiones equivalentes al 100% del monto del crédito por los riesgos inherentes a la tasa de interés, cuando ésta supere la tasa máxima permitida por la ley.

Adicionalmente, para los créditos comerciales que tengan garantía hipotecaria, y la calificación de riesgo obtenida sea hasta C-1, el sistema financiero de acuerdo a lo previsto en la normativa considera la reducción de hasta el 50% de la provisión requerida cuando dichas garantías equiparen o superen el valor del riesgo del deudor.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continúa)

En el proceso de calificación de créditos, se podrá exceptuar de la constitución de provisiones aquellos créditos (total o parcialmente) que se hayan concedido con garantías autoliquidables y que cubran el 100% del saldo, dichas garantías deberán ser convertibles en efectivo de forma inmediata; algunos ejemplos de estas garantías pueden ser pignoración sobre depósitos de dinero en efectivo u otras inversiones financieras, efectuadas en la misma institución, cuya calificación de riesgo sea igual o superior a "A" en el caso de instituciones financieras del exterior; e, igual o superior a "AA" para el caso de entidades financieras nacionales; así como las cartas de crédito "stand by" emitidas por bancos operativos del exterior con calificación igual o superior a "A", también serán consideradas garantías autoliquidables las garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías y las entidades del sistema de garantía crediticia, de conformidad con lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; dichas garantías deberán ser convertibles en efectivo de forma inmediata y cumplir con formalidades legales.

En los casos de que un cliente tenga más de un crédito en los segmentos de consumo prioritario, consumo ordinario, inmobiliario, vivienda de interés público, microcrédito o educativo en la misma entidad de los sectores financieros públicos y privado, la calificación que se registrará en las operaciones debe corresponder a la que presente la peor categoría de riesgo; siempre y cuando el monto de la deuda de la operación con peor categoría de riesgo sea igual o supere el 20% del total de la deuda del segmento agrupado, para lo cual deberá constituir el monto de provisiones específicas que corresponda a la nueva categoría homologada.

Provisión genérica por tecnología crediticia - De acuerdo con la normativa aplicable, las instituciones financieras que operen con microcréditos y créditos de consumo (consumo prioritario y ordinario, educativo) deberán constituir y mantener una provisión genérica cuando su actividad crediticia presente factores de riesgo de incobrabilidad adicional a la morosidad, la misma que solo podrá ser disminuida con autorización previa de la Superintendencia de Bancos del Ecuador. A fin de determinar la provisión genérica por riesgo adicional, la Superintendencia de Bancos del Ecuador ha dispuesto considerar los siguientes factores:

- Evaluación de las políticas, prácticas y procedimientos de concesión y administración de microcréditos y créditos de consumo y de control de riesgo crediticio; y
- Determinación de la frecuencia de casos de desviaciones e incumplimientos de las políticas crediticias y procedimientos establecidos para el otorgamiento y administración de créditos a través de la revisión de una muestra representativa de prestatarios seleccionados bajo criterios estadísticos;

Las provisiones genéricas referidas precedentemente, también podrán constituirse para los créditos comerciales y de vivienda, con el propósito de cubrir las pérdidas potenciales basadas en la experiencia del negocio, las mismas que formarán parte del patrimonio técnico secundario del Banco, previa comprobación de la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

La Superintendencia de Bancos del Ecuador no ha requerido la constitución de provisiones adicionales a las constituidas por el Banco.

Al 31 de diciembre de 2018, el Banco mantiene constituidas provisiones genéricas del 2% por la cartera de consumo y microcrédito; la misma que fue determinada considerando los factores previstos en la norma para la evaluación de la tecnología crediticia, sistema informático y de procedimientos para el seguimiento de las operaciones.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continúa)

Provisión Anticíclica - La normativa aplicable establece que las instituciones financieras, con el fin de contrarrestar el perfil cíclico de las provisiones específicas y genéricas, derivado del aumento del riesgo latente dentro del ciclo económico, deben constituir una provisión anticíclica equivalente a la diferencia entre el 3,57% (factor alfa) del total de la cartera de créditos y las provisiones constituidas, la cual sería implementada mediante el cronograma establecido por el Organismo de Control.

De acuerdo a lo establecido en la disposición transitoria Séptima del Capítulo XVIII "Calificación de activos de riesgo y constitución de provisiones por parte de las entidades de los sectores financieros, público, privado bajo el control de la Superintendencia de Bancos del Ecuador", Título II, Libro I de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, las entidades financieras mantendrán la suspensión de la constitución de las provisiones anticíclicas, hasta que la Superintendencia de Bancos del Ecuador, mediante circular, disponga reactivar su implementación.

Provisión Facultativa - Mediante Resolución No. 139-2015-F de octubre de 2015, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera dispuso que durante los ejercicios 2015 y 2016 las instituciones financieras podrán facultativamente constituir provisiones adicionales a la incobrabilidad de su cartera; dichas provisiones no podrán ser mayores al 0,50% del total de la cartera bruta a diciembre de 2015 ni mayores al 1,00% a diciembre de 2016.

Adicionalmente, mediante Resolución No. 245-2016-F de mayo de 2016 reformada por la Resolución No. 293-2016-F de octubre de 2016, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera estableció que, las entidades del sector financiero público y privado podrán facultativamente durante el ejercicio económico 2016, constituir una provisión adicional a la incobrabilidad de su cartera, que al 31 de diciembre de 2016 corresponda hasta por 0,50% del total del saldo bruto de la cartera a esa fecha, dicha provisión es adicional a la aprobada con Resolución No. 139-2015-F.

La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera mediante Resolución No. 426-2017-F de 28 de diciembre de 2017, dispuso que la diferencia de provisiones por cambio en los porcentajes podrá cubrirse con las provisiones facultativas constituidas por las entidades financieras, en caso que no hayan sido utilizadas para cubrir el ajuste, deberán ser reversadas hasta el 31 de diciembre de 2018.

Provisiones no reversadas por requerimiento normativo - Las matrices de las instituciones financieras deben constituir provisiones por la cartera hipotecaria y de consumo adquirida por sus subsidiarias y afiliadas que operen en el exterior, por el equivalente al 100% del saldo insoluto, cuando se registre una mora igual o superior a treinta días.

Bienes recibidos en dación por pago

Para los bienes adjudicados por pago, la provisión se constituye a partir del final del primer año de adjudicación y/o recuperación del bien en doce meses de forma lineal.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continúa)

Adicionalmente, si del avalúo de los bienes muebles e inmuebles recibidos por dación en pago, se determina que su valor en libros es superior al valor de mercado, el organismo de control dispondrá que se constituyan provisiones adicionales por tal diferencia. Una vez que el bien sea enajenado podrán revertirse las provisiones correspondientes.

Las provisiones realizadas sobre créditos que hayan sido cancelados mediante daciones en pago, no podrán ser reversadas sino hasta haberse enajenado los activos recibidos, y se destinarán a cubrir las deficiencias de provisiones de cartera de créditos u otros activos. A esta provisión se imputarán las provisiones mencionadas en las políticas de adjudicados.

Bienes recuperados

Para los bienes adjudicados recuperados, la provisión se constituye a partir del final del primer año de adjudicación y/o recuperación del bien en doce meses de forma lineal.

La constitución de provisiones sobre estos activos se realiza en función de la desvalorización producida por el uso u obsolescencia, desmedro, mermas y disminución de los valores de mercado de estos bienes. El análisis de esta provisión deberá realizarse en las fechas descritas en la normativa aplicable. Cuando el período de tenencia de estos activos supere los seis meses, se requerirán avalúos técnicos independientes sobre la base de los cuales se determinará su valor de mercado. La actualización de estos avalúos se producirá anualmente. El monto de la provisión requerida para estos activos se cargará en la cuenta de resultados deudora en el trimestre en que se efectuó el análisis, con contrapartida en la cuenta provisión para protección de bienes recuperados.

Acciones y participaciones

La evaluación de las acciones del Banco en otro tipo de compañías y las recibidas en dación en pago, se efectuará según los siguientes parámetros:

- Si existe cotización bursátil se comparará el valor de contabilización con la respectiva valoración en bolsa. La diferencia se registrará en la cuenta "Provisión para valuación de acciones"; y,
- Si no existe cotización bursátil, la evaluación del riesgo se relacionará con la solvencia y liquidez de la empresa emisora y se procederá a su calificación según los criterios establecidos para los créditos comerciales, utilizando sus mismas categorías de calificación.

Cuentas por cobrar y Otros activos

Para la calificación y provisión de cuentas por cobrar y otros activos, con excepción de los fondos disponibles y propiedades y equipo, se tomará en consideración su morosidad a partir de la exigibilidad de los saldos de las referidas cuentas, bajo los siguientes parámetros:

Categorías	Días de morosidad	%
A-1	0	1
A-2	1 - 15	2
A-3	16 - 30	3 - 5
B-1	31 - 45	6 - 9
B-2	46 - 60	10 - 19

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continúa)

Categorías	Días de morosidad	%
C-1	61 - 90	20 - 39
C-2	91 - 120	40 - 59
D	121 - 180	60 - 99
E	180	100

i) Bienes realizables, adjudicados por pago, de arrendamiento mercantil y no utilizados por la institución -

Los bienes adjudicados por pago se registran por el valor de remate o cesión. El monto neto de estos activos no excede, en su conjunto, el valor del avalúo determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia del Bancos del Ecuador. Estos bienes se presentan netos de la provisión constituida.

Los bienes de arrendamiento mercantil recuperados por la no utilización de la opción de compra o por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los clientes se registran, en el primer caso, al valor residual el que no será inferior al 20% del total de rentas devengadas y en el segundo caso se mantienen contabilizados por el valor del contrato menos el monto de los intereses diferidos.

En el rubro Bienes no utilizados por la institución se registran aquellos bienes inmuebles (terrenos y edificios) que han sido adquiridos con propósitos de expansión futura o que han dejado de ser utilizados. Al igual que las propiedades y equipo, los bienes inmuebles clasificados en estas cuentas deberán actualizarse cada cinco años al valor de mercado determinado por peritos independientes. Se registran al costo de adquisición, menos su depreciación acumulada. La depreciación se registra con cargo a los resultados del ejercicio y se calcula con base en el método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor ajustado de los activos al fin de su vida útil. La utilidad o pérdida en venta de estos bienes se contabiliza en el período en que se causan.

j) Bienes arrendados -

Constituyen edificios e instalaciones que han sido objeto de arrendamiento bajo la modalidad de contrato de arrendamiento operativo. Incluyen la depreciación de bienes arrendados, destinados a cubrir la pérdida de valor de los edificios por efecto del desgaste, uso, deficiencias producidas por su utilización, funcionamiento y obsolescencia. Los activos arrendados se deprecian de acuerdo a las políticas de depreciación para las propiedades, muebles y equipos del Banco.

k) Propiedades y equipo -

Se registran al costo de adquisición o valor ajustado más el valor de desembolsos efectuados para colocarlos en condiciones de ser utilizados, así como las mejoras y revalorizaciones efectuadas en cumplimiento de las disposiciones vigentes, menos su depreciación acumulada. La depreciación se registra con cargo a los resultados del ejercicio y se calcula con base en el método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor ajustado de los activos al fin de su vida útil estimada. Ver literal c).

Los bienes inmuebles se ajustan a precios de mercado cada cinco años de manera obligatoria y en forma total, en base de avalúos técnicos, efectuados por peritos independientes. El efecto de esta valoración se registra con cargo a los activos revaluados y crédito a la cuenta patrimonial Superávit por valuaciones. El último avalúo ajustado por el Banco fue en el año 2017. Ver literal y).

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES *(Continúa)*

El valor en libros de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa.

l) Inversiones en acciones y participaciones -

El Banco mantiene inversiones en acciones en subsidiarias y afiliadas del país y del exterior, las cuales se registran al valor patrimonial proporcional con base a los estados financieros no auditados al 30 de noviembre de 2018.

La ganancia o pérdida por valuación se registra en otros ingresos operacionales u otras pérdidas operacionales, respectivamente, excepto las variaciones patrimoniales de las subsidiarias que surgen por la revaluación de activos fijos y los ajustes por efecto de la valoración a mercado de ciertas inversiones en los casos en que, de acuerdo a las normas aplicables a la subsidiaria respectiva, los efectos deban registrarse en el patrimonio.

Los dividendos en efectivo recibidos de las subsidiarias y afiliadas se registran en la cuenta de otros ingresos operacionales y a la vez se registra la modificación del valor patrimonial proporcional en la cuenta de otras pérdidas operacionales.

Conforme lo establecido en las normas locales aplicables a los bancos, se requiere una provisión para la evaluación del riesgo de crédito de las acciones recibidas en dación en pago y de las inversiones en acciones y participaciones.

m) Derechos fiduciarios -

Constituyen derechos fiduciarios representativos de los activos entregados a los fideicomisos en los que el Banco participa como fideicomitente y están registrados en el rubro otros activos por el saldo del aporte entregado, más los efectos informados por la fiduciaria, determinados en función de estados financieros no auditados.

Para la valoración de los derechos fiduciarios, el Banco incluirá en los contratos de constitución del fideicomiso mercantil, una cláusula por medio de la cual se obligue al administrador fiduciario la aplicación de los criterios establecidos en la Resolución No. 209-2016-F para la evaluación de los activos que sean transferidos al patrimonio autónomo.

El Banco registra en la cuenta de inversiones mantenidas hasta su vencimiento del estado o de entidades del sector público, el 70% de las cuotas que mantiene en el Fondo de Liquidez, de acuerdo con la Resolución No. SB-2015-1372 del 30 de diciembre de 2015 (Notas 5 y 10).

Los rendimientos reportados por los fideicomisos se registran en resultados en la cuenta utilidades financieras y/o pérdidas financieras según corresponda.

n) Gastos diferidos -

Corresponden principalmente a gastos de estudio, adecuación de locales y programas de computación registrados a su costo de adquisición. La amortización de estos gastos se registra con cargo a los resultados del año, bajo el método de línea recta y sobre un período de entre 3 a 5 años.

La amortización de estos gastos se registra con cargo a las operaciones del año con base en el tiempo que se espera se devengarán.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continúa)

o) Jubilación patronal -

De acuerdo con disposiciones legales vigentes se requiere el pago de beneficios jubilatorios por parte de los empleadores a aquellos empleados que hayan completado por lo menos 25 años de trabajo con ellos a la fecha de retiro. El Banco registra esta provisión con cargo a los resultados del ejercicio y su pasivo en el rubro Cuentas por pagar que representa el valor presente de la obligación a la fecha del balance general que se calcula anualmente por actuarios independientes usando el método de unidad de crédito proyectado.

El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés del 7.72% equivalente a la tasa promedio de bonos emitidos por el Estado Ecuatoriano de alta calidad, denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de la obligación por pensiones hasta su vencimiento. Dicha provisión se constituye para todos los empleados del Banco.

p) Ingresos por Servicios -

Se reconocen en función de la prestación del servicio y constituyen ingresos por servicios bancarios tarificados y diferenciados. Entre los principales servicios tarificados están: la emisión de chequeras, certificación de cheques, comisiones por uso de cajeros, emisión de tarjetas de débitos, comisiones por transferencias, entre otros. Entre los principales servicios diferenciados están: el servicio de cash management, comisiones de establecimientos afiliados, comisiones por avance de efectivo, entre otros.

q) Operaciones con Productos Derivados -

Comprenden principalmente operaciones de futuros de moneda extranjera, los cuales se registran en cuentas contingentes y su valuación que corresponde a la diferencia entre el monto contratado y el valor de mercado (considerando el tipo de cambio a la fecha de valoración), se lleva a resultados del ejercicio, a las cuentas utilidades, pérdidas financieras, o ingresos o pérdidas no operacionales cuando corresponden a cobertura del diferencial cambiario de acciones con contrapartida a otros activos o pasivos, respectivamente, hasta su vencimiento.

r) Cuentas de Contingentes -

Registra las operaciones mediante las cuales el Banco adquiere un derecho o asume una obligación cuyo surgimiento está condicionado a que un hecho se produzca o no, dependiendo de factores futuros, eventuales o remotos.

s) Cuentas de Orden -

Registra las operaciones realizadas con terceros que por su naturaleza no afectan la situación financiera del Banco. Así mismo, incluye aquellas cuentas de registro utilizadas para efectos de control interno e información gerencial.

t) Pasivos Estimados y Provisiones -

El Banco contabiliza provisiones para cubrir posibles contingentes, cuando existe una obligación contraída, siempre que el pago sea exigible o probable y que la provisión sea cuantificable, justificable y verificable.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continúa)

u) Provisiones para participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta -

Se cargan a los resultados del ejercicio en que se causan, con base en las sumas por pagar exigibles.

La provisión para la participación de los empleados en las utilidades representa el 15% de la utilidad contable antes de impuestos. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables.

A partir del 2010, de acuerdo con la legislación vigente, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y, comparar este valor del anticipo con el monto del impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del impuesto a la renta o causado en el 2018. Durante el 2018, el Banco registró como Impuesto a la Renta causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo de impuesto a la renta correspondiente. Ver Nota 23.

v) Reserva legal -

De acuerdo con la legislación vigente, el Banco debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado de la entidad, pudiendo el exceso ser capitalizado o utilizado para absorber pérdidas. De acuerdo con la normativa vigente, la reserva legal también incluye el total pagado en exceso sobre el valor nominal de las acciones por parte de los accionistas del Banco.

w) Reserva especial -

La Superintendencia de Bancos del Ecuador podrá disponer la formación de una reserva especial cuando hubiere determinado la conveniencia de tal disposición para la estabilidad y solidez de las instituciones bajo su control. Para tal efecto podrá instruir que la totalidad o una parte de las utilidades del año no se distribuyan entre sus accionistas sino que se destinen obligatoriamente a la formación de dicha reserva para su posterior capitalización dentro de los noventa días siguientes a la correspondiente resolución por parte de la Junta General de Accionistas.

x) Reserva por revalorización del patrimonio -

De acuerdo con las regulaciones bancarias, el saldo de la reserva por revalorización del patrimonio (cuenta que registró el efecto de la corrección monetaria por el índice de inflación e índice especial de corrección de brecha entre los índices de inflación y devaluación de las cuentas patrimoniales hasta abril de 2000, fecha de adopción del dólar estadounidense como moneda de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador) no puede distribuirse a los accionistas ni utilizarse para incrementar el capital, pero puede ser utilizado para compensar los saldos deudores de las cuentas patrimoniales.

y) Superávit por valuaciones -

Registra la contrapartida de la valuación o ajuste a precios de mercado del valor neto en libros de los bienes inmuebles valuados, conforme las disposiciones emitidas por la Superintendencia.

De acuerdo con lo establecido por la Superintendencia, este superávit puede ser transferido directamente a la cuenta patrimonial de resultados acumulados cuando el superávit sea realizado, es decir, mediante el retiro, disposición o uso del activo por parte de la institución en cuyo caso la cantidad del superávit realizada es la diferencia entre la depreciación basada en el valor en libros revaluado del activo y la depreciación basada en el costo original del mismo.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continúa)

Asimismo, esta cuenta incluye el ajuste al valor razonable de las inversiones disponibles para la venta y de disponibilidad restringida. De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, los ajustes acumulados por fluctuaciones en su valor razonable son transferidos y registrados en los resultados del ejercicio mediante la venta o disposición o cuando desaparezca la condición que originó la restricción sobre el instrumento de inversión.

NOTA 3 - POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

La posición en moneda extranjera, al 31 de diciembre del 2018 se resume como sigue:

	Soles Peruanos	Pesos Colombianos	Yenes Japoneses	Euros	Francos Suizos	Libras Esterlinas
Activos						
Fondos disponibles	-	-	18,479	3,948	96	258
Inversiones	-	45,907,351	-	-	-	-
Cartera de créditos	-	183,545,040	-	14,099	-	-
Cuentas por cobrar	-	33,208,509	-	14	-	-
Otros activos	<u>356,322</u>	<u>221,303,094</u>	-	<u>53,059</u>	-	-
	<u>356,322</u>	<u>483,963,994</u>	<u>18,479</u>	<u>71,120</u>	<u>96</u>	<u>258</u>
Pasivos						
Obligaciones con el público	-	-	-	(3,973)	-	-
Obligaciones inmediatas	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar	-	-	-	(120)	(1)	(2)
Obligaciones financieras	-	-	-	(522)	-	-
Otros pasivos	-	-	(8,900)	(2,347)	(243)	(32)
	-	-	(8,900)	(6,962)	(244)	(34)
Posición en monedas extranjeras, neta	<u>356,322</u>	<u>483,963,994</u>	<u>9,579</u>	<u>64,158</u>	<u>(148)</u>	<u>224</u>
Contingentes	<u>(355,747)</u>	<u>(489,302,030)</u>	-	<u>31</u>	-	<u>90</u>

Las cotizaciones del dólar estadounidense respecto a las demás monedas al 31 de diciembre del 2018 son:

Soles Peruanos	Pesos Colombianos	Yenes Japoneses	Euros	Francos Suizos	Libras Esterlinas
0.296384	0.000307	0.009061	1.143900	1.015228	1.268900

NOTA 4 - FONDOS DISPONIBLES

Composición:

Caja	483,193
Depósitos para encaje (1)	823,656
Bancos y otras instituciones financieras (2)	188,368
Efectos de cobro inmediato (3)	76,306
Remesas en tránsito (4)	139,421
	<hr/>
	1,710,944

- (1) De acuerdo con las disposiciones emitidas por Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, se estableció un encaje único del 2% para todos los depósitos y captaciones realizadas por los bancos y demás instituciones que deberán mantenerse en sus cuentas corrientes en el Banco Central del Ecuador, para entidades financieras cuyo activo no supere US\$1,000,000 y para entidades financieras cuyo activo supere dicho monto, el porcentaje es 5%. No están sujetos a encaje: i) las obligaciones convertibles que sean consideradas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador como parte del patrimonio técnico, ii) las cédulas hipotecarias, bonos prendarios y otros similares autorizados por el Directorio del BCE, siempre y cuando se originen en operaciones de crédito de las entidades financieras, iii) las operaciones de reporto que se efectúan con la mesa de dinero del BCE, y, iv) las operaciones de crédito interbancario realizadas entre instituciones financieras del sistema financiero privado.

En cumplimiento de esta obligación, que se calcula por períodos semanales, al 31 de diciembre del 2018 se mantenían depósitos en el Banco Central del Ecuador por US\$823,656 siendo la composición de encaje del Banco. Al 31 de diciembre del 2018, el requerimiento de encaje bancario legal ascendía a US\$403,961.

- (2) Incluye depósitos mantenidos en bancos locales por US\$13,681 y en bancos del exterior por US\$174,687. Al 31 de diciembre del 2018, dichos depósitos son de libre disponibilidad para el Banco.

Un detalle de los bancos del exterior es como sigue:

CAF-Banco de Desarrollo de América Latina	125,000
Banco Pichincha C.A. (Agencia Miami)	38,755
Wells Fargo Bank	8,789
Otros	2,143
	<hr/>
	174,687

- (3) Corresponde principalmente a cheques nacionales pendientes de liquidar recibidos al cobro a través del sistema de cámara de compensación, en ventanillas y/o en horario diferido. Estas partidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros han sido liquidadas.
- (4) Correspondiente a cheques recibidos por el Banco, girados contra otros bancos locales y del exterior que están pendientes de ser cobrados. Estas partidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros han sido cobradas.

NOTA 5 - INVERSIONES

Un resumen de inversiones clasificadas por categoría es como sigue:

	Tasa de interés anual		Plazo (dfas)	Valor	Precios de mercado % (1)
	% Mínimo	% Máximo			
	Disponibles para la venta de entidades del sector privado:				
Titularización de cartera hipotecaria de instituciones financieras	5.99	10.77	353 a 9073	215,226	99.96 al 101.36
Papel comercial de compañías privadas (2)	-	-	5 a 202	52,768	96.48 al 99.94
Certificados de depósito en instituciones financieras	5.50	8.23	87 a 1825	32,962	95.57 al 100.01
Bonos corporativos exterior	4.00	8.00	817 a 2833	26,367	99.69 al 104.51
Obligaciones de compañías privadas	6.00	9.25	20 a 1903	18,075	98.93 al 102.13
Titularización de flujos de caja compañías comerciales	7.25	8.00	107 a 830	1,879	100.48 al 101.16
Titularización flujos futuros financieros (2)	-	-	809 a 2696	1,537	100.00 al 132.99
Papel comercial instituciones financieras (2)	-	-	35 a 129	1,284	97.86 al 99.48
				<u>350,098</u>	
Disponibles para la venta de entidades del Estado o de entidades del sector público:					
Certificados de depósito instituciones financieras	0.85	3.15	5 a 271	189,522	100.01 al 100.52
Certificados de depósito organismos nacionales (2)	-	-	10 a 140	179,343	99.16 al 99.96
Bonos organismos supranacionales	1.25	2.75	133 a 1470	150,417	97.43 al 99.74
Títulos soberanos locales	3.00	10.75	247 a 3313	89,815	81.47 al 101.22
				<u>609,097</u>	
Mantenidas hasta el vencimiento del Estado o de entidades del sector público:					
Fondo de Liquidez	-	-	No aplica	<u>508,952</u>	No aplica
De disponibilidad restringida - depósitos sujetos a restricción:					
Bonos organismos supranacionales	1.05	1.60	334 a 597	67,915	98.04 a 98.69
Depósito en efectivo bancos del exterior (2)	-	-	1	<u>11,558</u>	No Aplica
				<u>79,473</u>	
Subtotal				<u>1,547,620</u>	
Menos provisión para inversiones en valores (Ver Nota 11)				<u>69,837</u>	
Total				<u><u>1,477,783</u></u>	

- (1) Constituye el porcentaje por el cual han sido valoradas y registradas contablemente las inversiones disponibles para la venta y las medidas al valor razonable con cambios en resultados. Estos porcentajes se obtienen de Bloomberg para las inversiones en el exterior, de la Bolsa de Valores de Quito para las inversiones locales y curva de rendimiento para las inversiones menores a un año que no disponen de un precio de mercado.
- (2) Los instrumentos que no registran tasas de interés anual corresponden a títulos valores, papeles del gobierno adquiridos con descuento, también incluye el fondo de liquidez con renta variable que depende del rendimiento del fondo y los colaterales que se entregan en efectivo que no dependen de una tasa de interés.

NOTA 5 – INVERSIONES

(Continua)

Valores de Titularización - Corresponden a certificados de titularización emitidos por varios fideicomisos cuyo patrimonio se encuentra respaldado principalmente con cartera hipotecaria o sustentada por flujos esperados. Al 31 de diciembre de 2018, el Banco mantiene títulos emitidos principalmente por el Fideicomiso Mercantil Vivienda De Interés Público Banco Pichincha 1 y 2 por US\$152,333, los Fideicomisos Mercantiles Mutualista Pichincha 8, 9 y 10 por US\$30,788, los Fideicomisos Mercantiles CTH 7, 8 y 9 por US\$21,885 y el Fideicomiso Mercantil de Titularización del Banco Pichincha 2 por US\$10,338.

Títulos subordinados - Al 31 de diciembre de 2018, el Banco mantiene inversiones subordinadas emitidos por Fideicomiso de Titularización de Cartera FMPICH 2 en cuales el Banco es Originador; los rendimientos del referido título, están sujetos al pago del remanente en caso de existir, que se determine luego de ejecutarse los pagos a los tenedores de los títulos valores de las clases privilegiadas por parte del fideicomiso; es decir, representa un valor esperado y no un valor definitivo, por lo tanto, las utilidades se reconocerán cuando se recuperen los saldos remanentes del fideicomiso o cuando se vendan. El mecanismo de garantía establecido es la subordinación entre clases.

Certificados de Depósito - Corresponden a certificados de depósito emitidos por instituciones financieras locales con calificaciones de AA+ y AAA y de AA+ y B para Organismos Nacionales, respectivamente.

Fondo de liquidez - El 31 de diciembre de 2018, corresponde al 70% de las cuotas de participación mantenidas por el Banco en el Fideicomiso Fondo de Liquidez de las Entidades del Sector Financiero Privado.

Bonos de Organismos Supranacionales - Corresponden a Bonos emitidos por instituciones del exterior tales como: International Bank for Reconstruction and Development - IBRD, Corporación Andina de Fomento - CAF e Internacional Finance Corporation - IFC.

Al 31 de diciembre de 2018 ningún instrumento de inversión se encuentra deteriorado, consecuentemente ninguna pérdida por deterioro sobre la cartera de inversión ha sido reconocida.

Los saldos máximos, mínimos y promedio de las inversiones en títulos valores según su clasificación contable durante el 2018 es como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2018	Máximo	Mínimo	Promedio
Disponibles para la venta	959.195	1,037.249	808.450	909.725
Mantenidas hasta su vencimiento	508.952	532.187	508.952	520.518
Disponibilidad restringida	79.473	79.473	35.836	52.203
	<u>1.547.620</u>	<u>1.648.909</u>	<u>1.353.238</u>	<u>1.482.446</u>

NOTA 5 – INVERSIONES
(Continua)

Un resumen de las inversiones clasificadas por sector económico al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	Valor	%
Administración pública y defensa	778,111	50.28
Establecimientos financieros	696,787	45.02
Comunicaciones	26,923	1.74
Productos alimenticios	20,255	1.31
Comercio	16,187	1.05
Fabricación de productos químicos, plásticos y caucho	6,746	0.44
Producción agropecuaria	1,368	0.09
Fabricación de productos metálicos , maquinaria	1,233	0.07
Construcción	10	0.01
	1,547,620	100.00

Al 31 de diciembre del 2018 el 76% de las inversiones se encuentran en custodia del Banco Central del Ecuador, el 5% en custodia propia y el 19% en otros custodios.

Las inversiones clasificadas por zona geográfica se detallan a continuación:

País	Valor	%
Ecuador	1,291,363	83.44
Estados Unidos de América	215,160	13.90
Colombia	14,089	0.91
Perú	12,278	0.79
Otros	14,730	0.95
	1,547,620	100.00

Un análisis de la calidad crediticia de las inversiones en títulos basados en calificaciones de créditos externas de agencias especializadas al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

Rangos de calificación	Valores	%
AAA- / AAA (1)	967,983	62.55
AA- / AA+	283,763	18.34
A- / A+	22,705	1.47
B- / B+ (1)	273,169	17.65
	1,547,620	100.00

- (1) El Banco tiene como política interna asignar una calificación de (AAA-) al 70% del Fondo de Liquidez del Sistema Financiero Privado, el cual se encuentra invertido en instituciones del exterior con calificación de grado de inversión internacional, tales como, el Banco Internacional de Pagos (BIS) y en el Fondo Latinoamericano de Reservas (FLAR), de acuerdo al Informe Financiero del Fideicomiso de inversión "Fondo de Liquidez del Sistema Financiero Ecuatoriano y (B-) a las inversiones en títulos emitidos por el Ministerio de Finanzas para los cuales las calificaciones de riesgo no son emitidas.

NOTA 5 - INVERSIONES

(Continua)

Al 31 de diciembre de 2018, no han existido cambios en los niveles de riesgo, cambios materiales en las estrategias de negociación del portafolio de inversiones, límites de exposición y sistemas de gestión y control de riesgos. El Banco ha cumplido con la gestión del portafolio, los límites y los controles establecidos por la Administración de manera consistente, así como también con lo establecido en el numeral 1, literal a, numerales 7, 8 y 9 del artículo 194 del Código Orgánico Monetario y Financiero.

Los vencimientos de las inversiones se detallan en la Nota 29.

NOTA 6 - CARTERA DE CRÉDITOS

Composición:

	<u>Por vencer</u>	<u>Que no devenga</u>		
		<u>intereses</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>
Productivo	6	-	-	6
Comercial	2,951,787	16,506	13,566	2,981,859
Consumo	2,229,326	104,039	24,024	2,357,389
Educativo	1,592	-	-	1,592
Vivienda de interés público	47,812	192	219	48,223
Inmobiliario	887,200	23,082	7,692	917,974
Microempresa	858,027	30,872	13,164	902,063
	<u>6,975,750</u>	<u>174,691</u>	<u>58,665</u>	<u>7,209,106</u>
Provisión para créditos incobrables (Ver Nota 11)				<u>(791,397)</u>
				<u>6,417,709</u>

Productivo - Son créditos otorgados a personas naturales obligadas a llevar contabilidad o personas jurídicas por un plazo superior a un año para financiar proyectos productivos cuyo monto, en al menos el 90%, sea destinado para la adquisición de bienes de capital, terrenos, construcción de infraestructura y compra de derechos de propiedad industrial.

Se incluye en este segmento el crédito directo otorgado a favor de las personas jurídicas no residentes de la economía ecuatoriana para la adquisición de exportaciones de bienes y servicios producidos por residentes. Para el crédito productivo se establece los siguientes subsegmentos:

- ***Productivo corporativo*** - Son operaciones de crédito productivo otorgadas a personas jurídicas que registren ventas anuales superiores a US\$5,000.
- ***Productivo empresarial*** - Son operaciones de crédito productivo otorgadas a personas jurídicas que registren ventas anuales superiores a US\$1,000 y hasta US\$5,000.
- ***Productivo PYMES*** - Son operaciones de crédito productivo otorgadas a personas naturales obligadas a llevar contabilidad o a personas jurídicas que registren ventas anuales superiores a US\$100 y hasta US\$1,000.

Comercial ordinario - Son aquellos créditos otorgados a personas naturales obligadas a llevar contabilidad o personas jurídicas que registren ventas anuales superiores a US\$100, destinado a la adquisición o comercialización de vehículos livianos, incluyendo los que son para fines productivos y comerciales.

NOTA 6 - CARTERA DE CRÉDITOS

(Continúa)

Comercial prioritario - Es el otorgado a personas naturales obligadas a llevar contabilidad o a personas jurídicas que registren ventas anuales superiores a US\$100 destinado a la adquisición de bienes y servicios para actividades productivas y comerciales, que no estén categorizados en el segmento comercial ordinario.

Se incluye en este segmento las operaciones de financiamiento de vehículos pesados y los créditos entre entidades financieras. Para el crédito comercial prioritario se establecen los siguientes subsegmentos:

- ***Comercial prioritario corporativo*** - Son operaciones de crédito comercial prioritario otorgadas a personas naturales obligadas a llevar contabilidad o personas jurídicas que registren ventas anuales superiores a US\$5,000.
- ***Comercial prioritario empresarial*** - Son operaciones de crédito comercial prioritario otorgadas a personas naturales obligadas a llevar contabilidad o personas jurídicas que registren ventas anuales superiores a US\$1,000 y hasta US\$5,000.
- ***Comercial prioritario PYMES*** - Son operaciones de crédito comercial prioritario otorgadas a personas naturales obligadas a llevar contabilidad o personas jurídicas cuyas ventas anuales sean superiores a US\$100 y hasta US\$1,000.

Crédito de consumo ordinario - Es el otorgado a personas naturales, cuya garantía sea de naturaleza prendaria o fiduciaria, con excepción de los créditos prendarios de joyas. Se incluye los anticipos de efectivo o consumos con tarjetas de crédito corporativas y de personas naturales, cuyo saldo adeudado sea superior a US\$5; con excepción de los efectuados en los establecimientos médicos y educativos.

Crédito de consumo prioritario - Es el otorgado a personas naturales, destinado a la compra de bienes, servicios o gastos no relacionados con una actividad productiva, comercial y otras compras y gastos no incluidos en el segmento de consumo ordinario, incluidos los créditos prendarios de joyas.

Incorpora los anticipos de efectivo o consumos con tarjetas de crédito corporativas y de personas naturales, cuyo saldo adeudado sea hasta US\$5 con excepción de los efectuados en los establecimientos educativos.

Comprende los consumos efectuados en los establecimientos médicos cuyo saldo adeudado por este concepto sea superior a US\$5.

Crédito educativo - Comprende las operaciones de crédito otorgadas a personas naturales para su formación y capacitación profesional o técnica y a personas jurídicas para el financiamiento de formación y capacitación profesional o técnica de su talento humano, en ambos casos la formación y capacitación deberá ser debidamente acreditada por los organismos competentes.

Se incluye todos los consumos y saldos con tarjetas de crédito en los establecimientos educativos.

Crédito inmobiliario - Es el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición de bienes inmuebles destinados a la construcción de vivienda propia no categorizados en el segmento de crédito vivienda de interés público, o para la construcción, reparación, remodelación y mejora de inmuebles propios.

Microcrédito - Es el otorgado a una persona natural o jurídica con un nivel de ventas anuales inferior o igual a US\$100, o a un grupo de prestatarios con garantía solidaria, destinado a financiar actividades de producción y/o comercialización en pequeña escala, cuya fuente principal de pago la constituye el producto de las ventas o ingresos generados por dichas actividades, verificados adecuadamente por la

NOTA 6 - CARTERA DE CRÉDITOS

(Continúa)

entidad del Sistema Financiero Nacional. Para el Microcrédito se establecen los siguientes subsegmentos de crédito:

- **Microcrédito minorista** - Operaciones otorgadas a solicitantes de crédito cuyo saldo adeudado en microcréditos a las entidades del sistema financiero nacional, sea menor o igual a US\$1, incluyendo el monto de la operación solicitada.
- **Microcrédito de acumulación simple** - Operaciones otorgadas a solicitantes de crédito cuyo saldo adeudado en microcréditos a las entidades del sistema financiero nacional sea superior a US\$1 y hasta US\$1, incluyendo el monto de la operación solicitada.
- **Microcrédito de acumulación ampliada** - Operaciones otorgadas a solicitantes de crédito cuyo saldo adeudado en microcréditos a las entidades del sistema financiero nacional sea superior a US\$10, incluyendo el monto de la operación solicitada.

Garantías requeridas para créditos comercial y de consumo ordinario - De acuerdo con la resolución No. 358-2017-F emitida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en abril 28 del 2018, los créditos comerciales y de consumo ordinario deberán mantener, al menos, una garantía real equivalente al 150% del monto de la deuda.

Extinción de Cartera de Vivienda y Vehículos Vencida - De acuerdo a lo establecido en disposiciones legales vigentes, los créditos de vivienda y de consumo de vehículos que cuenten con garantía hipotecaria o gravamen sobre el bien objeto del financiamiento, y que hayan sido declarados de plazo vencido, podrán ser recuperados con la ejecución o dación en pago únicamente del bien recibido en garantía, con lo cual se extinguirá la totalidad de la deuda.

Crédito de Vivienda de Interés Público - Es el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso, concedido con la finalidad de transferir la cartera generada a un fideicomiso de titularización con participación del Banco Central del Ecuador o el sistema financiero público, cuyo valor comercial sea menor o igual a US\$70 mil y cuyo valor por metro cuadrado sea menor o igual a US\$890. Al 31 de diciembre del 2018, el Banco no ha colocado créditos de este tipo.

De conformidad con las normas locales aplicables a los Bancos, el Banco clasifica la cartera de créditos como vencida como sigue: luego de 30 días de vencido, la cartera de créditos productivos y comerciales prioritarios y ordinarios, 60 días de vencido los créditos de amortización gradual o con garantía hipotecaria, y 15 días de vencido la cartera de créditos para la microempresa, educativo y de consumo prioritario y ordinario; y como cartera que no devenga intereses, las correspondientes cuotas por vencer o con menos días de vencido y aquellos créditos calificados en las categorías de dudoso recaudo y pérdida.

La cartera de créditos refinaciada corresponde a clientes con dificultades temporales de liquidez y cuya calificación de riesgo al momento del refinanciamiento no es inferior a B-2. La cartera de crédito reestructurada corresponde a deudores que atraviesan fuertes debilidades financieras; esta cartera deberá ser totalmente provisionada si un dividendo se encuentra en mora y castigada si tres dividendos están vencidos.

Extinción de Cartera de Vivienda y Vehículos Vencida - De acuerdo a lo establecido en disposiciones legales vigentes, los créditos de vivienda y de consumo de vehículos que cuenten con garantía hipotecaria o gravamen sobre el bien objeto del financiamiento, y que hayan sido declarados de plazo vencido, podrán ser recuperados con la ejecución o dación en pago únicamente del bien recibido en garantía, con lo cual se extinguirá la totalidad de la deuda.

NOTA 6 - CARTERA DE CRÉDITOS
(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2018 los deudores del Banco por cartera de créditos, deudores por aceptaciones, derechos fiduciarios - cartera de créditos y contingentes, son compañías y personas naturales domiciliadas en la República del Ecuador y en el exterior.

Los vencimientos de la cartera de créditos se detallan en la Nota 29.

La distribución geográfica de la cartera de créditos al 31 de diciembre 2018, por ciudad de otorgamiento es como sigue:

	<u>Valor</u>	<u>%</u>
Quito	3,619,580	50.21
Guayaquil	1,037,991	14.40
Cuenca	294,757	4.09
Otros	<u>2,256,778</u>	<u>31.30</u>
	<u>7,209,106</u>	<u>100.00</u>

La distribución de la cartera de créditos por actividad económica al 31 de diciembre del 2018 es:

<u>Sector</u>	<u>Valor</u>	<u>%</u>
Comercio	1,971,991	27.35
Establecimientos financieros y seguros	959,391	13.31
Servicios prestados a empresas	693,717	9.62
Servicios personales y de los hogares	685,740	9.51
Agricultura, caza, silvicultura y pesca	565,910	7.85
Industria manufacturera	490,750	6.81
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	404,232	5.61
Administración pública y defensa	259,521	3.60
Construcción	217,623	3.02
Turismo	199,862	2.77
Alimentos y bebidas	164,357	2.28
Explotación de minas y canteras	64,992	0.90
Electricidad, gas y agua	64,030	0.89
Otros	<u>466,990</u>	<u>6.48</u>
	<u>7,209,106</u>	<u>100.00</u>

Al 31 de diciembre de 2018 el Banco mantiene saldos por cartera comprada a las siguientes instituciones:

<u>Vendedor</u>	<u>Saldo de cartera</u>
Industria Constructora Electrónica, S.A. ICESA	94,072
Compañía General de Comercio y Mandato, S.A.	54,272
IMPOCOMJHAER. Cía. Ltda.	22,783
Point Technical Soluciones Cía. Ltda.	13,696
Otras	<u>5,574</u>
	<u>190,397</u>

La modalidad operativa del financiamiento de vehículos que se gestiona a través de la subsidiaria Amerafán S. A. Institución de Servicios Auxiliares, implica la adquisición de cartera automotriz generada

NOTA 6 - CARTERA DE CRÉDITOS

(Continúa)

en el marco de dicha operación. Al 31 de diciembre de 2018, el valor de la cartera adquirida a Amerafin S. A. asciende a US\$ 7,916.

Al 31 de diciembre de 2018, el Banco celebró un contrato de cesión de la posición económica derivada de una cartera de préstamos hipotecarios productivos (no morosos) con la subsidiaria Banco Pichincha España, S.A. por US\$ 16,930.

NOTA 7 - CUENTAS POR COBRAR

Composición:

Intereses por cobrar sobre:

Operaciones interbancarias (1)	35
Inversiones en títulos valores (1)	7,756
Cartera de créditos (1)	65,889
Anticipo para adquisición de acciones (2)	9,182
Pagos por cuenta de clientes	15,537
Intereses reestructurados por cobrar	8,841
Cuentas por cobrar varias	
Establecimientos afiliados	1,826
Por venta de bienes y acciones (3)	31,658
Emisión y renovación de tarjetas de crédito	3,942
Otras (4)	32,544
	177,210
Menos provisión para cuentas por cobrar (Ver Nota 11)	27,390
	149,820

- (1) Corresponde a intereses devengados sobre operaciones interbancarias, inversiones y operaciones de crédito, cuyo plazo de cobro no ha vencido. Se incluyen en este rubro los intereses devengados de operaciones de crédito vencidas de menos de 15 días para los segmentos consumo y microcrédito, 30 días para el segmento comercial y 60 para los créditos de amortización gradual e inmobiliarios.
- (2) Corresponde a los aportes entregados para futuras capitalizaciones a Banco Pichincha S.A. (Colombia).
- (3) Corresponde principalmente a los valores pendientes de cobro por la venta de 10.286.078 acciones equivalentes al 48,99% del capital pagado de Banco Pichincha Panamá realizada en agosto y octubre de 2016.
- (4) Un detalle de otras cuentas por cobrar - otras al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Valores pendientes procesos tarjetas de crédito	8,774
Corresponsal no bancarios CNB	7,003
Reclamos seguros y otros administrativos	6,514
Impuestos y derechos arancelarios por recuperar	1,930
Servicios ATM's	1,429
Otras	6,894
	32,544

NOTA 8 - BIENES ADJUDICADOS POR PAGO, DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL Y NO UTILIZADOS POR LA INSTITUCIÓN

El movimiento y composición de las cuentas durante el año 2018 fue el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>Saldo al 1 de enero del 2018</u>	<u>Bienes recibidos en el período</u>	<u>Bienes vendidos o cedidos en el período</u>	<u>Transferencias, reclasificaciones y otros</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2018</u>
Bienes adjudicados por pago:					
Terrenos	8,993	228	(1,107)	-	8,114
Edificios y otros locales	12,402	885	(112)	(730)	12,445
Mobiliario, maquinaria y equipo	16	-	-	106	122
Unidades de transporte	371	142	(27)	-	486
Derechos fiduciarios	2,841	-	-	-	2,841
Otros títulos valores	726	-	-	-	726
Otros	-	15	-	-	15
Bienes recuperados					
Inmuebles	115	-	-	-	115
Muebles, enseres y equipos de oficina	79	-	-	-	79
Otros	122	-	-	-	122
Bienes arrendados					
Inmuebles	4,519	-	-	(437)	4,082
Muebles, enseres y equipos de oficina	123	-	(4)	-	119
Equipos de computación	44	-	-	-	44
Bienes no utilizados por la institución:					
Terrenos	14,681	-	(1,332)	(505)	12,844
Edificios	8,943	617	(2,721)	1,889	8,728
	53,975	1,887	(5,303)	323	50,882
Provisión para bienes realizables, adjudicados por pagos y recuperados (Ver Nota 11)	(20,298)	(3,464)	787	-	(22,975)
Depreciación acumulada de bienes arrendados y no utilizados por la institución	(8,870)	(339)	2,546	(147)	(6,810)
	24,807	(1,916)	(1,970)	176	21,097

NOTA 8 - BIENES ADJUDICADOS POR PAGO, DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL Y NO UTILIZADOS POR LA INSTITUCIÓN
(Continúa)

Un resumen mensual de los bienes adjudicados o recibidos por dación en pago y su valoración durante el 2018 es como sigue:

	Adiciones US\$	Valor según avalúo comercial US\$
Abril	30	30
Mayo	62	53
Junio	23	27
Julio	312	429
Agosto	63	68
Septiembre	154	154
Octubre	216	252
Noviembre	48	65
Diciembre	<u>362</u>	<u>374</u>
	<u><u>1,270</u></u>	<u><u>1,452</u></u>

NOTA 9 - PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento y composición de las cuentas durante el año 2018 fue el siguiente:

	Saldo al 1 de enero del 2018	Adiciones	Bajas/ ventas/ cesiones	Transferencias y ajustes	Saldo al 31 de diciembre del 2018
Terrenos	42,392	-	(235)	596	42,753
Edificios	<u>577,552</u>	<u>-</u>	<u>(1,169)</u>	<u>(1,239)</u>	<u>575,144</u>
Construcciones y remodelaciones en curso	2,555	68	-	(2,623)	-
Muebles, enseres y equipos de oficina	47,197	2,016	(1,142)	326	48,397
Equipos de computación	90,834	7,032	(630)	22	97,258
Unidades de transporte	269	-	-	-	269
Otros	<u>897</u>	<u>36</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>933</u>
	<u>761,696</u>	<u>9,152</u>	<u>(3,176)</u>	<u>(2,918)</u>	<u>764,754</u>
Menos depreciación acumulada	<u>(559,101)</u>	<u>(26,058)</u>	<u>2,695</u>	<u>159</u>	<u>(582,305)</u>
	<u><u>202,595</u></u>	<u><u>(16,906)</u></u>	<u><u>(481)</u></u>	<u><u>(2,759)</u></u>	<u><u>182,449</u></u>

NOTA 10 - OTROS ACTIVOS

Un detalle de otros activos al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

Inversiones en acciones y participaciones:	
Subsidiarias y afiliadas (1)	284,924
Otras instituciones financieras	13,920
Compañías	96
Compañías de servicios auxiliares del sistema financiero	<u>1,481</u>
	<u>300,421</u>
Derechos fiduciarios (2)	<u>339,530</u>
Gastos pagados por anticipado:	
Anticipos a terceros	28,076
Intereses	4,339
Otros	<u>29,515</u>
	<u>61,930</u>
Amortización acumulada de gastos anticipados	<u>(19,517)</u>
	42,413
Gastos diferidos:	
Gastos de estudio	30,642
Programas de computación	19,464
Gastos de adecuación	6,890
Plusvalía mercantil	<u>303</u>
	<u>57,299</u>
Amortización acumulada de gastos diferidos	<u>(17,268)</u>
	40,031
Otras cuentas del activo:	
Impuesto al valor agregado - IVA	2,585
Retenciones impuesto al valor agregado - IVA	8,791
Depósitos en garantía y para importaciones	599
Faltante de caja	684
Varias	<u>9,539</u>
	<u>22,198</u>
	744,593
Provisión para otros activos irrecuperables (Ver Nota 11)	<u>(41,348)</u>
	<u>703,245</u>

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS
(Continúa)

(1) Al 31 de diciembre de 2018, el Banco mantiene participación en las siguientes entidades:

Entidad	Participación %	Valor en libros	Saldos al 30 de noviembre de 2018 (1)			Actividad
			Activo	Pasivo	Patrimonio	
Almacenera del Ecuador S.A. ALMESA	96.43	19,998	22,381	1,643	20,738	Almacenera de depósitos
Pichincha Sistemas ACOVI C.A.	99.99	17,582	25,879	8,296	17,582	Servicios de recuperación de cartera
Amerafin S.A.	96.32	1,117	2,456	1,296	1,160	Gestión de crédito automotriz
CREDIFI FE Desarrollo Microempresarial S.A.	98.99	5,034	11,044	5,959	5,085	Gestión de crédito microempresarial
Vaserum S.A.	99.99	7,154	9,167	2,014	7,154	Servicios complementarios de vigilancia y seguridad
Banco Pichincha del Perú S.A. (2)	43.65	105,608	2,848,258	2,609,002	239,256	Entidad financiera
Banco Pichincha S.A. (Colombia) (3)	60.78	67,916	902,539	790,066	112,473	Entidad financiera
Banco Pichincha España S.A. (4)	74.98	60,515	858,011	778,199	79,811	Entidad financiera
		284,924	4,679,735	4,196,475	483,259	

(1) Valores tomados de los estados financieros no auditados al 30 de noviembre de 2018.

(2) La participación que el Banco mantiene en Banco Pichincha del Perú S.A. incluye acciones comunes y preferentes. Al 30 de noviembre del 2018 la participación del Banco en relación a las acciones comunes asciende a 49.11% y sobre las acciones preferentes 1.77%. Sobre el total de las acciones emitidas (comunes y preferentes) el porcentaje de participación del Banco es del 43.65%.

(3) Al 31 de diciembre de 2018 el Banco aporto US\$9,182 como aporte para futuras capitalizaciones. Ver Nota 7, numeral (2).

(4) Durante el año 2018 el Banco efectuó aportes por un total de US\$ 17,780 a Banco Pichincha España, S.A.

Al 31 de diciembre del 2018, por actualización del valor patrimonial proporcional (incluyendo la actualización del tipo de cambio) de las inversiones en acciones y participaciones, el Banco reconoció en resultados US\$2,567 y en el rubro superávit por valuación US\$3,703. Además, en año 2018 el Banco llevó a resultados US\$7,893, correspondientes a dividendos recibidos de las inversiones en acciones y participaciones.

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS
(Continúa)

(2) Al 31 de diciembre de 2018, el Banco mantiene una participación en los siguientes fideicomisos:

Descripción	Objeto	Saldo al 1 de enero de 2018	Aportación- recuperación- reavaliós- VPIP	Reclasificaciones			Participación %
				bajas - ventas - depreciación- restitución- desvalorización- ajustes	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Participación %	
Fideicomiso Banco del Pichincha C.A. 001 - BCE	Garantía	27.828	-	1.645	29.473	100	
Fideicomiso Fondo de Liquidez del Sistema Financiero Ecuatoriano - BCE	Administración	214.174	-	3.948	218.122	28	
Fideicomiso Tenencia Telconet S.A. (Guayaquil)	Administración	21.354	-	(1.982)	19.372	46	
Fideicomiso Acciones Loja (1)	Administración	24.691	3.055	(1.496)	26.250	100	
Fideicomiso Acciones Banco Rumiñahui (1)	Administración	29.500	4.686	(1.981)	32.205	100	
Fideicomiso N906BP	Administración	12.097	-	(759)	11.338		
Otros		8.734	(66)	(5.898)	2.770	-	
		338.378	7.675	(6.523)	339.530		

- (1) En octubre de 2015, la Superintendencia de Bancos del Ecuador inscribió la cesión de acciones en el libro de acciones y accionistas del Banco General Rumiñahui S. A. y Banco de Loja S.A.

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS

(Continúa)

Fideicomiso Fondo de Liquidez de las entidades del sector financiero privado - De acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico Monetario y Financiero, el 28 de abril de 2016, mediante escritura pública, las entidades del sector financiero privado firmaron el contrato de constitución del “Fideicomiso Fondo de Liquidez de las Entidades del Sector Financiero Privado”, el administrador fiduciario es el Banco Central del Ecuador - BCE. El objeto del fideicomiso es administrar los aportes realizados por los constituyentes a fin de atender las necesidades temporales de liquidez de las instituciones financieras. El aporte equivale al 8% del promedio del saldo de los depósitos sujetos a encaje del mes inmediato anterior del Banco. Al 31 de diciembre de 2018, el aporte es de US\$86,251, equivalente al 30% del fondo, con un rendimiento de US\$7,839. Este fideicomiso reemplazó al Fideicomiso Fondo de Liquidez del Sistema Financiero Ecuatoriano administrado por el Banco Central del Ecuador - BCE.

Fideicomiso Mercantil de Garantía Banco Pichincha C.A. - De acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico Monetario y Financiero, el 16 de julio de 2016, mediante escritura pública, el Banco (constituyente) firmó un contrato de constitución del “Fideicomiso Mercantil de Garantía del Fondo de Liquidez del Sistema Financiero Privado Banco Pichincha C.A.”, cuyo administrador fiduciario es la Corporación Financiera Nacional - CFN y el beneficiario acreedor es el Fideicomiso Fondo de Liquidez de las Entidades del Sector Financiero Privado. El objeto del Fideicomiso es garantizar los créditos extraordinarios de liquidez que sean otorgados por el Fideicomiso Fondo de Liquidez de las Entidades del Sector Financiero Privado a favor del Constituyente. El aporte inicial mínimo a este fideicomiso será de al menos US\$50 para las entidades del sector financiero privado, y en cada ocasión que requiera un crédito extraordinario de liquidez, la entidad deberá aportar garantías adecuadas por un valor no inferior al 140% del valor del crédito extraordinario.

NOTA 11 - PROVISIONES PARA ACTIVOS DE RIESGO

El movimiento de las cuentas durante el año fue el siguiente:

	Inversiones	Cartera de créditos	Cuentas por cobrar	Bienes realizables, adjudicados por pago y de arrendamiento mercantil	Otros activos	Operaciones contingentes	Total
Saldos al 1 de enero del 2018	79,321	762,517	25,952	20,298	32,878	57,262	978,228
Cargos a resultados del año contra la cuenta Provisiones	18,575	103,838	12,249	3,464	15,871	10,194	164,191
Recuperaciones y ajustes	+	24,349	(3,155)	+	(181)	+	21,013
Utilizaciones por ventas y bajas	+	(8,730)	-	(787)	(86)	-	(9,603)
Castigos informados y autorizados por la Superintendencia de Bancos	+	(106,467)	(6,949)	+	(14,118)	-	(127,534)
Reclasificaciones	(28,059)	15,890	(707)	-	6,984	5,892	-
Saldos al 31 de diciembre del 2018	69,837	791,397	27,390	22,075	41,348	73,348	1,026,295

De acuerdo con la normativa vigente, el Banco realiza mensualmente la calificación de los activos de riesgo y contingentes para establecer las provisiones necesarias a ser constituidas.

La reserva constituida para posibles pérdidas sobre los activos de riesgo corresponde a la cantidad necesaria para mantener las reservas en el nivel requerido de acuerdo a los porcentajes por categorías de calificación establecidos en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. La calificación de los activos de riesgo se determina como se describe en la Nota 2 h).

NOTA 11 - PROVISIONES PARA ACTIVOS DE RIESGO
(Continúa)

- Cartera de créditos productivo, comercial prioritario y ordinario y contingentes, corporativo, empresarial y pymes, con riesgo superior a US\$40, mediante la revisión individual que efectúa el Comité de Calificación que el Directorio del Banco ha designado para este propósito; en la evaluación y calificación el Comité considera la capacidad de pago y situación financiera del deudor, la experiencia crediticia, el riesgo del entorno económico y la tabla de calificación de riesgo por morosidad para créditos comerciales establecida en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, cuando esta determina una calificación de riesgo mayor. Para sujetos de créditos con calificación de riesgo no mayor a C-1, la calificación y provisión también considera el 50% del valor de realización de las garantías hipotecarias según lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- Cartera de crédito productivo, comercial prioritario y ordinario y contingentes con riesgo consolidado menor a US\$40, cartera de consumo prioritario y ordinario, inmobiliario, vivienda de interés público, microcrédito y educativo, de acuerdo a los días de morosidad de los dividendos pendientes y categorías de calificación que se indican en la Nota 2; y la calificación resultante se extiende a la totalidad del monto adeudado.
- Cuentas por cobrar y otros activos: excepto por los intereses reestructurados que se provisionan al 100% al momento de la reestructuración, para la calificación y provisión de cuentas por cobrar y de otros activos se homologa primero la calificación vigente del cliente en la institución y en los casos donde el cliente no cuenta con calificación y provisión, se procede en base al período de morosidad o el tiempo de permanencia de las referidas cuentas como sigue: riesgo normal hasta un mes de vencido o permanencia; riesgo potencial entre uno y dos meses de vencido o permanencia; riesgo deficiente entre dos y cuatro meses de vencido o permanencia; de dudoso recaudo entre cuatro y seis meses de vencido o permanencia y pérdida cuando la morosidad o permanencia es mayor a seis meses.

La clasificación de los activos de riesgo y contingentes por categoría y el monto de provisión constituida, efectuada por la Comisión de Calificación nombrada por el Directorio del Banco al 31 de diciembre del 2018, es la siguiente:

	Monto calificado (1)	Provisión requerida / normativa	Provisión mitigada con Garantía Hipotecaria	Provisión Constituida
Riesgo Normal	6.952.282	106.558	7.067	99.491
Riesgo Potencial	922.644	96.547	6.322	90.225
Deficiente	632.546	308.486	28.902	279.584
Dudoso recaudo	51.047	50.408	-	50.408
Perdida	99.950	99.851	-	99.851
	8.658.469	661.850	42.291	619.559
Bienes adjudicados por pago	24.749	22.658	-	22.658
Inversiones (2)	1.547.680	69.848	-	69.848
Provisión genérica por tecnología crediticia	-	65.188	-	65.188
Provisión anticíclica	-	171.612	-	171.612
Provisiones no reversadas por requerimiento normativo	-	11.311	-	11.311
	10.230.898	1.002.467	42.291	960.176
Provisión genérica voluntaria (3)				54.650
Provisión de riesgo operativo (4)				11.469
				1.026.295

NOTA 11 - PROVISIONES PARA ACTIVOS DE RIESGO
(Continúa)

(1) Incluye:

	Monto calificado
Inversiones	1,547,620
Cartera de crédito	7,209,065
Deudores por aceptación	1,423
Cuentas por cobrar (excluyendo intereses por cobrar de créditos por US\$ 65,889 y anticipo para adquisición de acciones por US\$9,182)	102,139
Bienes adjudicados por pago, de arrendamiento mercantil (excluyendo los bienes no utilizados por la institución por US\$ 19,006)	25,066
Otros activos (excluyendo i) derechos fiduciarios propiedades y equipo por US\$ 60,183 ii) fondo de liquidez por US\$ 218,122 iii) gastos y pagos anticipados por US\$ 42,413 iv) gastos diferidos por US\$ 40,030 y v) otros impuestos por US\$ 11,376).	377,175
Cuentas contingentes (excluyendo créditos aprobados y no desembolsados por US\$ 1,252,469)	968,410
	<hr/>
	10,230,898
	<hr/>

- (2) Incluye la provisión constituida por la evaluación de las inversiones mantenidas por el Banco al 31 de diciembre de 2018.
- (3) Corresponde a provisiones constituidas sobre la base de la estrategia comercial de cartera total del Banco.
- (4) El comité de calificación de activos de riesgo determina no incorporar en el reporte 231 B2, el valor de 11.469 en provisiones constituidas, por cuanto esta provisión es para cubrir eventuales pérdidas por materialización de Riesgos Operativos, conforme a los modelos internos de gestión de riesgo.

La Administración considera que las provisiones constituidas son suficientes para cubrir eventuales pérdidas que pudieran derivarse de la falta de recuperación de activos, de acuerdo con los antecedentes históricos considerados por la institución y las disposiciones de la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

NOTA 12 - OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Composición:

Depósitos a la vista (1)	
Depósitos monetarios que generan intereses	435,708
Depósitos monetarios que no generan intereses	2,192,029
Depósitos monetarios de instituciones financieras	111,343
Cheques certificados	28,671
Cheques de emergencia	7,476
Depósitos de ahorro	3,274,362
Otros depósitos	15,807
Fondos de tarjetahabientes	3,952
Depósitos por confirmar	95,139
Depósitos cuenta básica	9,948
	<hr/>
	6,174,435

NOTA 12 - OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO
(Continúa)

Depósitos a plazo (1)	
De 1 a 30 días	398,812
De 31 a 90 días	539,122
De 91 a 180 días	543,559
De 181 a 360 días	474,674
De más de 361 días	45,693
	<hr/>
	2,001,860
Depósitos en garantía (1) y (2)	276
Depósitos restringidos (1) y (2)	389,380
	<hr/>
	389,656
	<hr/>
	8,565,951

(1) Ver Nota 28 sobre modalidades y tasas pasivas vigentes para este tipo de operaciones.

(2) Corresponden a depósitos que garantizan operaciones de crédito.

Los depósitos por ciudad de captación al 31 de diciembre del 2018 son:

Región geográfica	Valor	%
Quito	4,221,427	49.28
Guayaquil	1,236,664	14.44
Cuenca	415,715	4.85
Ambato	175,896	2.05
Santo Domingo	165,108	1.93
Otras Ciudades	2,351,141	27.45
	<hr/>	
	8,565,951	100.00

De acuerdo con el Anexo A del reporte de liquidez remitido por el Banco a la Superintendencia de Bancos del Ecuador, los 100 mayores depositantes mantienen saldos al 31 de diciembre de 2018 por US\$710,261.

Fideicomiso del Seguro de Depósitos de las entidades del sector financiero privado - De acuerdo a lo establecido en el Código, el 16 de julio de 2016, mediante escritura pública, la Corporación del Seguro de Depósitos, Fondo de Liquidez y Fondo de Seguros Privados constituyó el “Fideicomiso del Seguro de Depósitos de las entidades del sector financiero privado” cuyo Administrador fiduciario es el Banco Central del Ecuador - BCE. El objeto del fideicomiso es proteger de forma limitada los depósitos efectuados en las entidades del sistema financiero privado autorizadas por los respectivos organismos de control; el valor asegurado para cada depositante en las entidades financieras será igual a dos veces la fracción básica exenta vigente del impuesto a la renta, pero en ningún caso inferior a US\$32.

La contribución que deben realizar las instituciones financieras corresponde a los saldos promedios diarios de las captaciones del público por una prima fija establecida en un rango del 3 por mil al 6.5 por mil anual, y una prima ajustada por riesgo, establecida entre un mínimo de cero y un máximo del 3.5 por mil anual; la suma de la prima fija y la prima ajustada por riesgo no podrá superar el 6.5 por mil de los depósitos de las instituciones financieras. Durante el año 2018, el cargo al gasto ascendió a US\$50,010, el cual se incluye en el rubro de impuestos, contribuciones y multas. Ver Nota 20.

NOTA 13 - OBLIGACIONES INMEDIATAS

Composición:

Cheques de gerencia	2,295
Giros, transferencias y cobranzas por pagar (1)	70,591
Recaudaciones para el sector público (2)	20,327
	<hr/>
	93,213

- (1) Incluye principalmente US\$69,860 por los giros y trasferencias interbancarias SPI pendientes de pago.
- (2) Los bancos están autorizados a actuar como recaudadores de impuestos, intereses y multas a favor del fisco; así como de facturación de los servicios públicos. Los montos recaudados deben ser entregados por el Banco al Banco Central del Ecuador en un plazo no superior a 24 horas. En virtud de esta autorización, el Banco canceló en los primeros días de enero del 2019 los valores mantenidos por este concepto al 31 de diciembre del 2018.

NOTA 14 - CUENTAS POR PAGAR

Composición:

Intereses por pagar:	
Depósitos a la vista	3,321
Operaciones de reporto	3
Depósitos a plazo	37,253
Obligaciones financieras	6,309
Otros	14
	<hr/>
	46,900
Obligaciones patronales:	
Beneficios sociales	1,320
Aportes al IESS	1,867
Fondo de reserva IESS	83
Participación de los empleados en las utilidades	31,603
Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio (1)	41,795
Otras	14
Retenciones	34,025
Proveedores	876
Impuesto a la renta (2)	34,295
Otras contribuciones e impuestos	4,303
Cuentas por pagar a establecimientos afiliados	<hr/>
Provisiones para aceptaciones bancarias y operaciones contingentes (Ver Nota 11)	73,348
Cuentas por pagar varias:	
Dividendos por pagar	948
Cheques girados no cobrados	688
Otras cuentas por pagar	62,592
	<hr/>
	380,064

NOTA 14 - CUENTAS POR PAGAR

(Continúa)

- (1) **Jubilación Patronal** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los empleados que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o ininterrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS. Al 31 de diciembre de 2018, el Banco tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado.

Para el cálculo de la jubilación patronal se utilizaron los siguientes supuestos:

-Tasa de incremento de pensiones:	2,00% anual
-Tasa financiera de descuento:	7,72% anual
-Tasa de crecimiento salarial a corto plazo:	3,00% anual
-Tasa de crecimiento salarial a largo plazo:	1,50% anual
-Tasa de rotación (promedio):	12,15% anual

Bonificación por Desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el Banco entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio. El Banco realiza la provisión de acuerdo al estudio actuarial realizado por un perito independiente.

El movimiento de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Indemnización por desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2018	38.228	12.250	50.478
Provisión con cargo a resultados	3.078	3.000	6.078
Reclasificación entre provisiones	1.240	(1.240)	-
Pagos	(11.352)	(3.409)	(14.761)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>31.194</u>	<u>10.601</u>	<u>41.795</u>

- (2) El impuesto a la renta cargado a resultados del año 2018 es US\$32,853 y US\$1,442 de años anteriores.

NOTA 15 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un detalle de las obligaciones financieras de acuerdo a los acreedores financieros es como sigue:

	<u>Saldo</u>	<u>Tasas %</u>	<u>Vencimiento Final</u>
Cargill Financial Services Europe Limited	87.985	LIBOR + 7.87	3-dic-21
Banco Interamericano de Desarrollo - BID	48.214	LIBOR + 5.12	1-jun-21
IIV Mikrofinanzfonds	25.000	5.75	28-dic-20
Nederlanse Financierings-Maatschappij Voor Ontwikkelingslanden N. V. (FMO)	2.400	4.50	15-jun-19
Otros (1)	<u>15.936</u>		
	<u>179.535</u>		

NOTA 15 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

(Continúa)

- (1) Corresponde principalmente a un sobregiro bancario con Citibank por US\$14,724, liquidado el 2 de enero del 2019.

NOTA 16 - OBLIGACIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES Y DEUDA SUBORDINADA

Composición:

Emisión de Obligaciones convertibles (1)	7.075
Contratos de deuda subordinada a plazo (2)	<u>223.000</u>
	<u><u>230.075</u></u>

- (1) Obligaciones amparadas con garantía general del Banco, a 2,880 y 3,240 días plazo de la Clase "A" y "B" y devengan una tasa de interés fija del 9.00% y 9.50% anual, respectivamente. De conformidad con el prospecto de emisión, la conversión a la fecha de vencimiento de la emisión será de US\$5 por cada acción ordinaria de US\$1.

- (2) Corresponde a:

Nederlandse Financierings - Maatschappij Voor Ontwikkelingslanden N. V. (FMO)..- Préstamo otorgado por US\$ 70.000 a 2,552 días plazo, con vencimientos hasta diciembre de 2025, y pagos semestrales a partir del 15 de junio del 2024 que devenga una tasa de interés Libor a 180 días más 7.00% anual hasta junio del 2023 y una tasa de interés Libor a 180 días más el 8.50% hasta diciembre de 2025.

Banco Interamericano de Desarrollo - BID..- Préstamo otorgado por US\$55,500, con desembolsos parciales en diciembre del 2011, marzo, junio y diciembre del 2012 y marzo del 2013 y con vencimientos hasta febrero del 2019 y devenga una tasa de interés Libor a 60 días más 7.75% anual para el primer pago y una tasa de interés Libor a 180 días más 6.25% anual para los siguientes pagos semestrales de interés.

Blueorcharde Microfinance Fund..- Préstamo otorgado por US\$16,000 en diciembre del 2016 hasta diciembre del 2023 y devenga una tasa de interés Libor a 180 días más 7.00%, pagaderos semestralmente.

Préstamo otorgado por US\$7,000 en enero del 2016 hasta enero del 2023 y devenga una tasa de interés Libor a 180 días más 7.00%, pagaderos semestralmente.

Préstamo otorgado por US\$10,000 en julio del 2017 hasta julio del 2024 y devenga una tasa de interés Libor a 180 días más 7.00%, pagaderos semestralmente.

Societe Belge D'investissement Pour Les Pays en Developpement-BIO SA..- Préstamo otorgado por US\$15,000 en junio del 2016 hasta junio del 2023 y devenga una tasa de interés Libor a 180 días más 7.00%, pagaderos semestralmente.

Global Climate Partnership..- Préstamo otorgado por US\$15,000 en diciembre del 2018 hasta diciembre del 2025 y devenga una tasa de interés Libor a 180 días más 6.90%, pagaderos semestralmente.

NOTA 16 - OBLIGACIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES Y DEUDA SUBORDINADA (Continúa)

Corporación Andina de Fomento – CAF. - Préstamo otorgado por US\$10,000 a 2,558 días plazo, con vencimientos semestrales hasta noviembre del 2020 y devenga una tasa de interés Libor de 180 días más un spred de 5.00%; sin embargo la tasa de interés a cancelar corresponde a mayor entre una tasa fija del 9.00% y la tasa Libor a 180 días más el 5.00%.

Pettelaar Effectenbewaarbedrijf N.V.. - Préstamo otorgado por US\$10,000 en septiembre del 2018 hasta septiembre del 2025 y devenga una tasa de interés Libor a 180 días más 7.00%, pagaderos semestralmente.

Insuresilience Investment Fund. - Préstamo otorgado por US\$7,500 en julio del 2017 hasta julio del 2024 y devenga una tasa de interés Libor a 180 días más 7.00%, pagaderos semestralmente.

Agrif Coöperatief U.A. - Préstamo otorgado por US\$5,000 en mayo del 2018 hasta mayo del 2025 y devenga una tasa de interés fija del 8.00%, pagaderos semestralmente.

PG Impact Investment I LP. - Préstamo otorgado por US\$2,000 en octubre del 2017 hasta julio del 2024 y devenga una tasa de interés Libor a 180 días más 7.00%, pagaderos semestralmente.

NOTA 17 - OTROS PASIVOS

Composición:

Ingresos recibidos por anticipado	6,727
Otros pasivos (1)	43,007
	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
	49,734

(1) Un detalle de los otros pasivos es como sigue:

Operaciones por liquidar proceso de cámara	21,242
Operaciones por liquidar Visa	3,547
Sobrantes de caja	4,312
Otros	13,906
	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
	43,007

NOTA 18 - PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado asciende a US\$725,654 y está representado por acciones comunes de un valor nominal de US\$100 cada una. Ver Nota 1.

Las disposiciones vigentes establecen que:

- Con el objeto de mantener constantemente su solvencia, las instituciones financieras están obligadas a mantener un nivel mínimo de patrimonio técnico equivalente al 9% del total de sus activos y contingentes ponderados por riesgo. Por otro lado, el patrimonio técnico constituido no puede ser inferior al 4% de los activos totales y contingentes. Al 31 de diciembre del 2018, el patrimonio técnico constituido del Banco mantiene una relación del 7.2%, frente al total de activos y contingentes totales y del 11.70% con relación a los activos y contingentes totales ponderados por riesgo.

NOTA 18 - PATRIMONIO

(Continúa)

- El patrimonio técnico está dividido en patrimonio técnico primario y secundario. El total de los elementos del patrimonio técnico secundario está limitado en su monto a un máximo del 100% del total de los elementos del patrimonio técnico primario.

El patrimonio técnico calculado según el Código Orgánico Monetario y Financiero y las Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (antes Junta Bancaria) al 31 de diciembre del 2018, genera la siguiente posición:

Patrimonio técnico primario	877,617
Patrimonio técnico secundario (1)	353,719
Total Patrimonio técnico constituido	928,268
Patrimonio técnico requerido	714,317
Excedente	213,951
Activos totales y contingentes ponderados por riesgo	7,936,850

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 el Banco mantiene una relación del 40.30% de patrimonio técnico secundario frente al patrimonio técnico primario, aun cuando, tal como se menciona precedentemente la relación máxima permitida es del 100%.
- Las utilidades de las instituciones del sistema financiero que resulten en cualquier ejercicio, después de constituir todas las provisiones y reservas previstas en la Ley, se aplicarán y distribuirán conforme lo determine la Junta General de Accionistas, siempre que cumpla las siguientes condiciones: i) estén constituidas todas las provisiones, ajustes y reservas exigidas incluyendo las correspondientes al pago de impuestos y a las utilidades en beneficio de los trabajadores; y, ii) el Banco cumpla con lo establecido en las disposiciones de los artículos de la Codificación del Código Orgánico Monetario y Financiero.
 - Un mínimo del 10% de la utilidad neta anual debe destinarse a la reserva legal hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital pagado. Al 31 de diciembre del 2018 esta reserva representa el 14% del capital pagado.
 - El Directorio de una institución financiera privada podrá resolver el pago de dividendos anticipados, siempre que se cumplan con las condiciones anteriores y adicionalmente con lo siguiente: i) el monto de los dividendos anticipados a ser distribuidos no podrá exceder del 40% de las utilidades acumuladas del ejercicio en curso, ni ser superior al 100% del monto de las utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores; y, ii) contar con la autorización de la Superintendencia de Bancos del Ecuador en forma previa al pago de los dividendos anticipados.
 - Los recursos para el pago en numerario del capital suscrito solamente pueden provenir: de nuevos aportes en efectivo o por compensación de créditos; por capitalización de acreencias por vencer, previa valoración hecha por al menos dos compañías calificadoras de riesgo; del excedente de la reserva legal; de utilidades no distribuidas; de reservas especiales, siempre que estuvieran destinadas para este fin; y, de aportes en numerario para futuras capitalizaciones acordadas por los accionistas.
 - Las compañías subsidiarias y afiliadas de las instituciones del sistema financiero privado regidos por el Código Orgánico Monetario y Financiero, no podrán adquirir ni ser propietarias de acciones de la institución matriz, de la sociedad controladora o de cualquier otra institución del grupo financiero.

NOTA 19 - INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS

Composición:

Ingresos financieros	
Intereses ganados	
Depósitos	959
Operaciones interbancarias	163
Intereses y descuentos de inversiones en títulos valores	34,245
Intereses de cartera de créditos	819,313
Otros intereses y descuentos	3,029
	<hr/>
	857,709
Comisiones (Ver Nota 22)	46,723
Utilidades financieras	
Ganancia en cambio	3,249
En valuación de inversiones	7,252
En venta de activos productivos	78
Rendimientos por fideicomiso mercantil	12,330
Arrendamiento financiero	57
	<hr/>
	22,966
Ingresos por servicios	
Servicios financieros (Ver Nota 22)	153,950
Total ingresos financieros	1,081,348
Egresos financieros	
Intereses causados	
Obligaciones con el público	130,873
Operaciones interbancarias	77
Obligaciones financieras	30,473
Valores en circulación y obligaciones convertibles en acciones	637
	<hr/>
	162,060
Comisiones causadas	9,287
Pérdidas financieras	
En valuación de inversiones	830
Pérdidas por fideicomiso mercantil	47
Primas en cartera comprada	7,383
	<hr/>
	8,260
Total egresos financieros	179,607
Margen bruto financiero	901,741
Margen bruto financiero de ganancia	83.39%

NOTA 20 - OTROS INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES

Composición:

Otros ingresos operacionales	
Utilidades en acciones y participaciones	67,456
Otros	33,160
	<hr/>
	100,616

NOTA 20 - OTROS INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES
(Continúa)

Gastos operacionales	
Gastos de operación	
Gastos de personal	143,829
Honorarios	71,620
Servicios varios	197,316
Impuestos, contribuciones y multas	86,358
Depreciaciones	26,397
Amortizaciones	12,486
Otros	66,148
	<hr/>
	604,154
Otras pérdidas operacionales	
Pérdida en acciones y participaciones	51,444
Pérdida en venta de bienes realizables y recuperados	3
Otras	10,599
	<hr/>
	62,046
	<hr/>
	666,200

NOTA 21 - INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES, NETO

Composición:

Utilidad en venta de bienes	1.813
Utilidad en venta de acciones y participaciones	187
Arrendamientos	1,531
Recuperaciones de activos financieros	
De activos castigados (1)	35,594
Reversión de provisiones (2)	3,615
Intereses y comisiones de ejercicios anteriores	17,154
Otros	2,959
	<hr/>
	62.853
 Pérdida en venta de bienes	53
Intereses y comisiones devengados en ejercicios anteriores	8,130
Otros egresos no operacionales (3)	21,729
	<hr/>
	29,912

- (1) Corresponde a las recuperaciones, que el Banco ha realizado, de operaciones de crédito que se encontraban castigadas.
- (2) Corresponde a reverso de intereses de créditos reestructurados por pago.
- (3) Durante el año 2018, el Banco se acogió a la Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos publicada en el suplemento del Registro Oficial N. 493 del 5 de mayo del 2015, en relación a la cual pago US\$24,357 por diferencias determinadas en el Impuesto a la renta de ejercicios anteriores y redimió el 100% de interés, multas y recargos. Del total redimido se cargaron US\$21,720 a resultados del periodo y US\$2,637 con cargo a provisiones constituidas en años anteriores.

NOTA 22 - COMISIONES E INGRESOS POR SERVICIOS

El monto de comisiones ganadas e ingresos por servicios por los servicios al 31 de diciembre del 2018 corresponde a los siguientes conceptos:

Comisiones ganadas

Operaciones contingentes:

Avalos	4,182
Fianzas	4,203
Cartas de crédito	3,272
Otras:	
Establecimientos afiliados - Visa	28,580
Establecimientos afiliados - Mastercard	4,776
Otras	1,710
	<hr/>
	46,723

Ingresos por servicios

Tarifados con costo máximo:

Servicios cuentas (ATM's, estados cuenta y apertura)	31.997
Emisión, renovación, consumos y reposición de tarjetas	25,129
Chequeras clientes	12,875
Transferencias recibidas SPI (público y privado)	14,231
Planes de recompensa	3,143
Prestaciones en el exterior	2,651
Otros (!)	1.812

Tarifados diferenciados:

Cobranzas a empresas	29,486
Avances de efectivo	16,229
Promoción comercial	12,587
Servicios Cash Management	3,277
Otros (!)	533
	<hr/>
	153,950

(1) Corresponde principalmente a servicios tarifados diferenciados, emisiones de certificados y otros servicios.

NOTA 23 - PARTICIPACION LABORAL E IMPUESTOS

El monto de participación laboral e impuestos al 31 de diciembre del 2018 se calculó de la siguiente manera:

Utilidad antes de impuestos y participaciones	204.907
Menos - 15% de participación de los trabajadores en las utilidades (1)	(31.603)
Más - Gastos no deducibles (neto de ingresos exentos)	40,912
	<hr/>
Base imponible	214,216
Impuesto a la renta	53.554
Menos - Anticipo de Impuesto a la renta	(20,701)
Impuesto a la renta causado al año	32,853

NOTA 23 - PARTICIPACION LABORAL E IMPUESTOS (Continúa)

Anticipo de impuesto a la renta

Durante el 2018, el Banco determinó que el anticipo mínimo de impuesto a la renta, siguiendo lo estipulado en la legislación vigente, ascendía a US\$20,701, monto que no supera el impuesto a la renta expuesto anteriormente. Ver Nota 21, numeral (3).

Situación fiscal

El período comprendido entre los años 2016 a 2018 se encuentra abierto a revisión por parte de las autoridades tributarias.

Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo a la resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicado en el 2S. R.O. 511 del 29 de mayo de 2015, los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y si las operaciones superan los US\$15,000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

El Banco no dispone del estudio de precios de transferencia de las transacciones efectuadas con partes relacionadas locales y del exterior correspondiente al año 2018, requerido por disposiciones legales vigentes, en razón de que el plazo para su presentación ante las autoridades tributarias, vence en el mes de junio del año 2019. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, dicho estudio se encuentra en proceso de ejecución y la Administración del Banco considera que los efectos del mismo, si hubieren, carecen de importancia relativa. Así mismo, el estudio de precios de transferencia del año 2017, estableció que las transacciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia.

NOTA 24- CUENTAS CONTINGENTES

Composición:

Créditos aprobados no desembolsados (1)	1.252.469
Fianzas y garantías (2)	534.023
Ventas a futuro en moneda extranjera (3)	261.870
Cartas de crédito (4)	76.826
Otras operaciones a futuro (3)	54.944
Avales	28.800
Obligaciones en opciones (3)	<u>11.947</u>
	<u>2.220.879</u>

- (1) Corresponden principalmente a los saldos no utilizados de los cupos máximos de crédito rotativo y diferido que el Banco otorga a los tarjetahabientes. Estos cupos están sujetos a cláusulas de terminación por incumplimiento de pago; por consiguiente, el total de los montos comprometidos no necesariamente representan desembolsos futuros de efectivo.

NOTA 24- CUENTAS CONTINGENTES

(Continúa)

- (2) Se registran las fianzas y garantías emitidas por el Banco para garantizar la ejecución de un cliente a una tercera parte, las que son emitidas principalmente con garantías de instituciones financieras del exterior emitidas a favor del Banco. Adicionalmente, incluye los valores de las garantías aduaneras emitidas por el Banco exclusivamente a favor de la autoridad de Aduanas para responder por las obligaciones que los clientes han contraído por el pago de derechos, multas, intereses y cualquier otro recargo por la desaduanización de las mercaderías importadas.
- (3) Un detalle de las operaciones a futuro contratadas es como sigue:

<u>Tipo de operación a futuro en:</u>	<u>Número de operaciones</u>	<u>Monto de los contratos</u>	<u>Plazo de los contratos</u>	
			<u>Desde</u>	<u>Hasta</u>
Operaciones a futuro en moneda extranjera				
Pesos colombianos	6	151,000	30/11/2018	31/1/2019
Euros	7	4,691	24/8/2018	30/10/2019
Libras esterlinas	2	179	20/9/2018	20/2/2019
Soles peruanos	1	106,000	21/12/2018	31/1/2019
		261,870		
Operaciones a futuro de tasa de interés	13	54,944	8/3/2018	16/12/2019
Obligaciones en opciones	1	11,947	2/8/2018	3/7/2019

- (4) Corresponden a los valores de las cartas de crédito emitidas a favor de beneficiarios del exterior (incluido el margen máximo de tolerancia), a petición y de conformidad con las instrucciones del cliente, por medio del cual el Banco se compromete a pagar directamente o por intermedio de un banco corresponsal hasta una suma determinada de dinero o también a pagar, aceptar o negociar letras de cambio giradas por el beneficiario contra la presentación de los documentos estipulados, de conformidad con los términos y condiciones establecidas.

NOTA 25 - CUENTAS DE ORDEN

Las cuentas de orden no inciden en la situación financiera ni en los resultados de las operaciones del Banco, son utilizadas por requerimiento de la Superintendencia de Bancos del Ecuador para mantener un control de la información adicional. Un resumen de cuentas de orden al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

Valores y bienes propios en poder de terceros	
En cobranza	65
En custodia	914,483
Bienes entregados en arrendamiento financiero	7,679
Activos propios en poder de terceros entregados en garantía	
Inversiones disponibles para la venta	59
Inversiones de disponibilidad restringida	79,473
Bienes inmuebles	29,473
Otros Activos	727,079
Activos castigados	494,600
Operaciones activas con entidades del grupo financiero	419,459
Cartera de créditos y otros activos en demanda judicial	295,406
Intereses, comisiones e ingresos en suspenso	367,674
Contratos de arrendamiento mercantil financiero	1,296
Cartera entregada para procesos de titularización	265,533
Otras cuentas de orden deudoras	625,431
	4,227,710

NOTA 25 - CUENTAS DE ORDEN

(Continúa)

Valores y bienes recibidos de terceros	
En cobranza	665,710
Documentos en garantía	9,545,144
Valores fiduciarios en garantía	658,258
Bienes inmuebles en garantía	9,319,156
Otros bienes en garantía	1,780,457
En custodia	119,584
En administración	258,136
Otras	246,367
Operaciones pasivas con empresas vinculadas	44,458
Operaciones pasivas con empresas subsidiarias y afiliadas	14,909
Depósitos de entidades del sector público	83,612
Origen del capital	725,654
Provisiones constituidas	193,791
Otras cuentas de orden acreedoras	180,941
	<hr/>
	23,836,177

La Administración del Banco ha conciliado los registros auxiliares con el saldo informado a la Superintendencia de Bancos del Ecuador para todas las cuentas de orden.

NOTA 26 - COMPROMISOS Y RESPONSABILIDADES

A continuación, se describen los principales compromisos que a la fecha de los estados financieros mantiene el Banco.

Convenio de responsabilidad con las subsidiarias - De acuerdo a lo establecido en el Código, el Banco por ser cabeza del Grupo Pichincha responderá por las pérdidas patrimoniales de dichas entidades, si existieren. El Banco mantiene suscritos convenios de responsabilidad con cada una de las subsidiarias detalladas en la Nota 1.

Convenio de asociación entre Banco Pichincha C.A. y Banco General Rumiñahui S.A. - En el mes de julio de 1999, la Junta Bancaria del Ecuador autorizó la suscripción de un convenio de asociación entre el Banco General Rumiñahui y Banco Pichincha C.A. para la prestación de servicios compartidos, al amparo de lo establecido en el artículo 17 de la derogada Ley General de Instituciones del Sistema Financiero. El plazo de este convenio de asociación, firmado entre las entidades en octubre de 1999, es por quince años, renovable por un período de 10 años si cualquiera de las partes no ha notificado a la otra su intención de darlo por terminado con 90 días de anticipación.

Contando con la autorización de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, que consta de la Resolución SB-DTL-2017-352 de 8 de mayo del 2017, ambos bancos celebraron el 11 de mayo del 2017 un Convenio de asociación por el plazo de 5 años.

Convenio de asociación entre Banco Diners Club del Ecuador S. A. y Banco Pichincha C.A. - La Superintendencia autorizó mediante Resolución No. SB-98-0094 del 29 de diciembre de 1998, la asociación entre Banco Diners Club del Ecuador S. A. y Banco Pichincha C.A. para la ampliación y atención de servicios específicos conforme lo establece el literal a) del artículo 17 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero. En octubre de 2013 se suscribió un adendum al convenio de asociación ampliando el plazo por un período de cinco años a partir del 30 de noviembre de 2013.

Mediante comunicación conjunta de 20 de noviembre del 2018, ambos bancos han solicitado autorización a la Superintendencia de Bancos del Ecuador para renovar el Convenio de asociación, solicitud que se encuentra en trámite.

NOTA 26 - COMPROMISOS Y RESPONSABILIDADES (Continúa)

Convenio de asociación entre Banco Pichincha C.A. y Banco de Loja S. A. - El convenio de asociación que mantienen Banco Pichincha C.A. y Banco de Loja S.A. fue suscrito en marzo de 1996 con la autorización de la Superintendencia, conforme el artículo 17 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero. El referido convenio de asociación establece que el Banco Pichincha C.A. se compromete a realizar las operaciones permitidas por la Ley, a ampliar nuevos servicios financieros en forma conjunta, y a brindar atención y prestar servicios recíprocos a sus clientes: recepción y pago de depósitos a la vista, operaciones de crédito interbancario, servicios de caja y tesorería, operaciones de comercio exterior, entre otros servicios.

El 26 de septiembre de 2011, Banco de Loja S. A. interpuso un Recurso de reposición para revocar y dejar sin efecto parcialmente el acto administrativo contenido en la Resolución No. JB-2011-1972, exclusivamente en lo relativo al plazo improrrogable de 5 años de vigencia del convenio, solicitando que la Junta disponga que el plazo de vigencia del convenio sea de 15 años, conforme a la voluntad que expresaron ambos bancos en comunicación del 26 de junio de 2010 dirigida a la Superintendencia.

La Junta Bancaria mediante Resolución No. JB-2012-2280 del 30 de agosto de 2012 resolvió: i) aceptar parcialmente la pretensión contenida en el recurso de reposición interpuesto por el Presidente Adjunto del Banco Pichincha C.A. y el Gerente General del Banco de Loja S.A., al acto administrativo contenido en la Resolución No. JB-2011-1972 del 21 de julio de 2011; ii) suprimir el término "improrrogable" del artículo uno de la Resolución No. JB-2011-1972; y, iii) ratificar el resto de la referida Resolución.

Contando con la autorización de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, que consta de la Resolución SB-DTL-2017-357 de 9 de mayo del 2017, ambos bancos celebraron el 15 de mayo del 2017 un Convenio de asociación por el plazo de 5 años.

Contratos de licencia y emisión de tarjetas de crédito Visa y Mastercard - Habilitan al Banco para utilizar las marcas de propiedad de Visa y Mastercard en calidad de emisor, procesador y administrador de tarjetas de crédito. La Superintendencia autorizó al Banco para realizar las citadas operaciones.

Programa global de comercio exterior - El 20 de febrero de 2013, el Banco suscribió el convenio con International Finance Corporation - IFC, bajo el Programa Global de Comercio Exterior (GTFP - siglas en inglés), el cual busca fomentar las exportaciones de los países de la región, a través de financiamientos de comercio exterior entre entidades financieras, con la garantía del 100% proporcionada por el IFC.

NOTA 27 - SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

De acuerdo con disposiciones vigentes en Ecuador, las instituciones financieras, no pueden otorgar préstamos a sus partes vinculadas, exceptuando las operaciones que se realicen con subsidiarias y afiliadas y los consumos corrientes de tarjetas de crédito.

Composición:

	Entidades de propiedad del Banco	Otras relacionadas	Total
Activos			
Fondos disponibles	38,919	13,682	52,601
Inversiones	14,089	45,241	59,330
Cartera de créditos	56,574	54,711	111,285
Intereses por cobrar	732	1,154	1,886
Otros activos (excepto Inversiones en acciones)	520	1,644	2,164
	110,834	116,432	227,266

NOTA 27 - SALDOS CON PARTES RELACIONADAS
(Continúa)

	Entidades de propiedad del Banco	Otras relacionadas	Total
Pasivos			
Obligaciones con el público	11,292	99,789	111,081
Intereses por pagar	71	-	71
Otros pasivos	1,510	-	1,510
	<u>12,873</u>	<u>99,789</u>	<u>112,662</u>
Contingentes	<u>4,455</u>	<u>1,843</u>	<u>6,298</u>
Ingresos			
Intereses y comisiones ganados	7,285	5,529	12,814
Otros ingresos	2,411	14,304	16,715
	<u>9,696</u>	<u>19,833</u>	<u>29,529</u>
Gastos			
Intereses y comisiones pagadas	687	1,619	2,306
Gastos operacionales	47,819	13,789	61,608
	<u>48,506</u>	<u>15,408</u>	<u>63,914</u>

Los saldos detallados con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2018 y las transacciones efectuadas durante el año por el Banco, con estas partes relacionadas, se exponen en la información financiera suplementaria preparada por el Banco al 31 de diciembre del 2018, presentada por separado.

Adicionalmente de acuerdo con lo estipulado en el Capítulo XXIII “Norma de Aplicación para la Determinación de Vinculación de las Personas Naturales y Jurídicas por Propiedad, Administración o Presunción, con las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado” del Libro I de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, las operaciones realizadas entre instituciones financieras o con las integrantes del mismo grupo financiero, no se consideran vinculadas.

NOTA 28 - MODALIDADES PRINCIPALES DE OPERACION DEL BANCO

Las principales modalidades de operaciones del Banco se muestran a continuación:

<u>Operaciones</u>	Tasas Promedio %	Tasas maxima BCE %	Comisión %
Operaciones activas de crédito:			
Crédito comercial productivo	9.76	11.83	
Comercial ordinario	11.00	11.83	
Comercial prioritario	10.16	11.83	
Consumo prioritario	15.96	17.30	
Consumo ordinario	15.90	17.30	
Educativo	9.00	9.50	
Inmobiliario	10.49	11.33	

NOTA 28 - MODALIDADES PRINCIPALES DE OPERACION DEL BANCO
(Continúa)

<u>Operaciones</u>	Tasas Promedio %	Tasas maxima BCE	Tasas maxima Comisión
		%	%
<u>Operaciones activas de crédito:</u>			
Vivienda Interés Público	4.87	4.99	
Microcrédito	23.57	28.50	
Tarjetas	15.98	17.30	
Cartas de crédito			Hasta 4
Fianzas avales			Hasta 4
<u>Operaciones pasivas de crédito</u>			
Cuentas Corrientes	0.17	0.67	
Depositos para ahorro	0.36	1.11	
Depositos a plazo	4.86	5.43	

NOTA 29 - VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS

A continuación, se muestran los activos y pasivos más representativos de la institución, agrupados según sus plazos remanentes al 31 de diciembre del 2018:

	De 1 a 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De más de 361 días	Total
Activos						
Efectivo en caja y bancos	1,710,944	-	-	-	-	1,710,944
Inversiones en títulos valores:						
Disponibles para la venta	166,465	128,445	107,996	183,002	373,287	959,195
Mantenidas hasta el vencimiento	-	-	508,952	-	-	508,952
De disponibilidad restringida	11,558	-	-	8,870	59,045	79,473
Cartera de créditos por vencer:						
Cartera de crédito productivo	1	2	3	-	-	6
Cartera comercial	368,275	381,423	537,367	417,008	1,247,714	2,951,787
Cartera de consumo	573,555	201,848	242,201	366,540	845,181	2,229,326
Cartera de crédito inmobiliario	8,656	16,800	22,891	41,321	797,533	887,200
Cartera para la microempresa	53,794	102,075	133,892	215,299	352,968	858,027
Cartera de crédito vivienda de interés público	93	225	331	683	46,480	47,812
Cartera de crédito educativo	5	11	17	52	1,506	1,592
Cuentas por cobrar						
Intereses por cobrar	82,521	-	-	-	-	82,521
	2,975,868	830,828	1,553,650	1,232,773	3,723,714	10,316,834
Pasivos						
Obligaciones con el público:						
Depósitos a la vista	6,174,435	-	-	-	-	6,174,435
Depósitos a plazo	398,812	539,122	543,559	474,674	45,693	2,001,860
Obligaciones inmediatas	93,213	-	-	-	-	93,213
Intereses por pagar	46,900	-	-	-	-	46,900
Obligaciones financieras	40,935	-	12,043	9,643	116,914	179,535
Obligaciones convertibles	-	-	-	-	7,075	7,075
Deuda subordinada	-	-	-	-	223,000	223,000
	6,754,295	539,122	555,602	484,317	392,682	8,726,018
	(3,778,427)	291,706	998,048	748,456	3,331,032	1,590,816

NOTA 29 - VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS

(Continúa)

El Banco presenta todo el saldo de obligaciones con el público a la vista como “de libre disponibilidad” no obstante de que en la práctica, bajo condiciones normales, una porción de estas captaciones permanece constante en el tiempo.

NOTA 30 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En el curso normal de sus operaciones el Banco está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de liquidez
- Riesgo de crédito
- Riesgo de mercado
- Riesgo operativo

Esta nota presenta información respecto a la exposición del Banco a cada uno de los riesgos antes indicados y los objetivos, políticas y procesos del Banco para medir y administrar tales riesgos.

Marco de Administración de Riesgos - El Directorio tiene la responsabilidad para establecer y supervisar el marco de administración de riesgo. El Directorio ha establecido Comités (Comité de Administración Integral de Riesgo, Comité Gerencial, Comité de Auditoría, Comité de Cumplimiento), los cuales son responsables de desarrollar y monitorear las políticas de administración de riesgo en sus áreas específicas.

Los miembros de estos comités lo constituyen funcionarios del Banco, excepto por los Comités de Administración Integral de Riesgo, de Auditoría y Cumplimiento que incluyen funcionarios y miembros independientes. Los Comités reportan sus actividades al Directorio mensualmente.

Las políticas de administración de riesgo del Banco son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Banco, fijar límites y controles adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgo se revisan regularmente a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado, productos, servicios ofertados y en las actividades. El Banco, a través de sus normas y procedimientos de administración y entrenamiento, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Unidad de Auditoría Interna es responsable de revisar el cumplimiento con las políticas y procedimientos de administración de riesgo, y de revisar el marco de administración de riesgos en relación a los riesgos que el Banco enfrenta; los resultados de tales revisiones son informadas al Comité de Auditoría.

Riesgo de Liquidez - Se define como riesgo de liquidez, el riesgo de que una entidad encuentre dificultades para obtener los fondos con los que debe cumplir compromisos asociados con los pasivos financieros. Entre los tipos de dificultad que puede enfrentar una institución se incluyen entre otros, un retiro inesperado de fondos aportados por acreedores o clientes, el deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Para la correcta administración de su liquidez, el Banco considera tres niveles fundamentales: estructural, táctico y de manejo de solvencia. Estos niveles le permiten cumplir con todas sus obligaciones; para lo cual desarrolla diversos escenarios que permitan visualizar diferentes evoluciones del activo y del pasivo; y así ajustar su estructura de fondeo y liquidez. Se preparan planes de contingencia para escenarios de stress.

NOTA 30 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

(Continúa)

De acuerdo con lo establecido en el Libro I de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia, los indicadores de liquidez del Banco correspondientes al 31 de diciembre del 2018 son como sigue:

	<u>Volatilidad (1)</u> %	<u>Constituido (2)</u> %
Liquidez de Primera Línea	6.58	23.46
Liquidez de Segunda Línea	8.22	30.10

- (1) Los índices de liquidez son calculados en base a las resoluciones emitidas al respecto, las cuales consideran la volatilidad de los depósitos recibidos.
- (2) Los índices de liquidez estructural son calculados considerando ciertos saldos de cuentas de fondos disponibles, inversiones, obligaciones con el público y obligaciones financieras, los mismos que tienen vencimientos de hasta 90 y 180 días y de hasta 360 días para los indicadores de primera y segunda línea, respectivamente.

De acuerdo con lo establecido por la metodología de cálculo, el Banco ha calculado el índice de liquidez mínimo del 8.23%.

Requerimiento de reservas mínimas de liquidez

La Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, Libro I Sistema Monetario y Financiero, Capítulo V Instrumentos de Política Monetaria, Sección I Reservas Mínimas de Liquidez, Subsección I, II, III, establece que las instituciones financieras deberán constituir y mantener reservas mínimas de liquidez respecto de sus captaciones, durante el período bisemanal siguiente a la fecha en que el Banco Central del Ecuador - BCE establezca su requerimiento.

Las referidas reservas deberán constituirse considerando los activos líquidos y porcentajes definidos por el organismo de control, como sigue:

	Porcentaje sobre captaciones sujetos a reservas mínimas de liquidez
Activos Líquidos	
Reservas Locales	
Depósitos en cuenta corriente en el Banco Central del Ecuador - BCE	Mínimo 5
Depósitos en Banco Central, títulos del Banco Central o títulos de instituciones financieras públicas	Mínimo 3
Valores de renta fija del sector no financiero de emisores nacionales privados	Mínimo 1
Valores de renta fija del sector no financiero de emisores nacionales públicos, adquiridos en el mercado primario	Mínimo 2
Caja de la propia institución financiera, depósitos a la vista en instituciones financieras nacionales, certificados de depósitos de instituciones financieras nacionales, cuyo plazo remanente no sea mayor a 90 días, y valores originados en procesos de titularización del sistema financiero.	Hasta completar requerimiento mínimo de reserva de liquidez
Reservas en el Exterior	
Depósitos a la vista en el mercado internacional calificados y valores de renta fija en el mercado internacional calificados	Hasta completar requerimiento mínimo de reserva de liquidez
Aportes al fondo de liquidez	Requerimiento legal vigente

Durante la bisemana comprendida entre el 22 de diciembre de 2018 y el 2 de enero de 2019, el Banco constituyó reservas mínimas de liquidez por un promedio US\$3,092.331, excediendo el valor requerido publicado por el Banco Central del Ecuador - BCE, el cual ascendió a US\$1,451,920.

NOTA 30 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

(Continúa)

Riesgo de Crédito - El Banco está expuesto al riesgo de crédito, que es el riesgo de que la contraparte no cumpla con los pagos de manera completa y a tiempo. Los activos financieros que potencialmente presentan riesgo crediticio para el Banco, consisten primordialmente en depósitos en bancos, portafolio de inversiones y cartera de créditos. Los depósitos en bancos están colocados principalmente en bancos del exterior, con reconocida solvencia y calificación adecuada para los niveles de inversión.

El Banco estructura los niveles de riesgo crediticio aceptables a través del establecimiento de políticas que propicien una adecuada administración de los portafolios en función de las necesidades y productos que ofrece. Las políticas incluyen la determinación de límites tanto para las inversiones, así como también para el monto de riesgo aceptado en relación a un solo prestatario, grupo de prestatarios, y segmento geográfico, a fin de mantener un portafolio equilibrado y diversificado, evitando permanentemente la concentración por sector económico, grupo o región.

El Banco ha definido las siguientes estrategias:

- Evaluar periódicamente políticas de cumplimiento de riesgos.
- Analizar el comportamiento de índices definidos.
- Determinación de índices de gestión.
- Cumplimiento de los requerimientos realizados por organismos de control.

Información cuantitativa en relación al riesgo de crédito se revela en las Notas 5 y 6.

Riesgo de Mercado - El Banco abarca aquellas operaciones donde se asume riesgo patrimonial, este riesgo proviene de la variación de los factores de riesgo de mercado - tipo de interés, tipo de cambio, spread de crédito de los distintos productos y mercados en los que opera.

Como parte del riesgo de mercado, el riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

A fin de mitigar este riesgo, el Banco realiza un monitoreo constante de sus activos y pasivos utilizando para ello las siguientes herramientas:

- *Medición de brechas de sensibilidad*

Los activos y pasivos sensibles a tasa de interés se distribuyen en bandas de tiempo predefinidas, para las que se calculan brechas de sensibilidad esperadas. A la fecha del balance general al 31 de diciembre de 2018, el siguiente es un detalle de estos activos y pasivos en las diferentes bandas de tiempo en un horizonte analizado de 12 meses:

NOTA 30 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS *(Continúa)*

NOTA 30 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

(Continúa)

- *Sensibilidad de margen financiero*

La variación en la sensibilidad del margen financiero se estima en base a la diferencia de duraciones del activo y del pasivo considerando únicamente aquellas operaciones sensibles a tasas que vencen o se deprecian dentro de un año y se mide el cambio en el margen financiero ante una variación paralela de $\pm 1\%$. Este indicador se lo expresa en valores absolutos. A continuación, un análisis de este indicador al 31 diciembre del 2018 y durante el año:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2018</u>	<u>Máximo</u>	<u>Mínimo</u>	<u>Promedio</u>
Margen financiero	35,31	36,23	30,12	32,72

- *Sensibilidad de margen patrimonial*

Mide el impacto de un cambio paralelo en la tasa de interés $\pm 1\%$ sobre el valor presente del patrimonio. El reporte se basa en la diferencia de duraciones modificadas del activo y pasivo sensibles a tasa ponderada por los valores presentes respectivos. Este indicador se lo expresa en valores absolutos y como porcentaje del patrimonio técnico. A continuación, un análisis de este indicador al 31 de diciembre del 2018 y durante el año:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2018</u>	<u>Máximo</u>	<u>Mínimo</u>	<u>Promedio</u>
Valor patrimonial	28,91	33,50	26,73	30,14

- *Valor en Riesgo (VaR)*

Es la metodología utilizada para agregar el riesgo del portafolio de inversiones. Se define como la máxima pérdida esperada a un nivel de confianza específico dentro de un período de tiempo determinado.

La aplicación de esta metodología al portafolio al 31 de diciembre del 2018, utilizando el 99% de confianza, determinó que la máxima pérdida posible en la valoración de dicho portafolio es de US\$1,183 lo que representa el 0.26% del total de la posición del portafolio VaR.

Riesgo Operativo - Como lo establece la normativa legal vigente, el riesgo operativo se entiende como la posibilidad de que se occasionen pérdidas financieras por eventos derivados de fallas o insuficiencias en los procesos, personas, tecnología de información y por eventos externos; incluye el riesgo legal y no trata sobre la posibilidad de pérdidas originadas en cambios inesperados en el entorno político, económico y social.

Los riesgos operacionales se pueden presentar en todas las operaciones del banco, por lo que su objetivo es el de identificar posibles fuentes de pérdidas financieras en los procesos, la tecnología u occasionados por las personas o eventos externos, proporcionando la ejecución de planes de mitigación para dichos riesgos y procurando medidas de cobertura económicas adecuadas.

Para una adecuada administración de los Riesgos Operacionales a los que está expuesta la Institución por el giro de su negocio, Banco Pichincha ha implementado un Modelo de Gestión que en función de la estrategia institucional, la normativa legal y las mejores prácticas, permite identificar y administrar las posibles fuentes de pérdidas generadas por:

NOTA 30 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

(Continúa)

- Fraudes internos o externos
- Relaciones laborales y seguridad en el puesto de trabajo
- Prácticas con clientes, productos y negocios
- Daños a los activos materiales
- Incidencias en el negocio y fallos en los sistemas
- Ejecución, entrega y gestión de procesos

El Modelo de Gestión del Banco, está conformado por dos módulos, uno cualitativo y otro cuantitativo apalancados en una herramienta tecnológica de punta que lo colocan como una de las más avanzadas instituciones a nivel nacional en tecnología aplicada.

El módulo de evaluación cualitativo abarca la identificación, clasificación y valoración de eventos de riesgo operativo, la determinación de políticas tendientes a mitigarlos, la definición de planes de acción para su control y el monitoreo de su comportamiento, tanto en las operaciones, productos o servicios actuales, como nuevos.

En cuanto al modelo cuantitativo, en la actualidad el Banco, cuenta con un modelo estadístico basado en la metodología AMA (Advance Measurement Approach - Basilea II), que permite determinar a nivel consolidado y a nivel de detalle (empresa, segmento, línea de negocio, producto, proceso, factor, etc.), el valor estimado de las Pérdidas Esperadas y No Esperadas (Valor en Riesgo al 99.9% de confianza – Pérdidas Esperadas), los mismos que constituyen indicadores cuantificables de riesgo operativo que utiliza la Institución.

La Unidad de Riesgo Operativo tiene la responsabilidad directa de la seguridad de la información, la administración de la continuidad del negocio, la prevención y control de los fraudes informáticos y desde el año 2014 del monitoreo de canales.

En lo relacionado a seguridad de la información esta área define la arquitectura de seguridad informática y las estrategias relacionadas con: a) ingeniería de seguridad, b) control de accesos, c) proyectos de seguridad, d) identificación y cierre de vulnerabilidades, e) certificación de plataformas tecnológicas; y, f) prevención y control de fraudes informáticos.

Dentro del mundo de Continuidad del Negocio, se cuenta con una función permanente de Administración de la Continuidad la misma que es la responsable de implementar las estrategias definidas en el Plan de Continuidad del Negocio (BCP por sus siglas en inglés) y de gestionar su vigencia en el tiempo, a través de la generación de políticas y procedimientos para la administración de los procesos críticos de negocio, atención prioritaria a incidentes y pruebas periódicas de todos los componentes del Plan.

El área de prevención y control del fraude informático define e implementa políticas de seguridad de la información concernientes a prevención de fraudes informáticos, así como identifica las fuentes y modalidades de ataque actuales al Banco y niveles de exposición a los mismos, investiga casos de fraude informático determinando las causas y debilidades internas que permitieron el fraude, involucrados, etc. (investigación forense); también se encarga de investigar las nuevas «tendencias» o modalidades de fraude cibernético y su comportamiento (crossborder), implementando y/o coordinando la implementación de mecanismos preventivos o detectivos contra el fraude antes de que éste se torne en un problema significativo; otro aspecto importante de esta área es la coordinación para la implementación de políticas y acciones de protección y educación a clientes.

En cuanto al monitoreo de canales, esta área se encarga de conceptualizar el esquema de monitoreo de una actividad sospechosa con el fin de asegurar la activación de alertas de forma oportuna, referente a potenciales riesgos y minimizar la posibilidad de pérdidas en los canales transaccionales de Banco Pichincha; generando valor agregado bajo estándares de seguridad, que no afecten la transaccionalidad normal del cliente.

NOTA 30 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS
(Continúa)

Administración de capital

La Administración del Banco dentro de sus objetivos institucionales tiene como meta principal el mantener un elevado nivel de solvencia y altos estándares de desempeño ante el público, sus clientes y organismos de control; enmarcado en una preocupación constante hacia el fortalecimiento patrimonial.

NOTA 31- HECHOS POSTERIORES RELEVANTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Banco, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

NOTA 32 - APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por el Directorio del Banco el 15 de enero del 2019 y serán presentados en la Junta General de accionistas para su aprobación.

* * * *

**Anexo Información financiera
del Agente de Manejo**

ANÁLISIS VERTICAL									
BALANCE DE SITUACIÓN Fideval S.A. (Expresado en miles de dólares)									
	dic-16		dic-17		dic-18		ago-18		ago-19
Activo	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%	USD
Bancos y otras Instituciones	35.71	0.6%	40.25	0.5%	1,038.91	11.4%	1,031.28	11.3%	761.16
Inversiones renta variable	717.72	11.7%	1,481.16	18.3%	1,127.93	12.4%	1,103.87	12.1%	1,095.01
Cuentas por cobrar	1,563.63	25.5%	1,005.79	12.4%	1,091.86	12.0%	1,343.23	14.7%	1,816.40
Comisiones por cobrar	1,287.35	21.0%	1,210.97	15.0%	1,274.76	14.0%	1,302.78	14.3%	831.98
Provisiones cuentas incobrables	-60.74	-1.0%	-56.72	-0.7%	-211.94	-2.3%	-56.45	-0.6%	-256.98
Otros activos disponibles	497.92	8.1%	1,217.84	15.0%	1,479.79	16.2%	1,306.19	14.3%	763.36
Pagos anticipados y cargos diferidos	807.17	13.2%	550.04	6.8%	361.99	4.0%	444.38	4.9%	333.68
Propiedad, planta y equipo	954.76	15.6%	1,010.95	12.5%	1,039.75	11.4%	1,072.76	11.8%	1,199.98
Propiedades de inversión	204.39	3.3%	204.39	2.5%	204.39	2.2%	204.39	2.2%	204.39
Derechos fiduciarios	772.40	12.6%	2,145.66	26.5%	2,465.64	27.0%	2,145.66	23.5%	3,418.58
Depreciación acumulada	-642.51	-10.5%	-706.48	-8.7%	-740.93	-8.1%	-758.38	-8.3%	-815.52
Amortizaciones acumulada	-10.77	-0.2%	-10.77	-0.1%	-10.77	-0.1%	-10.77	-0.1%	-10.77
Total Activo	6,127.03	100.0%	8,093.07	100.0%	9,121.37	100.0%	9,128.92	100.0%	9,341.26
Pasivo									
Pasivo financiero	477.53	14.3%	836.61	17.9%	484.09	11.5%	228.73	6.3%	355.55
Pasivo no financiero	1,008.12	30.3%	1,084.42	23.2%	1,306.93	31.1%	1,157.50	31.8%	1,522.46
Obligaciones patronales corrientes	268.13	8.0%	504.57	10.8%	525.52	12.5%	357.09	9.8%	293.21
Obligaciones tributarias	355.46	10.7%	541.14	11.6%	720.17	17.1%	116.73	3.2%	294.27
Provisiones	85.00	2.6%	30.71	0.7%	67.54	1.6%	261.88	7.2%	320.47
Pasivo a largo plazo	1,137.53	34.1%	1,671.18	35.8%	1,098.95	26.1%	1,519.73	41.7%	1,667.83
Total Pasivo	3,331.77	100.0%	4,668.63	100.0%	4,203.19	100.0%	3,641.67	100.0%	4,453.79
Patrimonio									
Aportes accionistas	1,134.08	40.6%	1,134.08	33.1%	2,134.08	43.4%	1,134.08	20.7%	2,134.08
Aportes futuras capitalizaciones	730.02	26.1%	-	0.0%	-	0.0%	1,000.00	18.2%	-
Reservas	636.34	22.8%	636.34	18.6%	719.25	14.6%	636.34	11.6%	719.25
Superávit revaluación	3.40	0.1%	480.71	14.0%	800.69	16.3%	480.71	8.8%	800.69
Otros resultados	-	0.0%	32.15	0.9%	22.68	0.5%	32.15	0.6%	22.68
Resultado acumulados aplicación NIIF S	-57.16	-2.0%	-57.16	-1.7%	-57.16	-1.2%	-57.16	-1.0%	-57.16
Resultados acumulados	29.35	1.0%	196.32	5.7%	552.53	11.2%	808.31	14.7%	429.21
Resultados del ejercicio	319.22	11.4%	1,001.99	29.3%	746.12	15.2%	1,452.82	26.5%	838.73
Total Patrimonio	2,795.26	100.0%	3,424.43	100.0%	4,918.18	100.0%	5,487.25	100.0%	4,887.47
Total Pasivo y Patrimonio	6,127.03		8,093.07		9,121.37		9,128.92		9,341.26
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS Fideval S.A. (Expresado en miles de dólares)									
	dic-16		dic-17		dic-18		ago-18		ago-19
Ingresos	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%	USD
Intereses y rendimientos	49.08	0.7%	57.26	0.6%	102.51	1.0%	74.38	1.1%	53.89
Comisiones ganadas	7,153.87	99.1%	9,078.37	99.1%	9,721.19	98.4%	6,695.09	98.8%	6,332.00
Otros ingresos no operacionales	12.43	0.2%	23.20	0.3%	57.31	0.6%	5.79	0.1%	0.15
Total Ingresos	7,215.37	100.0%	9,158.83	100.0%	9,881.02	100.0%	6,775.26	100.0%	6,386.03
Egresos									
Gasto financiero	140.86	2.0%	123.24	1.5%	120.24	1.3%	85.80	1.3%	88.84
Gastos administrativos	6,432.96	93.3%	7,273.80	89.2%	7,954.70	87.9%	5,093.75	75.2%	5,289.35
Impuestos, tasas y contribuciones	87.00	1.3%	160.87	2.0%	213.87	2.4%	142.89	2.1%	169.12
Impuesto renta corriente	235.33	3.4%	598.93	7.3%	763.18	8.4%	-	0.0%	-
Total Gastos	6,896.14	100.0%	8,156.84	100.0%	9,052.00	100.0%	5,322.44	100.0%	5,547.31
Utilidad	319.22	4.4%	1,001.99	10.9%	829.02	8.4%	1,452.82	21.4%	838.73

Fuente: Fideval Elaboración: CTH

ANÁLISIS HORIZONTAL							
BALANCE DE SITUACIÓN Fideval S.A. (Expresado en miles de dólares)							
	dic-16	dic-17		dic-18	ago-18	ago-19	
Activo	USD	USD	%	USD	USD	USD	%
Bancos y otras Instituciones	35.71	40.25	12.7%	1,038.91	1,031.28	761.16	-26.2%
Inversiones renta variable	717.72	1,481.16	106.4%	1,127.93	1,103.87	1,095.01	-0.8%
Cuentas por cobrar	1,563.63	1,005.79	-35.7%	1,091.86	1,343.23	1,816.40	35.2%
Comisiones por cobrar	1,287.35	1,210.97	-5.9%	1,274.76	1,302.78	831.98	-36.1%
Provisiones cuentas incobrables	-60.74	-56.72	-6.6%	-211.94	-56.45	-256.98	355.2%
Otros activos disponibles	497.92	1,217.84	144.6%	1,479.79	1,306.19	763.36	-41.6%
Pagos anticipados y cargos diferidos	807.17	550.04	-31.9%	361.99	444.38	333.68	-24.9%
Propiedad, planta y equipo	954.76	1,010.95	5.9%	1,039.75	1,072.76	1,199.98	11.9%
Propiedades de inversión	204.39	204.39	0.0%	204.39	204.39	204.39	0.0%
Derechos fiduciarios	772.40	2,145.66	177.8%	2,465.64	2,145.66	3,418.58	59.3%
Depreciación acumulada	-642.51	-706.48	10.0%	-740.93	-758.38	-815.52	7.5%
Amortizaciones acumulada	-10.77	-10.77	0.0%	-10.77	-10.77	-10.77	0.0%
Total Activo	6,127.03	8,093.07	32.1%	9,121.37	9,128.92	9,341.26	2.3%
Pasivo							
Pasivo financiero	477.53	836.61	75.2%	484.09	228.73	355.55	55.4%
Pasivo no financiero	1,008.12	1,084.42	7.6%	1,306.93	1,157.50	1,522.46	31.5%
Obligaciones patronales corrientes	268.13	504.57	88.2%	525.52	357.09	293.21	-17.9%
Obligaciones tributarias	355.46	541.14	52.2%	720.17	116.73	294.27	152.1%
Provisiones	85.00	30.71	-63.9%	67.54	261.88	320.47	22.4%
Pasivo largo plazo	1,137.53	1,671.18	46.9%	1,098.95	1,519.73	1,667.83	9.7%
Total Pasivo	3,331.77	4,668.63	40.1%	4,203.19	3,641.67	4,453.79	22.3%
Patrimonio							
Aportes accionistas	1,134.08	1,134.08	0.0%	2,134.08	1,134.08	2,134.08	88.2%
Aportes futuras capitalizaciones	730.02	-	-100.0%		1,000.00	-	-100.0%
Reservas	636.34	636.34	0.0%	719.25	636.34	719.25	13.0%
Superávit revaluación	3.40	480.71	14035.3%	800.69	480.71	800.69	66.6%
Otros resultados	-	32.15		22.68	32.15	22.68	-29.5%
Resultado acumulado aplicación NIIF S	-57.16	-57.16	0.0%	-57.16	-57.16	-57.16	0.0%
Resultados acumulados	29.35	196.32	568.9%	552.53	808.31	429.21	-46.9%
Resultados del ejercicio	319.22	1,001.99		746.12	1,452.82	838.73	-42.3%
Total Patrimonio	2,795.26	3,424.43	22.5%	4,918.18	5,487.25	4,887.47	-10.9%
Total Pasivo y Patrimonio	6,127.03	8,093.07	32.1%	9,121.37	9,128.92	9,341.26	2.3%
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS Fideval S.A. (Expresado en miles de dólares)							
	dic-16	dic-17		dic-18	ago-18	ago-19	
Ingresos	USD	USD	%	USD	USD	USD	%
Intereses y rendimientos	49.08	57.26	16.7%	102.51	74.38	53.89	-27.6%
Comisiones ganadas	7,153.87	9,078.37	26.9%	9,721.19	6,695.09	6,332.00	-5.4%
Otros ingresos no operacionales	12.43	23.20	86.7%	57.31	5.79	0.15	-97.5%
Total Ingresos	7,215.37	9,158.83	26.9%	9,881.02	6,775.26	6,386.03	-5.7%
Egresos							
Gasto financiero	140.86	123.24	-12.5%	120.24	85.80	88.84	3.5%
Gastos administrativos	6,432.96	7,273.80	13.1%	7,954.70	5,093.75	5,289.35	3.8%
Impuestos, tasas y contribuciones	87.00	160.87	84.9%	213.87	142.89	169.12	18.4%
Impuesto renta corriente	235.33	598.93	154.5%	763.18	-	-	-
Total Gastos	6,896.14	8,156.84	18.3%	9,052.00	5,322.44	5,547.31	4.2%
Utilidad	319.22	1,001.99	213.9%	829.02	1,452.82	838.73	-42.3%

Fuente: Fideval Elaboración: CTH

INDICES FINANCIEROS			
Fideval S.A.			
	dic-16	dic-17	dic-18
<u>LIQUIDEZ:</u>			
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	1.92	1.65	1.91
<u>PASIVO CORRIENTE</u>			
<u>SOLIDEZ:</u>			
<u>PATRIMONIO</u>	0.46	0.42	0.54
<u>ACTIVO TOTAL</u>			
<u>PATRIMONIO</u>	0.84	0.73	1.17
<u>PASIVO TOTAL</u>			
<u>ENDEUDAMIENTO:</u>			
<u>PASIVO TOTAL</u>	54.38%	57.69%	46.08%
<u>ACTIVO TOTAL</u>			
<u>EFICIENCIA:</u>			
<u>VENTAS</u>	116.39%	112.17%	106.58%
<u>ACTIVO TOTAL</u>			

Fuente Fideval Elaboración: CTH

**Anexo Información financiera
del Originador**

ANÁLISIS VERTICAL										
BALANCE DE SITUACIÓN (Expresado en miles de dólares)										
	dic-16		dic-17		dic-18		ago-18		ago-19	
Activo	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%
Fondos disponibles	1,605,768.06	15.9%	1,845,592.50	17.4%	1,710,944.09	16.0%	1,422,061.96	13.6%	1,357,068.27	12.7%
Operaciones interbancarias	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	24,739.46	0.2%	-	0.0%
Inversiones	1,616,003.49	16.0%	1,445,367.04	13.6%	1,477,782.93	13.9%	1,392,019.53	13.3%	1,335,585.88	12.5%
Cartera de créditos	5,914,713.20	58.5%	6,228,962.48	58.7%	6,417,709.05	60.2%	6,388,642.66	61.2%	6,782,372.70	63.4%
Deudores por aceptaciones	174.85	0.0%	606.20	0.0%	1,423.20	0.0%	609.19	0.0%	394.68	0.0%
Cuentas por cobrar	191,694.56	1.9%	164,631.84	1.6%	149,820.00	1.4%	274,561.18	2.6%	233,041.17	2.2%
Bienes realizables	24,641.14	0.2%	24,805.93	0.2%	21,097.30	0.2%	22,146.69	0.2%	22,866.38	0.2%
Propiedades y equipos	153,210.34	1.5%	202,594.93	1.9%	182,449.26	1.7%	186,053.51	1.8%	181,711.20	1.7%
Otros Activos	609,850.99	6.0%	702,829.97	6.6%	703,244.40	6.6%	732,644.65	7.0%	791,639.47	7.4%
Total Activo	10,116,056.63	100.0%	10,615,390.88	100.0%	10,664,470.22	100.0%	10,443,478.83	100.0%	10,704,679.76	100.0%
Pasivo										
Obligaciones con el público	8,392,579.63	91.3%	8,705,534.88	91.2%	8,565,950.65	90.2%	8,515,972.47	91.4%	8,583,476.05	90.6%
Entradas interdepartamentales	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Obligaciones inmediatas	35,117.29	0.4%	32,364.73	0.3%	93,212.81	1.0%	46,094.79	0.5%	55,450.77	0.6%
Aceptaciones en circulación	174.85	0.0%	606.20	0.0%	1,423.20	0.0%	609.19	0.0%	394.68	0.0%
Cuentas por pagar	247,064.26	2.7%	316,965.88	3.3%	380,063.63	4.0%	332,995.45	3.6%	401,040.04	4.2%
Obligaciones financieras	244,220.33	2.7%	187,168.17	2.0%	179,534.66	1.9%	159,462.46	1.7%	131,678.03	1.4%
Valores en circulación	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Oblig. convertibles en acciones	175,575.00	1.9%	195,075.00	2.0%	230,075.00	2.4%	200,075.00	2.1%	259,575.00	2.7%
Otros Pasivos	94,494.49	1.0%	110,840.85	1.2%	49,735.55	0.5%	65,529.30	0.7%	44,570.68	0.5%
Total Pasivo	9,189,225.84	100.0%	9,548,555.72	100.0%	9,499,995.49	100.0%	9,320,738.67	100.0%	9,476,185.24	100.0%
Capital Social	653,000.00	70.5%	680,000.00	63.7%	725,653.90	62.3%	725,653.90	64.6%	725,653.90	59.1%
Prima o Descuentos en	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Reservas	171,081.46	18.5%	176,032.04	16.5%	183,152.78	15.7%	183,152.78	16.3%	272,902.66	22.2%
Otros aportes patrimoniales	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Superávit por valuaciones	53,568.40	5.8%	131,546.10	12.3%	124,097.88	10.7%	124,230.77	11.1%	128,948.43	10.5%
Resultados	30.35	0.0%	8,049.61	0.8%	11,820.30	1.0%	10,587.73	0.9%	13,536.71	1.1%
Resultados del ejercicio	49,150.58	5.3%	71,207.43	6.7%	119,749.88	10.3%	79,114.98	7.0%	87,452.82	7.1%
Total Patrimonio	926,830.78	100.0%	1,066,835.17	100.0%	1,164,474.73	100.0%	1,122,740.16	100.0%	1,228,494.51	100.0%
Total Pasivo + Patrimonio	10,116,056.63		10,615,390.88		10,664,470.22		10,443,478.83		10,704,679.76	
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS (Expresado en miles de dólares)										
	dic-16		dic-17		dic-18		ago-18		ago-19	
	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%
Intereses ganados	717,371.15	67.8%	800,954.10	69.7%	857,709.24	68.9%	564,758.23	68.9%	610,016.77	68.5%
Comisiones	41,234.46	3.9%	42,092.64	3.7%	46,723.25	3.8%	29,689.93	3.6%	34,315.31	3.9%
Utilidades financieras	14,385.78	1.4%	29,308.83	2.6%	22,966.26	1.8%	14,322.99	1.7%	23,436.33	2.6%
Total Ingresos Financieros	772,991.39	73.0%	872,355.57	75.9%	927,398.75	74.5%	608,771.15	74.3%	667,768.41	75.0%
Intereses causados	191,036.89	18.0%	157,404.65	13.7%	162,060.22	13.0%	107,307.81	13.1%	128,108.69	14.4%
Comisiones causadas	8,739.16	0.8%	6,906.01	0.6%	9,287.42	0.7%	5,011.82	0.6%	5,403.56	0.6%
Perdidas Financieras	15,959.96	1.5%	20,648.82	1.8%	8,260.18	0.7%	5,856.83	0.7%	7,463.60	0.8%
Total Egreso Financiero	215,736.01	20.4%	184,959.48	16.1%	179,607.82	14.4%	118,176.46	14.4%	140,975.85	15.8%
Margen Financiero	557,255.37	52.6%	687,396.09	59.8%	747,790.92	60.1%	490,594.68	59.9%	526,792.56	59.2%
Ingresos ordinarios	68,782.98	6.5%	67,958.10	5.9%	100,615.88	8.1%	65,497.29	8.0%	65,159.54	7.3%
Ingreso por servicios	136,703.03	12.9%	139,508.25	12.1%	153,949.97	12.4%	100,748.46	12.3%	107,052.96	12.0%
Egresos de operación	575,954.04	54.4%	600,765.76	52.3%	627,316.32	50.4%	402,228.76	49.1%	435,431.21	48.9%
Margen Operacional	186,787.35	17.6%	294,096.68	25.6%	375,040.45	30.1%	254,611.67	31.1%	263,573.85	29.6%
Provisiones, depreciaciones	172,232.90	16.3%	247,101.05	21.5%	203,075.84	16.3%	162,577.99	19.8%	155,609.82	17.5%
Ingresos extraordinarios	80,026.77	7.6%	69,134.71	6.0%	62,854.29	5.0%	44,237.60	5.4%	50,073.66	5.6%
Egresos extraordinarios	11,585.39	1.1%	9,313.05	0.8%	29,911.92	2.4%	7,036.97	0.9%	7,682.87	0.9%
Utilidad antes de impuestos y participaciones	82,995.83	7.8%	106,817.28	9.3%	204,906.98	16.5%	129,234.31	15.8%	150,354.81	16.9%
Participación de los empleados	12,150.73	1.1%	15,258.87	1.3%	31,603.15	2.5%	19,340.66	2.4%	21,292.36	2.4%
Impuesto a la renta	21,694.52	2.0%	20,350.99	1.8%	53,553.95	4.3%	30,778.66	3.8%	41,609.63	4.7%
Utilidad Neta	49,150.58	4.6%	71,207.43	6.2%	119,749.88	9.6%	79,114.98	9.7%	87,452.82	9.8%

Fuente: Superintendencia de Bancos

Elaboración: CTH

ANÁLISIS HORIZONTAL								
BALANCE DE SITUACIÓN (Expresado en miles de dólares)								
	dic-16	dic-17		dic-18		ago-18	ago-19	
Activo	USD	USD	%	USD	%	USD	USD	%
Fondos disponibles	1,605,768.06	1,845,592.50	14.9%	1,710,944.09	-7.3%	1,422,061.96	1,357,068.27	-4.6%
Operaciones interbancarias	-	-	-	-	-	24,739.46	-	-100.0%
Inversiones	1,616,003.49	1,445,367.04	-10.6%	1,477,782.93	2.2%	1,392,019.53	1,335,585.88	-4.1%
Cartera de créditos	5,914,713.20	6,228,962.48	5.3%	6,417,709.05	3.0%	6,388,642.66	6,782,372.70	6.2%
Deudores por aceptaciones	174.85	606.20	246.7%	1,423.20	134.8%	609.19	394.68	-35.2%
Cuentas por cobrar	191,694.56	164,631.84	-14.1%	149,820.00	-9.0%	274,561.18	233,041.17	-15.1%
Bienes realizables	24,641.14	24,805.93	0.7%	21,097.30	-15.0%	22,146.69	22,866.38	3.2%
Propiedades y equipos	153,210.34	202,594.93	32.2%	182,449.26	-9.9%	186,053.51	181,711.20	-2.3%
Otros Activos	609,850.99	702,829.97	15.2%	703,244.40	0.1%	732,644.65	791,639.47	8.1%
Total Activo	10,116,056.63	10,615,390.88	4.9%	10,664,470.22	0.5%	10,443,478.83	10,704,679.76	2.5%
Pasivo								
Obligaciones con el público	8,392,579.63	8,705,534.88	3.7%	8,565,950.65	-1.6%	8,515,972.47	8,583,476.05	0.8%
Entradas interdepartamentales	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones inmediatas	35,117.29	32,364.73	-7.8%	93,212.81	188.0%	46,094.79	55,450.77	20.3%
Aceptaciones en circulación	174.85	606.20	246.7%	1,423.20	134.8%	609.19	394.68	-35.2%
Cuentas por pagar	247,064.26	316,965.88	28.3%	380,063.63	19.9%	332,995.45	401,040.04	20.4%
Obligaciones financieras	244,220.33	187,168.17	-23.4%	179,534.66	-4.1%	159,462.46	131,678.03	-17.4%
Valores en circulación	-	-	-	-	-	-	-	-
Oblig. convertibles en acciones	175,575.00	195,075.00	11.1%	230,075.00	17.9%	200,075.00	259,575.00	29.7%
Otros Pasivos	94,494.49	110,840.85	17.3%	49,735.55	-55.1%	65,529.30	44,570.68	-32.0%
Total Pasivo	9,189,225.84	9,548,555.72	3.9%	9,499,995.49	-0.5%	9,320,738.67	9,476,185.24	1.7%
Capital Social	653,000.00	680,000.00	4.1%	725,653.90	6.7%	725,653.90	725,653.90	0.0%
Prima o Descuentos en Reservas	171,081.46	176,032.04	2.9%	183,152.78	4.0%	183,152.78	272,902.66	49.0%
Otros aportes patrimoniales	-	-	-	-	-	-	-	-
Superávit por valuaciones	53,568.40	131,546.10	145.6%	124,097.88	-5.7%	124,230.77	128,948.43	3.8%
Resultados	30.35	8,049.61	26425.7%	11,820.30	46.8%	10,587.73	13,536.71	27.9%
Resultados del ejercicio	49,150.58	71,207.43	44.9%	119,749.88	68.2%	79,114.98	87,452.82	10.5%
Total Patrimonio	926,830.78	1,066,835.17	15.1%	1,164,474.73	9.2%	1,122,740.16	1,228,494.51	9.4%
Total Pasivo + Patrimonio	10,116,056.63	10,615,390.88	4.9%	10,664,470.22	0.5%	10,443,478.83	10,704,679.76	2.5%
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS (Expresado en miles de dólares)								
	dic-16	dic-17		dic-18		ago-18	ago-19	
	USD	USD	%	USD	%	USD	USD	%
Intereses ganados	717,371.15	800,954.10	11.7%	857,709.24	7.1%	564,758.23	610,016.77	8.0%
Comisiones	41,234.46	42,092.64	2.1%	46,723.25	11.0%	29,689.93	34,315.31	15.6%
Utilidades financieras	14,385.78	29,308.83	103.7%	22,966.26	-21.6%	14,322.99	23,436.33	63.6%
Total Ingresos Financieros	772,991.39	872,355.57	12.9%	927,398.75	6.3%	608,771.15	667,768.41	9.7%
Intereses causados	191,036.89	157,404.65	-17.6%	162,060.22	3.0%	107,307.81	128,108.69	19.4%
Comisiones causadas	8,739.16	6,906.01	-21.0%	9,287.42	34.5%	5,011.82	5,403.56	7.8%
Perdidas Financieras	15,959.96	20,648.82	29.4%	8,260.18	-60.0%	5,856.83	7,463.60	27.4%
Total Egreso Financiero	215,736.01	184,959.48	-14.3%	179,607.82	-2.9%	118,176.46	140,975.85	19.3%
Margen Financiero	557,255.37	687,396.09	23.4%	747,790.92	8.8%	490,594.68	526,792.56	7.4%
Ingresos ordinarios	68,782.98	67,958.10	-1.2%	100,615.88	48.1%	65,497.29	65,159.54	-0.5%
Ingreso por servicios	136,703.03	139,508.25	2.1%	153,949.97	10.4%	100,748.46	107,052.96	6.3%
Egresos de operación	575,954.04	600,765.76	4.3%	627,316.32	4.4%	402,228.76	435,431.21	8.3%
Margen Operacional	186,787.35	294,096.68	57.4%	375,040.45	27.5%	254,611.67	263,573.85	3.5%
Provisiones, depreciaciones	172,232.90	247,101.05	43.5%	203,075.84	-17.8%	162,577.99	155,609.82	-4.3%
Ingresos extraordinarios	80,026.77	69,134.71	-13.6%	62,854.29	-9.1%	44,237.60	50,073.66	13.2%
Egresos extraordinarios	11,585.39	9,313.05	-19.6%	29,911.92	221.2%	7,036.97	7,682.87	9.2%
Utilidad antes de impuestos y participaciones	82,995.83	106,817.28	28.7%	204,906.98	91.8%	129,234.31	150,354.81	16.3%
Participación de los empleados	12,150.73	15,258.87	25.6%	31,603.15	107.1%	19,340.66	21,292.36	10.1%
Impuesto a la renta	21,694.52	20,350.99	-6.2%	53,553.95	163.2%	30,778.66	41,609.63	35.2%
Utilidad Neta	49,150.58	71,207.43	44.9%	119,749.88	68.2%	79,114.98	87,452.82	10.5%

Fuente: Superintendencia de Bancos

Elaboración: CTH

ÍNDICES FINANCIEROS			
BANCO PICHINCHA C.A.			
	dic-16	dic-17	dic-18
<u>LIQUIDEZ:</u>			
<u>FONDOS DISPONIBLES</u>			
TOTAL DEPÓSITOS CORTO PLAZO	22.40%	25.03%	24.06%
<u>CALIDAD DE ACTIVOS:</u>			
MOROSIDAD CARTERA VIVIENDA	3.47%	3.58%	3.35%
<u>COBERTURA DE PROVISIONES:</u>			
COBERTURA DE LA CARTERA DE VIVIENDA	83.32%	99.63%	94.47%
<u>MANEJO ADMINISTRATIVO:</u>			
<u>ACTIVOS PRODUCTIVOS</u>			
PASIVO CON COSTO	137.63%	143.46%	143.25%
<u>GRADO DE ABSORCIÓN:</u>			
<u>GASTOS DE OPERACIÓN</u>			
MARGEN FINANCIERO	100.82%	96.70%	81.91%
<u>GASTOS DE PERSONAL</u>			
ACTIVO TOTAL PROMEDIO	1.67%	1.64%	1.37%
<u>GASTOS DE OPERACIÓN</u>			
ACTIVO TOTAL PROMEDIO	6.09%	5.86%	5.75%
<u>RENTABILIDAD:</u>			
ROA: <u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>			
ACTIVO PROMEDIO	0.49%	0.67%	1.12%
ROE: <u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>			
PATRIMONIO PROMEDIO	5.60%	7.15%	11.46%

Fuente: Superintendencia de Economía Popular y Solidaria Elaboración: CTH

Anexo Flujo de los Valores

C L A S E A1 ESTRUCTURA DE PAGOS

Período	Saldo al Inicio	Interés	Amortización	Total
		8.99%		
1	45,939,720.00	344,165.07	747,178.14	1,091,343.21
2	45,192,541.86	338,567.46	201,185.04	539,752.50
3	44,991,356.82	337,060.25	202,029.49	539,089.74
4	44,789,327.33	335,546.71	202,879.57	538,426.28
5	44,586,447.76	334,026.80	203,738.42	537,765.22
6	44,382,709.35	332,500.46	204,612.23	537,112.69
7	44,178,097.12	330,967.58	205,485.24	536,452.81
8	43,972,611.88	329,428.15	206,373.53	535,801.68
9	43,766,238.35	327,882.07	207,269.32	535,151.39
10	43,558,969.04	326,329.28	208,172.72	534,502.00
11	43,350,796.31	324,769.72	209,088.91	533,858.63
12	43,141,707.40	323,203.29	210,010.06	533,213.36
13	42,931,697.34	321,629.97	215,566.75	537,196.71
14	42,716,130.59	320,015.01	216,510.80	536,525.81
15	42,499,619.79	318,392.98	217,467.01	535,859.99
16	42,282,152.79	316,763.79	218,424.94	535,188.74
17	42,063,727.84	315,127.43	219,397.68	534,525.11
18	41,844,330.16	313,483.77	220,374.39	533,858.16
19	41,623,955.77	311,832.80	221,363.57	533,196.37
20	41,402,592.20	310,174.42	222,354.82	532,529.24
21	41,180,237.39	308,508.61	223,360.26	531,868.87
22	40,956,877.12	306,835.27	224,374.03	531,209.30
23	40,732,503.10	305,154.34	225,394.26	530,548.60
24	40,507,108.83	303,465.76	226,425.06	529,890.82
25	40,280,683.77	301,769.46	227,465.56	529,235.02
26	40,053,218.21	300,065.36	228,514.87	528,580.23
27	39,824,703.35	298,353.40	229,577.23	527,930.63
28	39,595,126.12	296,633.49	230,633.96	527,267.44
29	39,364,492.16	294,905.65	231,708.09	526,613.74
30	39,132,784.07	293,169.77	232,794.04	525,963.82
31	38,899,990.03	291,425.76	233,900.19	525,325.95
32	38,666,089.84	289,673.46	235,012.98	524,686.44
33	38,431,076.86	287,912.82	236,148.81	524,061.63
34	38,194,928.05	286,143.67	237,294.98	523,438.65
35	37,957,633.06	284,365.93	238,479.85	522,845.79
36	37,719,153.21	282,579.32	239,723.17	522,302.49
37	37,479,430.04	280,783.40	241,021.46	521,804.86
38	37,238,408.58	278,977.74	242,382.44	521,360.19
39	36,996,026.14	277,161.90	243,804.84	520,966.73
40	36,752,221.30	275,335.39	245,200.29	520,535.68
41	36,507,021.01	273,498.43	246,649.65	520,148.08
42	36,260,371.37	271,650.62	248,164.29	519,814.90
43	36,012,207.08	269,791.45	249,740.65	519,532.10
44	35,762,466.43	267,920.48	251,383.19	519,303.66
45	35,511,083.25	266,037.20	253,096.34	519,133.54
46	35,257,986.91	264,141.09	254,883.61	519,024.69
47	35,003,103.30	262,231.58	256,741.48	518,973.07
48	34,746,361.82	260,308.16	257,998.33	518,306.49
49	34,488,363.49	258,375.32	259,260.29	517,635.61
50	34,229,103.20	256,433.03	260,533.45	516,966.49
51	33,968,569.75	254,481.20	261,819.91	516,301.11
52	33,706,749.84	252,519.73	263,112.75	515,632.49
53	33,443,637.08	250,548.58	264,410.66	514,959.24
54	33,179,226.42	248,567.70	265,722.65	514,290.35
55	32,913,503.78	246,577.00	267,038.84	513,615.84
56	32,646,464.94	244,576.43	268,369.27	512,945.70

Período	Saldo al Inicio	Interés	Amortización	Total
57	32,378,095.67	242,565.90	269,705.02	512,270.92
58	32,108,390.64	240,545.36	271,052.16	511,597.52
59	31,837,338.49	238,514.73	272,415.77	510,930.50
60	31,564,922.71	236,473.88	273,782.95	510,256.82
61	31,291,139.77	234,422.79	275,160.72	509,583.51
62	31,015,979.05	232,361.38	276,549.20	508,910.57
63	30,739,429.85	230,289.56	277,950.44	508,240.00
64	30,461,479.41	228,207.25	279,358.54	507,565.79
65	30,182,120.87	226,114.39	280,780.57	506,894.95
66	29,901,340.30	224,010.87	282,208.61	506,219.48
67	29,619,131.70	221,896.66	283,649.70	505,546.36
68	29,335,482.00	219,771.65	285,104.98	504,876.63
69	29,050,377.01	217,635.74	286,564.51	504,200.25
70	28,763,812.51	215,488.90	288,040.36	503,529.25
71	28,475,772.15	213,330.99	289,523.62	502,854.61
72	28,186,248.53	211,161.98	291,017.35	502,179.33
73	27,895,231.18	208,981.77	292,524.66	501,506.43
74	27,602,706.52	206,790.28	294,043.62	500,833.89
75	27,308,662.91	204,587.40	295,571.32	500,158.72
76	27,013,091.58	202,373.08	297,110.84	499,483.92
77	26,715,980.74	200,147.22	298,664.26	498,811.48
78	26,417,316.48	197,909.73	300,226.67	498,136.40
79	26,117,089.81	195,660.53	301,803.15	497,463.68
80	25,815,286.66	193,399.52	303,387.80	496,787.33
81	25,511,898.86	191,126.64	304,984.71	496,111.35
82	25,206,914.15	188,841.80	306,594.96	495,436.76
83	24,900,319.18	186,544.89	308,218.62	494,763.51
84	24,592,100.56	184,235.82	309,848.81	494,084.63
85	24,282,251.75	181,914.54	311,498.58	493,413.12
86	23,970,753.16	179,580.89	313,157.07	492,737.96
87	23,657,596.09	177,234.82	314,826.35	492,061.18
88	23,342,769.74	174,876.25	316,510.50	491,386.75
89	23,026,259.24	172,505.06	318,203.64	490,708.70
90	22,708,055.60	170,121.18	319,913.83	490,035.01
91	22,388,141.77	167,724.50	321,635.19	489,359.68
92	22,066,506.58	165,314.91	323,365.79	488,680.70
93	21,743,140.79	162,892.36	325,114.74	488,007.10
94	21,418,026.05	160,456.71	326,871.14	487,327.85
95	21,091,154.92	158,007.90	328,645.07	486,652.97
96	20,762,509.84	155,545.80	330,427.67	485,973.47
97	20,432,082.17	153,070.35	332,227.99	485,298.34
98	20,099,854.18	150,581.41	334,038.16	484,619.57
99	19,765,816.02	148,078.90	335,864.25	483,943.15
100	19,429,951.77	145,562.72	337,703.39	483,266.11
101	19,092,248.38	143,032.76	339,554.67	482,587.43
102	18,752,693.72	140,488.93	341,421.17	481,910.10
103	18,411,272.55	137,931.12	343,299.03	481,230.15
104	18,067,973.52	135,359.23	345,197.32	480,556.56
105	17,722,776.20	132,773.13	347,101.19	479,874.32
106	17,375,675.01	130,172.77	349,024.70	479,197.47
107	17,026,650.31	127,557.99	350,955.97	478,513.96
108	16,675,694.34	124,928.74	352,912.11	477,840.85

Período	Saldo al Inicio	Interés	Amortización	Total
109	16,322,782.23	122,284.84	354,873.23	477,158.07
110	15,967,909.00	119,626.25	356,853.43	476,479.68
111	15,611,055.57	116,952.82	358,848.83	475,801.65
112	15,252,206.75	114,264.45	360,854.52	475,118.96
113	14,891,352.23	111,561.05	362,879.64	474,440.69
114	14,528,472.59	108,842.47	364,918.26	473,760.73
115	14,163,554.33	106,108.63	366,971.54	473,080.17
116	13,796,582.79	103,359.40	369,039.56	472,398.96
117	13,427,543.23	100,594.68	371,122.44	471,717.12
118	13,056,420.79	97,814.35	373,224.31	471,038.66
119	12,683,196.48	95,018.28	375,337.27	470,355.55
120	12,307,859.22	92,206.38	377,466.44	469,672.82
121	11,930,392.77	89,378.53	379,615.94	468,994.47
122	11,550,776.83	86,534.57	381,776.87	468,311.44
123	11,168,999.96	83,674.42	383,955.38	467,629.80
124	10,785,044.59	80,797.96	386,149.58	466,947.54
125	10,398,895.01	77,905.06	388,356.60	466,261.65
126	10,010,538.41	74,995.62	390,587.52	465,583.14
127	9,619,950.89	72,069.47	392,828.49	464,897.96
128	9,227,122.39	69,126.53	395,087.65	464,214.18
129	8,832,034.74	66,166.66	397,364.10	463,530.76
130	8,434,670.64	63,189.74	399,660.99	462,850.73
131	8,035,009.65	60,195.61	401,966.44	462,162.05
132	7,633,043.21	57,184.22	404,297.52	461,481.73
133	7,228,745.70	54,155.35	406,641.43	460,796.79
134	6,822,104.26	51,108.93	409,001.30	460,110.23
135	6,413,102.96	48,044.83	411,378.24	459,423.07
136	6,001,724.73	44,962.92	413,778.35	458,741.27
137	5,587,946.38	41,863.03	416,191.83	458,054.86
138	5,171,754.55	38,745.06	418,627.74	457,372.80
139	4,753,126.81	35,608.84	421,074.26	456,683.10
140	4,332,052.56	32,454.29	423,545.51	455,999.81
141	3,908,507.04	29,281.23	426,029.64	455,310.87
142	3,482,477.41	26,089.56	428,533.80	454,623.36
143	3,053,943.61	22,879.13	431,063.06	453,942.19
144	2,622,880.55	19,649.75	433,600.61	453,250.36
145	2,189,279.93	16,401.36	436,162.61	452,563.97
146	1,753,117.32	13,133.77	438,743.16	451,876.93
147	1,314,374.17	9,846.85	441,343.45	451,190.31
148	873,030.71	6,540.46	443,958.57	450,499.03
149	429,072.14	3,214.47	429,072.14	432,286.60

C L A S E A2 - P ESTRUCTURA DE PAGOS

Período	Saldo al Inicio	Interés	Amortización	Total
1	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
2	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
3	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
4	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
5	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92

Período	Saldo al Inicio	Interés	Amortización	Total
6	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
7	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
8	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
9	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
10	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
11	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
12	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
13	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
14	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
15	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
16	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
17	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
18	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
19	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
20	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
21	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
22	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
23	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
24	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
25	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
26	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
27	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
28	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
29	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
30	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
31	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
32	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
33	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
34	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
35	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
36	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
37	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
38	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
39	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
40	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
41	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
42	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
43	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
44	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
45	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
46	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
47	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
48	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
49	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
50	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
51	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
52	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
53	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
54	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
55	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
56	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
57	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
58	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
59	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
60	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
61	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
62	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
63	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
64	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
65	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
66	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
67	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
68	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
69	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92

Período	Saldo al Inicio	Interés	Amortización	Total
70	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
71	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
72	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
73	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
74	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
75	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
76	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
77	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
78	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
79	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
80	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
81	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
82	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
83	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
84	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
85	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
86	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
87	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
88	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
89	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
90	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
91	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
92	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
93	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
94	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
95	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
96	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
97	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
98	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
99	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
100	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
101	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
102	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
103	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
104	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
105	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
106	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
107	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
108	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
109	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
110	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
111	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
112	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
113	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
114	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
115	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
116	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
117	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
118	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
119	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
120	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
121	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
122	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
123	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
124	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
125	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
126	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
127	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
128	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
129	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
130	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92

Período	Saldo al Inicio	Interés	Amortización	Total
131	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
132	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
133	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
134	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
135	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
136	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
137	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
138	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
139	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
140	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
141	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
142	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
143	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
144	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
145	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
146	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
147	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
148	4,029,800.00	30,189.92	-	30,189.92
149	4,029,800.00	30,189.92	2,038.32	32,228.24
150	4,027,761.68	30,174.65	52,225.38	82,400.03
151	3,975,536.30	29,783.39	52,195.18	81,978.57
152	3,923,341.11	29,392.36	52,164.06	81,556.43
153	3,871,177.05	29,001.57	52,133.07	81,134.64
154	3,819,043.98	28,611.00	52,102.34	80,713.35
155	3,766,941.63	28,220.67	52,071.27	80,291.94
156	3,714,870.36	27,830.57	52,040.70	79,871.27
157	3,662,829.66	27,440.70	52,009.09	79,449.78
158	3,610,820.57	27,051.06	51,978.12	79,029.19
159	3,558,842.45	26,661.66	51,946.81	78,608.47
160	3,506,895.64	26,272.49	51,877.03	78,149.52
161	3,455,018.61	25,883.85	51,823.54	77,707.39
162	3,403,195.07	25,495.60	51,792.46	77,288.07
163	3,351,402.60	25,107.59	51,761.05	76,868.64
164	3,299,641.55	24,719.81	51,729.42	76,449.23
165	3,247,912.14	24,332.28	51,697.69	76,029.97
166	3,196,214.44	23,944.97	51,666.22	75,611.19
167	3,144,548.22	23,557.91	51,634.65	75,192.55
168	3,092,913.58	23,171.08	51,602.86	74,773.94
169	3,041,310.72	22,784.49	51,570.97	74,355.46
170	2,989,739.75	22,398.13	51,539.11	73,937.24
171	2,938,200.64	22,012.02	51,507.03	73,519.05
172	2,886,693.61	21,626.15	51,475.32	73,101.47
173	2,835,218.29	21,240.51	51,443.05	72,683.56
174	2,783,775.24	20,855.12	51,410.92	72,266.04
175	2,732,364.32	20,469.96	51,378.92	71,848.89
176	2,680,985.40	20,085.05	51,346.49	71,431.53
177	2,629,638.91	19,700.38	51,314.54	71,014.92
178	2,578,324.37	19,315.95	51,281.91	70,597.86
179	2,527,042.46	18,931.76	51,249.31	70,181.07
180	2,475,793.15	18,547.82	51,217.32	69,765.14
181	2,424,575.83	18,164.11	51,184.43	69,348.54
182	2,373,391.40	17,780.66	51,152.14	68,932.79

Período	Saldo al Inicio	Interés	Amortización	Total
183	2,322,239.26	17,397.44	51,119.18	68,516.62
184	2,271,120.08	17,014.47	51,086.61	68,101.08
185	2,220,033.47	16,631.75	51,053.94	67,685.69
186	2,168,979.54	16,249.27	51,020.96	67,270.23
187	2,117,958.58	15,867.04	50,988.03	66,855.06
188	2,066,970.55	15,485.05	50,955.50	66,440.55
189	2,016,015.05	15,103.31	50,922.52	66,025.83
190	1,965,092.53	14,721.82	50,889.65	65,611.47
191	1,914,202.88	14,340.57	50,793.46	65,134.03
192	1,863,409.43	13,960.04	50,723.81	64,683.85
193	1,812,685.62	13,580.04	50,690.87	64,270.91
194	1,761,994.75	13,200.28	50,657.53	63,857.81
195	1,711,337.21	12,820.77	50,624.28	63,445.05
196	1,660,712.93	12,441.51	50,591.61	63,033.11
197	1,610,121.33	12,062.49	50,558.19	62,620.68
198	1,559,563.14	11,683.73	50,525.77	62,209.50
199	1,509,037.36	11,305.20	50,495.20	61,800.41
200	1,458,542.16	10,926.91	49,322.74	60,249.65
201	1,409,219.42	10,557.40	48,616.21	59,173.61
202	1,360,603.22	10,193.19	48,584.04	58,777.23
203	1,312,019.17	9,829.21	48,551.48	58,380.69
204	1,263,467.69	9,465.48	48,519.08	57,984.56
205	1,214,948.61	9,101.99	48,486.64	57,588.63
206	1,166,461.98	8,738.74	48,454.26	57,193.00
207	1,118,007.72	8,375.74	48,421.85	56,797.59
208	1,069,585.87	8,012.98	48,389.40	56,402.38
209	1,021,196.47	7,650.46	48,356.73	56,007.19
210	972,839.74	7,288.19	48,324.58	55,612.77
211	924,515.16	6,926.16	48,292.20	55,218.36
212	876,222.96	6,564.37	48,261.55	54,825.92
213	827,961.41	6,202.81	47,523.39	53,726.20
214	780,438.02	5,846.78	47,067.09	52,913.87
215	733,370.94	5,494.17	47,035.10	52,529.27
216	686,335.84	5,141.80	47,003.36	52,145.16
217	639,332.48	4,789.67	46,972.00	51,761.67
218	592,360.48	4,437.77	46,939.99	51,377.76
219	545,420.49	4,086.11	46,908.54	50,994.65
220	498,511.95	3,734.69	46,877.33	50,612.01
221	451,634.62	3,383.50	46,845.93	50,229.43
222	404,788.69	3,032.54	46,815.14	49,847.69
223	357,973.54	2,681.82	46,784.61	49,466.42
224	311,188.94	2,331.32	46,754.66	49,085.98
225	264,434.28	1,981.05	46,725.65	48,706.70
226	217,708.63	1,631.00	46,705.07	48,336.07
227	171,003.56	1,281.10	42,921.83	44,202.94
228	128,081.73	959.55	40,593.04	41,552.58
229	87,488.69	655.44	40,567.80	41,223.23
230	46,920.89	351.52	40,544.07	40,895.58
231	6,376.82	47.77	6,376.82	6,424.60

C L A S E A2 - E ESTRUCTURA DE PAGOS

Período	Saldo al Inicio	Interés	Amortización	Total
		0.10%		
1	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
2	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
3	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
4	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
5	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
6	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
7	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
8	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
9	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
10	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
11	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
12	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
13	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
14	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
15	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
16	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
17	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
18	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
19	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
20	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
21	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
22	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
23	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
24	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
25	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
26	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
27	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
28	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
29	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
30	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
31	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
32	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
33	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
34	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
35	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
36	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
37	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
38	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
39	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
40	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
41	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
42	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
43	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
44	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
45	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
46	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
47	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
48	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
49	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
50	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
51	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
52	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
53	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
54	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
55	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
56	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
57	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
58	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
59	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
60	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21

Período	Saldo al Inicio	Interés	Amortización	Total
61	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
62	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
63	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
64	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
65	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
66	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
67	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
68	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
69	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
70	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
71	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
72	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
73	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
74	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
75	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
76	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
77	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
78	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
79	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
80	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
81	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
82	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
83	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
84	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
85	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
86	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
87	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
88	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
89	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
90	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
91	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
92	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
93	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
94	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
95	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
96	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
97	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
98	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
99	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
100	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
101	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
102	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
103	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
104	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
105	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
106	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
107	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
108	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
109	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
110	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
111	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
112	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
113	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
114	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
115	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
116	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
117	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
118	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
119	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
120	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
121	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
122	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21

Período	Saldo al Inicio	Interés	Amortización	Total
123	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
124	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
125	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
126	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
127	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
128	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
129	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
130	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
131	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
132	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
133	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
134	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
135	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
136	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
137	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
138	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
139	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
140	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
141	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
142	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
143	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
144	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
145	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
146	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
147	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
148	30,626,480.00	2,552.21	-	2,552.21
149	30,626,480.00	2,552.21	15,491.27	18,043.48
150	30,610,988.73	2,550.92	396,912.88	399,463.80
151	30,214,075.85	2,517.84	396,683.38	399,201.22
152	29,817,392.47	2,484.78	396,446.89	398,931.67
153	29,420,945.58	2,451.75	396,211.36	398,663.11
154	29,024,734.22	2,418.73	395,977.82	398,396.54
155	28,628,756.40	2,385.73	395,741.67	398,127.40
156	28,233,014.73	2,352.75	395,509.31	397,862.07
157	27,837,505.42	2,319.79	395,269.05	397,588.84
158	27,442,236.37	2,286.85	395,033.74	397,320.59
159	27,047,202.63	2,253.93	394,795.76	397,049.69
160	26,652,406.87	2,221.03	394,265.43	396,486.47
161	26,258,141.44	2,188.18	393,858.94	396,047.12
162	25,864,282.50	2,155.36	393,622.72	395,778.07
163	25,470,659.78	2,122.55	393,383.97	395,506.52
164	25,077,275.81	2,089.77	393,143.59	395,233.36
165	24,684,132.23	2,057.01	392,902.47	394,959.48
166	24,291,229.76	2,024.27	392,663.26	394,687.53
167	23,898,566.50	1,991.55	392,423.31	394,414.86
168	23,506,143.18	1,958.85	392,181.72	394,140.56
169	23,113,961.47	1,926.16	391,939.38	393,865.55
170	22,722,022.08	1,893.50	391,697.23	393,590.73
171	22,330,324.85	1,860.86	391,453.41	393,314.27
172	21,938,871.45	1,828.24	391,212.43	393,040.67
173	21,547,659.02	1,795.64	390,967.18	392,762.81
174	21,156,691.84	1,763.06	390,723.00	392,486.06

Período	Saldo al Inicio	Interés	Amortización	Total
175	20,765,968.84	1,730.50	390,479.82	392,210.32
176	20,375,489.02	1,697.96	390,233.29	391,931.24
177	19,985,255.73	1,665.44	389,990.51	391,655.95
178	19,595,265.22	1,632.94	389,742.52	391,375.46
179	19,205,522.70	1,600.46	389,494.76	391,095.22
180	18,816,027.94	1,568.00	389,251.64	390,819.64
181	18,426,776.30	1,535.56	389,001.65	390,537.22
182	18,037,774.65	1,503.15	388,756.24	390,259.39
183	17,649,018.40	1,470.75	388,505.78	389,976.53
184	17,260,512.62	1,438.38	388,258.22	389,696.59
185	16,872,254.41	1,406.02	388,009.93	389,415.95
186	16,484,244.48	1,373.69	387,759.28	389,132.97
187	16,096,485.19	1,341.37	387,508.99	388,850.37
188	15,708,976.20	1,309.08	387,261.79	388,570.87
189	15,321,714.42	1,276.81	387,011.15	388,287.96
190	14,934,703.26	1,244.56	386,761.34	388,005.90
191	14,547,941.92	1,212.33	386,030.27	387,242.60
192	14,161,911.65	1,180.16	385,500.96	386,681.12
193	13,776,410.69	1,148.03	385,250.61	386,398.64
194	13,391,160.08	1,115.93	384,997.25	386,113.18
195	13,006,162.83	1,083.85	384,744.55	385,828.40
196	12,621,418.28	1,051.78	384,496.20	385,547.98
197	12,236,922.08	1,019.74	384,242.25	385,262.00
198	11,852,679.83	987.72	383,995.87	384,983.59
199	11,468,683.96	955.72	383,763.52	384,719.25
200	11,084,920.44	923.74	374,852.83	375,776.58
201	10,710,067.60	892.51	369,483.16	370,375.67
202	10,340,584.44	861.72	369,238.74	370,100.46
203	9,971,345.70	830.95	368,991.23	369,822.17
204	9,602,354.48	800.20	368,745.02	369,545.22
205	9,233,609.45	769.47	368,498.44	369,267.90
206	8,865,111.01	738.76	368,252.38	368,991.13
207	8,496,858.64	708.07	368,006.03	368,714.10
208	8,128,852.61	677.40	367,759.47	368,436.87
209	7,761,093.14	646.76	367,511.12	368,157.88
210	7,393,582.02	616.13	367,266.82	367,882.95
211	7,026,315.20	585.53	367,020.73	367,606.26
212	6,659,294.47	554.94	366,787.75	367,342.69
213	6,292,506.72	524.38	361,177.74	361,702.11
214	5,931,328.98	494.28	357,709.86	358,204.14
215	5,573,619.12	464.47	357,466.74	357,931.21
216	5,216,152.38	434.68	357,225.51	357,660.19
217	4,858,926.87	404.91	356,987.20	357,392.11
218	4,501,939.67	375.16	356,743.95	357,119.12
219	4,145,195.72	345.43	356,504.90	356,850.33
220	3,788,690.81	315.72	356,267.69	356,583.41
221	3,432,423.13	286.04	356,029.10	356,315.14
222	3,076,394.02	256.37	355,795.10	356,051.46
223	2,720,598.93	226.72	355,563.00	355,789.72
224	2,365,035.92	197.09	355,335.38	355,532.47
225	2,009,700.54	167.48	355,114.94	355,282.42
226	1,654,585.60	137.88	354,958.53	355,096.42

Período	Saldo al Inicio	Interés	Amortización	Total
227	1,299,627.07	108.30	326,205.95	326,314.25
228	973,421.12	81.12	308,507.09	308,588.21
229	664,914.03	55.41	308,315.27	308,370.67
230	356,598.77	29.72	308,134.90	308,164.62
231	48,463.86	4.04	48,463.86	48,467.90

Anexo Proyección de los Gastos del Fideicomiso

Mes	Agente de Manejo & Servidor Maestro	Custodio	Auditoria	Otros gastos de Operación	Calificadora	Piso de Bolsa & Casa de Valores & Agente de Pago & Registro Mercado de Valores & Estructuración financiera y legal	Mantenimiento Bolsa de Valores	Total Gastos
	56,166*	18,722*	3,808*	2,000*	4,480*	0.12310%	0.0175%*	
Todos estos valores incluyen I.V.A.								
* Costo Anual								
1	4,680	1,560	317	167	373	71,628	1,159	79,884.75
2	4,680	1,560	317	167	373	4,651	1,156	12,905
3	4,680	1,560	317	167	373	4,651	1,152	12,901
4	4,680	1,560	317	167	373	4,651	1,148	12,897
5	4,680	1,560	317	167	373	4,651	1,144	12,893
6	4,680	1,560	317	167	373	4,651	1,140	12,889
7	4,680	1,560	317	167	373	4,651	1,136	12,885
8	4,680	1,560	317	167	373	4,651	1,132	12,881
9	4,680	1,560	317	167	373	4,651	1,128	12,877
10	4,680	1,560	317	167	373	4,651	1,124	12,873
11	4,680	1,560	317	167	373	4,651	1,120	12,869
12	4,680	1,560	317	167	373	4,651	1,116	12,865
13	4,680	1,560	317	167	373	-	1,112	8,210
14	4,680	1,560	317	167	373	-	1,108	8,206
15	4,680	1,560	317	167	373	-	1,104	8,202
16	4,680	1,560	317	167	373	-	1,100	8,198
17	4,680	1,560	317	167	373	-	1,096	8,194
18	4,680	1,560	317	167	373	-	1,092	8,190
19	4,680	1,560	317	167	373	-	1,088	8,186
20	4,680	1,560	317	167	373	-	1,084	8,182
21	4,680	1,560	317	167	373	-	1,080	8,178
22	4,680	1,560	317	167	373	-	1,076	8,174
23	4,680	1,560	317	167	373	-	1,072	8,170
24	4,680	1,560	317	167	373	-	1,068	8,166
25	4,680	1,560	317	167	373	-	1,064	8,162
26	4,680	1,560	317	167	373	-	1,060	8,158
27	4,680	1,560	317	167	373	-	1,056	8,154
28	4,680	1,560	317	167	373	-	1,052	8,150
29	4,680	1,560	317	167	373	-	1,047	8,145
30	4,680	1,560	317	167	373	-	1,043	8,141
31	4,680	1,560	317	167	373	-	1,039	8,137
32	4,680	1,560	317	167	373	-	1,035	8,133
33	4,680	1,560	317	167	373	-	1,031	8,129
34	4,680	1,560	317	167	373	-	1,027	8,125
35	4,680	1,560	317	167	373	-	1,023	8,121
36	4,680	1,560	317	167	373	-	1,018	8,116
37	4,680	1,560	317	167	373	-	1,014	8,112
38	4,680	1,560	317	167	373	-	1,010	8,108
39	4,680	1,560	317	167	373	-	1,006	8,104
40	4,680	1,560	317	167	373	-	1,002	8,100
41	4,680	1,560	317	167	373	-	998	8,095
42	4,680	1,560	317	167	373	-	993	8,091
43	4,680	1,560	317	167	373	-	989	8,087
44	4,680	1,560	317	167	373	-	985	8,083
45	4,680	1,560	317	167	373	-	981	8,079
46	4,680	1,560	317	167	373	-	976	8,074
47	4,680	1,560	317	167	373	-	972	8,070

Mes	Agente de Manejo & Servidor Maestro	Custodio	Auditoria	Otros gastos de Operación	Calificadora	Piso de Bolsa & Casa de Valores & Agente de Pago & Registro Mercado de Valores & Estructuración financiera y legal	Mantenimiento Bolsa de Valores	Total Gastos
48	4,680	1,560	317	167	373	-	968	8,066
49	4,680	1,560	317	167	373	-	964	8,061
50	4,680	1,560	317	167	373	-	959	8,057
51	4,680	1,560	317	167	373	-	955	8,053
52	4,680	1,560	317	167	373	-	951	8,049
53	4,680	1,560	317	167	373	-	946	8,044
54	4,680	1,560	317	167	373	-	942	8,040
55	4,680	1,560	317	167	373	-	938	8,036
56	4,680	1,560	317	167	373	-	933	8,031
57	4,680	1,560	317	167	373	-	929	8,027
58	4,680	1,560	317	167	373	-	925	8,023
59	4,680	1,560	317	167	373	-	920	8,018
60	4,680	1,560	317	167	373	-	916	8,014
61	4,680	1,560	317	167	373	-	911	8,009
62	4,680	1,560	317	167	373	-	907	8,005
63	4,680	1,560	317	167	373	-	903	8,001
64	4,680	1,560	317	167	373	-	898	7,996
65	4,680	1,560	317	167	373	-	894	7,992
66	4,680	1,560	317	167	373	-	889	7,987
67	4,680	1,560	317	167	373	-	885	7,983
68	4,680	1,560	317	167	373	-	881	7,979
69	4,680	1,560	317	167	373	-	876	7,974
70	4,680	1,560	317	167	373	-	872	7,970
71	4,680	1,560	317	167	373	-	867	7,965
72	4,680	1,560	317	167	373	-	863	7,961
73	4,680	1,560	317	167	373	-	858	7,956
74	4,680	1,560	317	167	373	-	854	7,952
75	4,680	1,560	317	167	373	-	849	7,947
76	4,680	1,560	317	167	373	-	845	7,943
77	4,680	1,560	317	167	373	-	840	7,938
78	4,680	1,560	317	167	373	-	836	7,934
79	4,680	1,560	317	167	373	-	831	7,929
80	4,680	1,560	317	167	373	-	827	7,925
81	4,680	1,560	317	167	373	-	822	7,920
82	4,680	1,560	317	167	373	-	818	7,916
83	4,680	1,560	317	167	373	-	813	7,911
84	4,680	1,560	317	167	373	-	809	7,907
85	4,680	1,560	317	167	373	-	804	7,902
86	4,680	1,560	317	167	373	-	799	7,897
87	4,680	1,560	317	167	373	-	795	7,893
88	4,680	1,560	317	167	373	-	790	7,888
89	4,680	1,560	317	167	373	-	786	7,884
90	4,680	1,560	317	167	373	-	781	7,879
91	4,680	1,560	317	167	373	-	776	7,874
92	4,680	1,560	317	167	373	-	772	7,870
93	4,680	1,560	317	167	373	-	767	7,865
94	4,680	1,560	317	167	373	-	762	7,860
95	4,680	1,560	317	167	373	-	758	7,856
96	4,680	1,560	317	167	373	-	753	7,851
97	4,680	1,560	317	167	373	-	748	7,846

Mes	Agente de Manejo & Servidor Maestro	Custodio	Auditoria	Otros gastos de Operación	Calificadora	Piso de Bolsa & Casa de Valores & Agente de Pago & Registro Mercado de Valores & Estructuración financiera y legal	Mantenimiento Bolsa de Valores	Total Gastos
98	4,680	1,560	317	167	373	-	744	7,842
99	4,680	1,560	317	167	373	-	739	7,837
100	4,680	1,560	317	167	373	-	734	7,832
101	4,680	1,560	317	167	373	-	730	7,828
102	4,680	1,560	317	167	373	-	725	7,823
103	4,680	1,560	317	167	373	-	720	7,818
104	4,680	1,560	317	167	373	-	715	7,813
105	4,680	1,560	317	167	373	-	711	7,809
106	4,680	1,560	317	167	373	-	706	7,804
107	4,680	1,560	317	167	373	-	701	7,799
108	4,680	1,560	317	167	373	-	696	7,794
109	4,680	1,560	317	167	373	-	691	7,789
110	4,680	1,560	317	167	373	-	687	7,785
111	4,680	1,560	317	167	373	-	682	7,780
112	4,680	1,560	317	167	373	-	677	7,775
113	4,680	1,560	317	167	373	-	672	7,770
114	4,680	1,560	317	167	373	-	667	7,765
115	4,680	1,560	317	167	373	-	663	7,761
116	4,680	1,560	317	167	373	-	658	7,756
117	4,680	1,560	317	167	373	-	653	7,751
118	4,680	1,560	317	167	373	-	648	7,746
119	4,680	1,560	317	167	373	-	643	7,741
120	4,680	1,560	317	167	373	-	638	7,736
121	4,680	1,560	317	167	373	-	633	7,731
122	4,680	1,560	317	167	373	-	628	7,726
123	4,680	1,560	317	167	373	-	623	7,721
124	4,680	1,560	317	167	373	-	618	7,716
125	4,680	1,560	317	167	373	-	614	7,711
126	4,680	1,560	317	167	373	-	609	7,707
127	4,680	1,560	317	167	373	-	604	7,702
128	4,680	1,560	317	167	373	-	599	7,697
129	4,680	1,560	317	167	373	-	594	7,692
130	4,680	1,560	317	167	373	-	589	7,687
131	4,680	1,560	317	167	373	-	584	7,682
132	4,680	1,560	317	167	373	-	579	7,677
133	4,680	1,560	317	167	373	-	574	7,672
134	4,680	1,560	317	167	373	-	569	7,666
135	4,680	1,560	317	167	373	-	563	7,661
136	4,680	1,560	317	167	373	-	558	7,656
137	4,680	1,560	317	167	373	-	553	7,651
138	4,680	1,560	317	167	373	-	548	7,646
139	4,680	1,560	317	167	373	-	543	7,641
140	4,680	1,560	317	167	373	-	538	7,636
141	4,680	1,560	317	167	373	-	533	7,631
142	4,680	1,560	317	167	373	-	528	7,626
143	4,680	1,560	317	167	373	-	523	7,621
144	4,680	1,560	317	167	373	-	518	7,615
145	4,680	1,560	317	167	373	-	512	7,610
146	4,680	1,560	317	167	373	-	507	7,605
147	4,680	1,560	317	167	373	-	502	7,600

Mes	Agente de Manejo & Servidor Maestro	Custodio	Auditoria	Otros gastos de Operación	Calificadora	Piso de Bolsa & Casa de Valores & Agente de Pago & Registro Mercado de Valores & Estructuración financiera y legal	Mantenimiento Bolsa de Valores	Total Gastos
148	4,680	1,560	317	167	373	-	497	7,595
149	4,680	1,560	317	167	373	-	492	7,590
150	4,680	1,560	317	167	373	-	486	7,584
151	4,680	1,560	317	167	373	-	481	7,579
152	4,680	1,560	317	167	373	-	476	7,574
153	4,680	1,560	317	167	373	-	471	7,569
154	4,680	1,560	317	167	373	-	465	7,563
155	4,680	1,560	317	167	373	-	460	7,558
156	4,680	1,560	317	167	373	-	455	7,553
157	4,680	1,560	317	167	373	-	450	7,548
158	4,680	1,560	317	167	373	-	444	7,542
159	4,680	1,560	317	167	373	-	439	7,537
160	4,680	1,560	317	167	373	-	434	7,532
161	4,680	1,560	317	167	373	-	428	7,526
162	4,680	1,560	317	167	373	-	423	7,521
163	4,680	1,560	317	167	373	-	418	7,516
164	4,680	1,560	317	167	373	-	412	7,510
165	4,680	1,560	317	167	373	-	407	7,505
166	4,680	1,560	317	167	373	-	402	7,500
167	4,680	1,560	317	167	373	-	396	7,494
168	4,680	1,560	317	167	373	-	391	7,489
169	4,680	1,560	317	167	373	-	385	7,483
170	4,680	1,560	317	167	373	-	380	7,478
171	4,680	1,560	317	167	373	-	374	7,472
172	4,680	1,560	317	167	373	-	369	7,467
173	4,680	1,560	317	167	373	-	364	7,461
174	4,680	1,560	317	167	373	-	358	7,456
175	4,680	1,560	317	167	373	-	353	7,451
176	4,680	1,560	317	167	373	-	347	7,445
177	4,680	1,560	317	167	373	-	342	7,439
178	4,680	1,560	317	167	373	-	336	7,434
179	4,680	1,560	317	167	373	-	330	7,428
180	4,680	1,560	317	167	373	-	325	7,423
181	4,680	1,560	317	167	373	-	319	7,417
182	4,680	1,560	317	167	373	-	314	7,412
183	4,680	1,560	317	167	373	-	308	7,406
184	4,680	1,560	317	167	373	-	303	7,401
185	4,680	1,560	317	167	373	-	297	7,395
186	4,680	1,560	317	167	373	-	291	7,389
187	4,680	1,560	317	167	373	-	286	7,384
188	4,680	1,560	317	167	373	-	280	7,378
189	4,680	1,560	317	167	373	-	274	7,372
190	4,680	1,560	317	167	373	-	269	7,367
191	4,680	1,560	317	167	373	-	263	7,361
192	4,680	1,560	317	167	373	-	257	7,355
193	4,680	1,560	317	167	373	-	252	7,350
194	4,680	1,560	317	167	373	-	246	7,344
195	4,680	1,560	317	167	373	-	240	7,338
196	4,680	1,560	317	167	373	-	234	7,332
197	4,680	1,560	317	167	373	-	229	7,327

Mes	Agente de Manejo & Servidor Maestro	Custodio	Auditoria	Otros gastos de Operación	Calificadora	Piso de Bolsa & Casa de Valores & Agente de Pago & Registro Mercado de Valores & Estructuración financiera y legal	Mantenimiento Bolsa de Valores	Total Gastos
198	4,680	1,560	317	167	373	-	223	7,321
199	4,680	1,560	317	167	373	-	217	7,315
200	4,680	1,560	317	167	373	-	211	7,309
201	4,680	1,560	317	167	373	-	206	7,304
202	4,680	1,560	317	167	373	-	200	7,298
203	4,680	1,560	317	167	373	-	194	7,292
204	4,680	1,560	317	167	373	-	189	7,287
205	4,680	1,560	317	167	373	-	183	7,281
206	4,680	1,560	317	167	373	-	178	7,275
207	4,680	1,560	317	167	373	-	172	7,270
208	4,680	1,560	317	167	373	-	166	7,264
209	4,680	1,560	317	167	373	-	160	7,258
210	4,680	1,560	317	167	373	-	155	7,253
211	4,680	1,560	317	167	373	-	149	7,247
212	4,680	1,560	317	167	373	-	143	7,241
213	4,680	1,560	317	167	373	-	138	7,236
214	4,680	1,560	317	167	373	-	132	7,230
215	4,680	1,560	317	167	373	-	126	7,224
216	4,680	1,560	317	167	373	-	121	7,219
217	4,680	1,560	317	167	373	-	115	7,213
218	4,680	1,560	317	167	373	-	109	7,207
219	4,680	1,560	317	167	373	-	104	7,202
220	4,680	1,560	317	167	373	-	98	7,196
221	4,680	1,560	317	167	373	-	92	7,190
222	4,680	1,560	317	167	373	-	87	7,185
223	4,680	1,560	317	167	373	-	81	7,179
224	4,680	1,560	317	167	373	-	75	7,173
225	4,680	1,560	317	167	373	-	69	7,167
226	4,680	1,560	317	167	373	-	64	7,162
227	4,680	1,560	317	167	373	-	58	7,156
228	4,680	1,560	317	167	373	-	52	7,150

Anexo Descripción de la Cartera de Créditos Hipotecarios

A continuación se presenta un cuadro descriptivo de las principales características de la cartera, con saldos al 31 de agosto de 2019.

Descripción de la Cartera	
Tipo	Cartera hipotecaria de vivienda
Número de créditos	1,393 créditos
Saldo de capital promedio	USD 57,060
Tasa promedio ponderada	4.87%
Relación Deuda - Avalúo:	90.97%
Relación Cuota - Ingreso:	21.39%
Plazo máximo	243 meses
Plazo transcurrido promedio	9 meses
Plazo remanente promedio	231 meses
Cobertura de Seguros	Inmueble: 100% del avalúo comercial Desgravamen: 100% del saldo del crédito

Ciudad	Porcentaje
Quito	49.96%
Cuenca	14.18%
Guayaquil	10.58%
Ibarra	8.78%
Manta	4.54%
Riobamba	4.18%
Portoviejo	1.58%
Santo Domingo de los Colorados	1.58%
Machala	0.86%
Ambato	0.65%
Loja	0.50%
Babahoyo	0.43%
Latacunga	0.36%
Cayambe	0.22%
Esmeraldas	0.14%
Milagro	0.14%
Azogues	0.14%
Santa Rosa	0.14%
Duran	0.14%
El Guabo	0.14%
Vinces	0.07%
Alausí	0.07%
Zamora	0.07%
Lago Agrio	0.07%
Morona	0.07%
Chone	0.07%
Yanzatza	0.07%
Antonio Ante	0.07%
Otavalo	0.07%
Santa Isabel	0.07%
Total	100.00%

Anexo Reglamento de Gestión

**REGLAMENTO DE GESTIÓN
FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE
INTERÉS PÚBLICO BANCO PICHINCHA 3**

CONTENIDO

1.	DEFINICIONES	4
2.	INFORMACIÓN GENERAL DEL AGENTE DE MANEJO	4
2.1.	Fecha de Constitución, Objeto social	4
2.2.	Domicilio.....	4
3.	DENOMINACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL	4
4.	PLAZO DE DURACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL	4
5.	GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO.....	4
5.1.	Gastos de Constitución	5
5.2.	Gastos de Operación	5
6.	HONORARIOS DEL AGENTE DE MANEJO	6
7.	POLÍTICAS DEL FIDEICOMISO MERCANTIL.....	6
7.1.	Política General de uso de los activos del Fideicomiso	6
7.2.	Política para la Selección de los créditos hipotecarios.....	6
7.3.	Política de Administración de los créditos hipotecarios.....	6
7.4.	Política de compra de créditos hipotecarios	7
7.4.1.	Derecho especial de Recompra.....	7
7.5.	Política de Ventas	7
7.6.	Política de Créditos	7
7.7.	Política de Cuentas por Cobrar	7
7.8.	Política de Provisiones	7
7.9.	Política de Endeudamiento	7
7.10.	Política de Suscripción de Contratos.....	8
7.11.	Política de inversión	8
8.	DE LA INFORMACIÓN.....	8
8.1.	Información a los Inversionistas.....	9
8.2.	Información a Órganos de Control	9
9.	NORMAS SOBRE EL CAMBIO DEL ADMINISTRADOR DE CARTERA.....	9
10.	MEDIO DE PRENSA PARA LAS PUBLICACIONES INFORMATIVAS	9
11.	ESTRUCTURA DE LA TITULARIZACIÓN.....	9
11.1.	Etapa de Acumulación	9
11.2.	Etapa de Amortización	10
11.2.1.	Cálculo del Repago o Amortización.....	10
12.	RÉGIMEN APLICABLE A LA OBTENCIÓN DE FLUJOS FUTUROS	10
12.1.	Activo motivo de la titularización.....	10
12.2.	Naturaleza y denominación de los Valores	10
12.3.	Partes intervinientes y Obligaciones.....	10
12.3.1.	Beneficiario	10
12.3.2.	Agente de Manejo.....	10
12.3.3.	Administrador de cartera	10
12.3.4.	Originador	11
12.3.5.	Fideicomiso Mercantil	11
12.4.	Normas para la valoración de los Valores	11
12.5.	Sistema de colocación de los Valores	11
12.6.	Características de los valores a ser emitidos	11
12.6.1.	Valor Nominal de cada clase.....	11
12.6.2.	Plazo	11
12.7.	Mecanismo de Garantía.....	11
12.8.	Detalle de la historia de los Flujos	12

12.9.	Rendimientos económicos	12
12.9.1.	Rendimiento de las clases y de la cuenta por pagar.	12
12.9.2.	Base de cálculo de los intereses	12
12.9.3.	Pago de Intereses.....	12
12.9.4.	Pago de Capital	12
12.10.	Forma de determinación de los flujos futuros.....	13
12.11.	Cálculo de Factores de Desviación de Flujos.....	13
12.12.	Obligaciones por compra de Cartera.....	13
12.13.	Prelación de pagos.....	14
12.14.	Cascada de pagos.....	14
12.15.	Ánálisis Cuantitativo de los Flujos	15
12.15.1.	Ánálisis de Escenarios	15
12.15.2.	Proyección de Gastos del Fideicomiso de Titularización.....	15
12.15.3.	Conclusiones	15
13.	DESTINO DE LA LIQUIDEZ TEMPORAL DE LOS RECURSOS	15
13.1.	Destino principal	15
14.	MECANISMO DE REDENCIÓN ANTICIPADA.....	16
15.	PROCEDIMIENTO ESPECIAL	16
16.	AUDITORÍA EXTERNA	16
17.	AGENTE PAGADOR	16
18.	CUSTODIO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	16
19.	CALIFICACIÓN DE RIESGO	16
20.	LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO	16
	Anexo Reporte de Pagos.....	17
	Anexo Declaración de Pagos de los Títulos	19
	Anexo Cálculo de Factores de Desviación de Flujos	22

El presente Reglamento de Gestión, en adelante “RG” regula los aspectos internos que rigen al Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3, en adelante VIP-PCH 3, o el Fideicomiso de Titularización, su administración y las políticas aplicables a sus activos y al pago de los valores de contenido crediticio, en adelante los Valores.

1. DEFINICIONES

Los términos utilizados en el “RG” han sido determinados en el Anexo de Definiciones, en adelante “AD” del Contrato de Fideicomiso de Titularización y tendrán el mismo significado ya sea en plural o singular y en masculino o femenino. Cualesquiera términos utilizados en el presente “RG” que no hayan sido definidos tendrán el significado atribuido a los mismos en el Contrato de Fideicomiso de Titularización o en libro II del Código Orgánico y Monetario.

Para la adecuada interpretación del “RG” se debe atender a lo estipulado en el Anexo de Especificaciones, en adelante “AE”, el mismo que forma parte integrante del Fideicomiso de Titularización.

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL AGENTE DE MANEJO

2.1. Fecha de Constitución, Objeto social

La compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, constituida mediante escritura pública celebrada el 29 de julio de 1994 ante la Notaría Segunda del cantón Quito. Fideval S.A. se encuentra autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, para actuar como Agente de Manejo en procesos de titularización, contenida en la Resolución , se encuentra inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores con fecha 6 de enero de 1999 bajo el número 1999.1.10.0021.

FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos fue Constituida con el objeto de administrar Fondos de Inversión, Negocios Fiduciarios, Titularización y Representar a Fondos Internacionales.

2.2. Domicilio

Las oficinas principales están ubicadas en Quito: Av. La Coruña N28-14 y Manuel Iturrey, Edificio Torre Corporativa Santa Fe, PB. Teléfono: PBX: (02) 294-5300, mantiene oficinas en Guayaquil: Av. Francisco de Orellana, Edificio World Trade Center, torre A, piso 9, Oficina 901. Teléfono: PBX: (04) 263-0094, y también en Ambato: Av. Rodrigo Pachano y Montalvo, Edificio Ficoa Park, piso 5, oficina 504. Teléfono: PBX: (03) 242-4266, e-mail: info@fideval.com, página web: www.fideval.com.

3. DENOMINACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3, en adelante VIP-PCH 3 que actúa como emisor en la titularización objeto de este “RG”, es el Fideicomiso o el Fideicomiso de Titularización.

El representante legal será el Agente de Manejo, con amplias facultades para contraer obligaciones y ejercer derechos bajo los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso de Titularización, el presente “RG” y sus documentos relacionados.

4. PLAZO DE DURACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL

El Fideicomiso de Titularización terminará una vez se haya producido la completa redención de los Valores emitidos, o hasta cuando se presente cualquiera de las otras causales definidas en el Contrato de Fideicomiso de Titularización.

5. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso de Titularización registrará como gastos aquellos denominados Gastos de Constitución y Gastos de Operación los cuales se detallan a continuación:

5.1. Gastos de Constitución

Se consideran como Gastos de Constitución entre otros, aquellos incurridos para pagar todos aquellos gastos y costos relacionados con:

- a) La constitución del presente Fideicomiso de Titularización.
- b) La celebración del Contrato de Administración, Contrato de Agente Pagador, Contrato de Custodia y Contrato de Colocación de Valores, si existiera.
- c) La emisión y registro de los Valores en el Catastro Público del Mercado de Valores y venta de los mismos a través de las Bolsas de Valores.
- d) Estructuración Financiera y Legal.

5.2. Gastos de Operación

Se consideran como Gastos de Operación entre otros, aquellos incurridos para pagar todos aquellos gastos y costos relacionados con:

- a) Las comisiones, honorarios o cualquier forma de remuneración a los que tenga derecho el Agente de Manejo, el Servidor Maestro y el Administrador.
- b) El costo de mantenimiento del registro del Fideicomiso de Titularización en el Catastro Público del Mercado de Valores.
- c) Los honorarios pagados al Agente Pagador, Custodio, Calificadora de Riesgo y Auditor Externo.
- d) Los gastos que ocasione el suministro de información a los Inversionistas incluida la impresión de prospectos adicionales.
- e) Los gastos de inscripción de las garantías hipotecarias que respaldan la cartera hipotecaria en el Registro de la Propiedad, y que no hayan sido recuperadas de los deudores de dicha cartera hipotecaria.
- f) Honorarios y costos legales incurridos para la defensa del Fideicomiso de Titularización o para la cobranza de los créditos hipotecarios que no hayan sido pagados por los deudores de dicha cartera hipotecaria.
- g) Honorarios pagados a asesores y especialistas sobre temas puntuales que afecten a la administración del Fideicomiso de Titularización y/o a los activos que lo conforman.
- h) Las comisiones en favor de casas de valores y bolsas de valores causadas por negociaciones de compra y venta de valores.
- i) Las comisiones, intereses, tributos y gastos de manejo que afecten las cuentas corrientes, cuentas de ahorro, inversiones o cuentas por pagar que tenga el Fideicomiso de Titularización, si las hubiere.
- j) Los tributos que afecten directamente a los bienes y operaciones del Fideicomiso de Titularización, si los hubiere o aquellos que se determinen en el futuro.
- k) Los pagos por las pólizas de seguros, que deba realizar el Agente de Manejo o el Administrador, por cuenta de los deudores hipotecarios de la cartera hipotecaria (en adelante, los “Deudores Hipotecarios”).
- l) Los gastos en que incurra el Agente de Manejo como consecuencia de la prestación de servicios de ventanilla en la recaudación periódica de los pagos de la cartera hipotecaria de propiedad del Fideicomiso de Titularización.
- m) El pago de tributos a los créditos, a los bienes que los amparan, incluidos aquellos que se occasionen como consecuencia de la realización de dichos bienes.
- n) Los gastos en que incurra el Agente de Manejo o el Administrador como consecuencia de la administración y mantenimiento de los bienes que pasen a control y/o dominio del Fideicomiso de Titularización por cualquier causa o motivo.
- o) Los gastos que, por concepto de recaudación, cobren al Agente de Manejo o al Administrador, los recaudadores contratados para tal efecto.
- p) Los gastos que se occasionen por reformas a los Contratos de Constitución y Documentos Relacionados, incluidos aquellos que sean necesarios para la aprobación de las reformas, de ser requeridos.
- q) En general todos y cualesquiera gastos y costos incurridos por el Fideicomiso de Titularización de conformidad con los términos de este “RG”, Contrato de Fideicomiso de Titularización y con los Documentos Relacionados.
- r) Los gastos que incurra la liquidación del fideicomiso.

Se aclara que en caso de existir un descuento o pérdida en la colocación primaria de los Valores, tal descuento o pérdida será deducida del precio a pagar por la compraventa de cartera; por lo tanto, no se considerará un gasto para el Fideicomiso.

6. HONORARIOS DEL AGENTE DE MANEJO

El Agente de Manejo percibirá por su gestión el honorario establecido en el “AE” que forma parte integrante del Contrato de Fideicomiso de Titularización.

7. POLÍTICAS DEL FIDEICOMISO MERCANTIL

7.1. Política General de uso de los activos del Fideicomiso

El Agente de Manejo utilizará los activos del Fideicomiso de Titularización para dar cumplimiento a sus fines y objetivos. En este sentido, el Agente de Manejo tendrá las más amplias facultades y poderes para administrar y disponer de los activos en los términos que considere necesarios, pero dentro de los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso de Titularización y del presente “RG”.

7.2. Política para la Selección de los créditos hipotecarios

Los créditos hipotecarios que conforman el activo del Fideicomiso de Titularización cumplen con los criterios de elegibilidad definidos en el “AE”. Las condiciones generales de los créditos de vivienda elegibles han sido definidos y cumplen con lo determinado en las resoluciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, para este propósito, en las que se establecen las Políticas para el Financiamiento de Vivienda de Interés Público en las que participan el Banco Central del Ecuador o el Sector Financiero Público, conjuntamente con los sistema financiero privado y popular y solidario.

Así mismo, la cartera hipotecaria que adquiera el Fideicomiso de Titularización debe contar con el contrato de mutuo o pagaré y la escritura de hipoteca. Los criterios de selección son aplicables tanto para la compraventa inicial de créditos, como para las compras futuras, contempladas en la estructura de esta titularización. Para ello el Originador se compromete a entregar la información en los formatos que el Agente de Manejo establezca.

7.3. Política de Administración de los créditos hipotecarios

En el desempeño de su cargo, el Agente de Manejo, en representación del Fideicomiso, tendrá la facultad de ejercer todos los derechos y acciones inherentes a la calidad de acreedor de los créditos hipotecarios. En el desempeño de sus funciones, el Agente de Manejo presentará al Comité de Vigilancia los términos y demás características de acciones a ejecutar para las diferentes funciones encomendadas que no se encuentren especificadas en los contratos y Documentos Relacionados.

El Comité de Vigilancia deberá responder a ese requerimiento dentro de los cinco días laborables posteriores. Cumplido este plazo, en caso de no contar con una respuesta de uno o más de los miembros del Comité de Vigilancia, el Agente de Manejo entenderá aprobada su recomendación por parte de los miembros del Comité de Vigilancia que no respondan dentro del plazo planteado.

El Administrador deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- Contar con experiencia probada en el manejo de cartera hipotecaria.
- Tener un adecuado sistema informático de administración de cartera hipotecaria.
- Mantener políticas, procedimientos y manuales adecuados para administrar y recaudar cartera hipotecaria.
- Contar con herramientas suficientes para cumplir con los requisitos de información a las autoridades y reguladores, en especial el reporte a la Central de Riesgos de la Superintendencia de Bancos o al organismo estatal que haga sus veces.

En términos generales, el Agente de Manejo o quien sea contratado como Administrador, utilizará los mismos estándares, criterios, políticas, prácticas y procedimientos empleados por el Originador y aceptados por el Agente de Manejo, en la administración de los créditos hipotecarios. De existir

procedimientos especiales que ameriten aclaraciones, estos deben ser presentados en el “AE” que forma parte del Contrato de Fideicomiso de Titularización.

De conformidad con la delegación expresa establecida en el Contrato de Fideicomiso de Titularización, el Originador será el Administrador de los activos que integran el Patrimonio de Propósito Exclusivo. En caso de demostrarse negligencia, por parte de quien sea contratado, en el cumplimiento de las funciones de administrador de los créditos hipotecarios, el Comité de Vigilancia podrá autorizar la contratación de un Administrador sustituto que cumpla con los requisitos mínimos señalados.

7.4. Política de compra de créditos hipotecarios

El Contrato de Compraventa de Créditos Hipotecarios entre el Originador y el Fideicomiso de Titularización debe permitir la transferencia periódica de créditos hipotecarios, durante la Etapa de Acumulación¹. Este contrato debe contemplar la facultad de elaborar anexos de transferencia (liquidaciones) donde se detallará la siguiente información mínima:

- Nombre y Apellidos, del deudor, cónyuge, codeudor y/o garante si fuera aplicable
- Número de operación
- Última cuota cancelada con su número y fecha de vencimiento
- Días transcurridos desde la última cuota cancelada
- Tasa de interés vigente
- Interés devengado
- Mora
- Cuentas por cobrar
- Total por cobrar

7.4.1. Derecho especial de Recompra

Durante la Etapa de Amortización, si el Originador requiere recomprar algún crédito hipotecario, lo debe someter a aprobación del Comité de Vigilancia. El precio de la recompra será el determinado en el “AE”.

Si está opción se ejerce, el Agente de Manejo utilizará los fondos recaudados para pagar los pasivos del Fideicomiso y los pagos a los inversionistas siguiendo la cascada de pagos descrita anteriormente en el punto 12.14 de este documento.

7.5. Política de Ventas

El Fideicomiso no tiene la finalidad de vender bienes o servicios. En el evento que se deba vender un bien, producto de un proceso de recuperación de crédito, el Fideicomiso lo hará al valor de mercado.

7.6. Política de Créditos

En el evento que el Fideicomiso deba refinanciar o reestructurar algún crédito, observará normas prudenciales y parámetros que permitan la recuperación del capital.

7.7. Política de Cuentas por Cobrar

El Fideicomiso acatará las regulaciones que para el efecto emitan los Órganos de Control.

7.8. Política de Provisiones

El Fideicomiso de Titularización no constituirá provisiones ni fondos de garantía o recursos en efectivo.

7.9. Política de Endeudamiento

Las deudas y obligaciones incurridas por el Fideicomiso de Titularización, de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso de Titularización, incluyendo especialmente el pago

¹Definida en el punto “Estructura de la Titularización” de este documento.

de los Valores, serán deudas exclusivas de este y de las cuales responderá con sus activos y no con bienes propios del Agente de Manejo o del Originador.

Salvo por los Valores, el Fideicomiso no podrá emitir otros valores y solo podrá contratar aquellas otras obligaciones que, a juicio del Agente de Manejo y autorizado por el Comité de Vigilancia, sean necesarias o convenientes para cumplir con sus fines.

7.10. Política de Suscripción de Contratos

El Fideicomiso en atención al Programa, definido en el “AD”, suscribirá con el Fideicomiso “ADMINISTRACIÓN SOLUCIÓN HIPOTECARIA 1” contratos de promesa de compraventa de valores, recibiendo y registrando los recursos que correspondan por el pago del precio fijado.

7.11. Política de inversión

Sin perjuicio de que los Fideicomisos de Titularización mantengan los recursos económicos en cuentas corrientes y/o de ahorros en la entidad originadora o en el Banco Central del Ecuador, podrán efectuar inversiones de acuerdo a los siguientes lineamientos dando siempre prioridad a la liquidez y seguridad:

a) En la Etapa de Acumulación

Los recursos entregados por el Fideicomiso de Administración constituido por el BCE a cada uno de los Fideicomisos de Titularización, en tanto éstos no hayan sido utilizados para la compra de cartera de vivienda, podrán ser invertidos de la siguiente manera:

- Al menos el 40% del disponible en una cuenta de ahorros en la entidad financiera originadora para responder eficientemente a las compras de cartera.
- Hasta el 60% remanente en inversiones con plazos máximos de 30 días por vencer con los siguientes límites:
 - Hasta el 20% en la entidad financiera originadora de la cartera del respectivo fideicomiso.
 - Hasta el 30% en entidades de los sectores financiero privado o popular y solidario distintas al originador de la cartera del respectivo fideicomiso con calificación de riesgo de al menos AA.
 - Hasta el 30% podrá estar invertido en Certificados de Tesorería emitidos por el Ministerio de Finanzas.
 - Hasta el 30% podrá ser invertido en valores inscritos en las Bolsas de Valores del país, con calificación de riesgo de al menos AA.
 - Hasta el 30% en entidades del sector financiero público con calificación de riesgo de al menos AA.

El Agente de Manejo, deberá velar en todo momento, para que las inversiones realizadas presenten plazos y rendimientos que no afecten de ninguna manera el pago oportuno de las compras de cartera y demás obligaciones del Fideicomiso de Titularización.

b) En la Etapa de Amortización

Durante esta etapa, los pagos recibidos de intereses y de amortización del capital de la cartera se destinarán únicamente al pago de los gastos del fideicomiso; y, de los intereses y amortización del capital de los valores emitidos, hasta la redención total de los mismos según la prelación definida en el contrato de constitución del fideicomiso.

8. DE LA INFORMACIÓN

Sin perjuicio de los deberes que la Ley impone a los agentes de manejo en procesos de titularización, el Agente de Manejo tendrá la obligación de entregar la siguiente información:

8.1. Información a los Inversionistas

En forma previa a la negociación, el Agente de Manejo pondrá a disposición de los inversionistas un prospecto de oferta pública, el cual deberá ser aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Mensualmente el Agente de Manejo publicará en su portal la información referente al comportamiento de los créditos hipotecarios que garantizan la emisión e información necesaria para calcular el pago y saldo insoluto de los Valores, en la forma prevista en el “Anexo Reporte de Pagos” y en el “Anexo Declaración de Pago de Títulos” del presente “RG”.

Así mismo, en la página web los inversionistas podrán encontrar información de los principales documentos legales que respaldan el presente proceso de titularización.

8.2. Información a Órganos de Control

El Agente de Manejo remitirá a los Órganos de Control, toda la información que determine la Ley y las normas complementarias, con la periodicidad y en los términos requeridos.

9. NORMAS SOBRE EL CAMBIO DEL ADMINISTRADOR DE CARTERA

En los casos determinados en el Contrato de Fideicomiso de Titularización, la Asamblea de Inversionistas podrá autorizar la contratación de un Administrador sustituto que cumpla con los requisitos mínimos señalados en la Política de Administración de los créditos hipotecarios contenida en este “RG”. Para instrumentar la sustitución se deberá atender a lo estipulado para el cambio del Administrador en el Fideicomiso de Titularización.

10. MEDIO DE PRENSA PARA LAS PUBLICACIONES INFORMATIVAS

Las publicaciones informativas relativas al Fideicomiso o a los Valores, que por ley o Reglamento deban efectuarse en un diario de circulación nacional, se los efectuará en el medio que se define en el “AE”, con la periodicidad que determine la normativa secundaria vigente.

11. ESTRUCTURA DE LA TITULARIZACIÓN

La presente titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas principales.

11.1. Etapa de Acumulación

Durante esta etapa, el Fideicomiso de Titularización adquirirá del Originador, cartera hipotecaria que cumpla con las características descritas en el “AE”. Las adquisiciones de cartera hipotecaria al Originador generarán cuentas por pagar del 62% sobre el saldo de capital de la liquidación de estas ventas, del Fideicomiso de Titularización a favor del Originador y el 38% del saldo de capital de las ventas de cartera serán cancelados por el Fideicomiso de Titularización en efectivo en Dólares de los Estados Unidos de América al Originador.

Desde el momento de la transferencia de la cartera hipotecaria, las cuentas por pagar generarán, para el Originador y el Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1, una tasa de interés según lo definido en el “AE”.

Durante esta etapa, las amortizaciones de capital de la cartera hipotecaria que reciba el Fideicomiso de Titularización, podrán ser invertidas bajo las políticas de inversión descritas en este “RG”.

La Etapa de Acumulación terminará: (i) en un plazo máximo de doce (12) meses contado a partir de la fecha de la primera adquisición de cartera por parte del Fideicomiso de Titularización o (ii) cuando el fideicomiso haya adquirido cartera por el monto total de la emisión, definido en el “AE”, lo que ocurra primero.

Terminada la Etapa de Acumulación deberá procederse a la Etapa de Amortización.

11.2. Etapa de Amortización

Una vez concluida la Etapa de Acumulación, el Agente de Manejo iniciará el proceso de titularización con los activos que integren el Fideicomiso de Titularización.

Los Valores serán amortizados siguiendo la estructura definida en el Contrato de Fideicomiso de Titularización y éste “RG”.

Durante esta Etapa, el Fideicomiso de Titularización destinará capital, prepagos, abonos extraordinarios, rendimientos de inversiones temporales, etc., para acelerar la amortización de los Valores.

11.2.1. Cálculo del Repago o Amortización

Para el cálculo del repago o amortización de cada clase, el Agente de Manejo, a la fecha del “Día de cierre” determinará el valor de capital de lo recaudado que será usado para amortizar la “Clase en Amortización”.

La determinación del saldo insoluto de los Valores será el resultado de multiplicar su valor nominal por el Índice de Actualización que constará en el reporte publicado mensualmente por el Agente de Manejo; información que será divulgada, de acuerdo al formato que consta en el “Anexo Reporte de Pagos” y en el “Anexo Declaración de Pagos de los Títulos” del presente “RG”.

12. RÉGIMEN APPLICABLE A LA OBTENCIÓN DE FLUJOS FUTUROS

12.1. Activo motivo de la titularización

El activo que se utilizará para la obtención de flujos futuros son créditos de vivienda con garantía hipotecaria o garantía fiduciaria, en caso de existir, adquiridos conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso de Titularización y “AE”.

12.2. Naturaleza y denominación de los Valores

El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenido crediticio denominados de manera general los Valores, cuyos términos y condiciones substanciales constan en el Prospecto de Oferta Pública, “AE” y en el presente “RG”, los mismos que deberán ser aprobados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Los Valores serán inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores. Los inversionistas, tenedores de los Valores tendrán la calidad de acreedores del Fideicomiso de Titularización y no de Beneficiarios del mismo.

12.3. Partes intervenientes y Obligaciones

12.3.1. Beneficiario

Es el Originador

12.3.2. Agente de Manejo

Las obligaciones del Agente de Manejo son las que se determinan en el “CF”.

12.3.3. Administrador de cartera

El Agente de Manejo delegará su calidad de Administrador de la cartera al Originador o a un tercero. El Administrador, por encargo del Agente de Manejo, ejecutará los actos detallados en el Contrato de Administración.

Para el cumplimiento de sus obligaciones el Administrador tendrá las más amplias atribuciones establecidas en la Ley, “CF”, Contrato de Administración y el presente “RG”.

12.3.4. Originador

La obligación fundamental del Originador es la celebración del Contrato de Compraventa de Créditos Hipotecarios y la respectiva cesión de los créditos hipotecarios, y sus garantías.

Es obligación también del Originador, responder íntegra y totalmente por la veracidad de la información proporcionada al Agente de Manejo para la estructuración, promoción, venta, administración y otras actividades y funciones comprendidas en el presente proceso de titularización.

12.3.5. Fideicomiso Mercantil

Las obligaciones del Fideicomiso son las que se determinan en el Contrato de Fideicomiso de Titularización.

12.4. Normas para la valoración de los Valores

En oferta inicial, el precio de las diferentes clases de los Valores será determinado por las ofertas y demandas de los participantes en el mercado bursátil. El valor de los Valores en el mercado secundario será determinado por las ofertas y demandas de los partícipes en el mercado bursátil.

12.5. Sistema de colocación de los Valores

Los valores emitidos por el Fideicomiso de Titularización serán colocados mediante oferta pública en el mercado bursátil a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en el país. La oferta pública será desmaterializada.

12.6. Características de los valores a ser emitidos

Los Valores a emitirse son títulos ejecutivos de contenido crediticio que dan al inversionista el derecho a percibir la restitución del capital invertido, más el rendimiento financiero correspondiente, con los recursos provenientes del Fideicomiso de Titularización, según los términos y condiciones que constan en los Valores, Contrato de Fideicomiso de Titularización, Prospecto de Oferta Pública, el presente “RG” y los Documentos Relacionados.

12.6.1. Valor Nominal de cada clase

El detalle del valor nominal a emitirse por cada clase de los Valores es el que consta en el “AE” y en el Prospecto de Oferta Pública.

12.6.2. Plazo

Los Valores se amortizarán en función de la “Prelación de Pagos” de este “RG”. En tal virtud, podrán pagarse anticipadamente en función de los flujos disponibles. Dada la estructura de esta titularización, los plazos presentados en el “AE” y en el Prospecto de Oferta Pública correrán una vez iniciada la Etapa de Amortización.

12.7. Mecanismo de Garantía

El mecanismo de garantía establecido es la subordinación entre clases, tal como lo dispone y facilita el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores; en tal virtud, a la clase subordinada (Clases A2-P y A2-E respecto de la Clase A1) se imputará hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a la clase privilegiada se cancelará prioritariamente los intereses y el capital en los términos y condiciones establecidos en el Prospecto de Oferta Pública, Contrato de Fideicomiso de Titularización y el presente “RG”.

Además de lo indicado, los activos a ser titularizados cuentan con: **(i)** Hipotecas. **(ii)** Pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas aliadas, en los casos que aplique, que amparan los bienes hipotecados. **(iii)** Pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado. **(iv)** Los demás activos que integran el Fideicomiso de Titularización.

12.8. Detalle de la historia de los Flujos

En el “Anexo Cálculo de Factores de Desviación de Flujos” el cual se incluye en este “RG”, constan entre otros puntos, el comportamiento histórico de los flujos, sus características particulares, de acuerdo a la naturaleza y características del activo.

12.9. Rendimientos económicos

12.9.1. Rendimiento de las clases y de la cuenta por pagar.

Los tenedores de los Valores y los acreedores de las cuentas por pagar creadas en la Etapa de Acumulación, tendrán derecho a percibir un rendimiento igual a una relación de la tasa promedio ponderada “TPP” del portafolio de créditos hipotecarios que conforman el Fideicomiso de Titularización. La relación de la “TPP” que pagarán cada una de las clases y las cuentas por pagar, así como el cálculo de la “TPP” se definen en el “AE”.

12.9.2. Base de cálculo de los intereses

Para propósitos de cálculo, se aclara que el saldo insoluto de los Valores en el “Día de cierre” es igual al saldo insoluto del primer día del mes inmediatamente posterior al “Día de cierre”. Para efecto de cálculo y pago de los intereses, se define que todos los meses sean de 30 días, en una base de 360 días por año y pagaderos por período vencido. Las cuentas por pagar utilizarán la misma base de cálculo.

12.9.3. Pago de Intereses

Los intereses se pagarán en el “Día de pago” definido en el “AE”. En caso que el inversionista no efectúe el cobro en las fechas establecidas no se reconocerán intereses sobre los montos exigibles y no cobrados por el inversionista.

a) Durante la Etapa de Acumulación

Se reconocerá intereses al Originador a una tasa nominal igual a la TPP + 4.12 puntos porcentuales sobre los saldos de capital pendientes de pago por las transferencias de cartera efectuadas por el Originador. Al Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 se le reconocerá un interés de 0.10 puntos porcentuales sobre el 38% de los saldos por las trasferencias de cartera al Fideicomiso de Titularización. Estos valores se cancelarán con los flujos disponibles del fideicomiso.

No se reconocerá interés alguno por los recursos no utilizados transferidos por el Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 al fideicomiso de titularización, y de existir recursos no utilizados serán devueltos al Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 a su valor nominal.

b) Durante la Etapa de Amortización:

Las tasas nominales que pagarán cada una de las clases serán definidas en función del valor de la Tasa Promedio Ponderada (TPP) de la cartera de la siguiente manera:

Clases	Tasas de interés nominales
A1	TPP + 4.12 p.p.
A2-P	TPP + 4.12 p.p.
A2-E	0.10 p.p.*

.p.p.- Puntos porcentuales.

*El (los) tenedor (res) de la Clase A2-E percibirán además un rendimiento que será el que resulte de los remanentes del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases

12.9.4. Pago de Capital

Los pagos de capital de la clase en amortización se efectuarán mensualmente iniciado la Etapa de Amortización, por mes vencido, en el “Día de pago” definido en el “AE”.

Durante la Etapa de Amortización, el proceso de amortización será el detallado en la Prelación de Pagos definida más adelante.

12.10. Forma de determinación de los flujos futuros

Serán considerados como flujos de entrada, los siguientes rubros:

- Los dividendos generados por los créditos hipotecarios, entendiéndose por dividendo a la suma total de: **(i)** capital, **(ii)** intereses, **(iii)** intereses moratorios, si existieren, **(iv)** indemnizaciones pagadas por compañías de seguros.
- Los rendimientos de las inversiones temporales de los recursos del Fideicomiso de Titularización. Se consideran inversiones temporales aquellas efectuadas por el Agente de Manejo, por cuenta del Fideicomiso de Titularización, de acuerdo a las políticas de inversión establecidas en este “RG”.
- Los pagos de capital no programados, que realicen los deudores hipotecarios.
- Las ganancias de capital efectivamente realizadas y cobradas por la venta de activos del Fideicomiso de Titularización.
- Otros flujos de efectivo que a juicio del Agente de Manejo sean de propiedad del Fideicomiso de Titularización.

Serán considerados como flujos de salida, los siguientes rubros:

- Todos los gastos detallados en el apartado “Gastos a cargo del Fideicomiso de Titularización”, descrito en este RG”.

Todos los gastos se deben cubrir con el “flujo esperado”² en el Fideicomiso de Titularización. Si los gastos hubieren sido cancelados por el Agente de Manejo o por el Administrador de sus propios recursos, tendrán derecho al rembolso de todos los gastos incurridos, en forma inmediata, estando, para el efecto, facultado a contratar una o más facilidades de crédito a nombre del Fideicomiso de Titularización. En caso que, a pesar de la contratación de dicho préstamo no existan fondos suficientes para el pago de dichos gastos y el Agente de Manejo o el Administrador accedan a financiarlos, estos establecerán una cuenta por cobrar al Fideicomiso de Titularización y éste una cuenta por pagar a favor de estos, la cual será pagada tan pronto como haya fondos disponibles.

12.11. Cálculo de Factores de Desviación de Flujos

La metodología utilizada para calcular los factores de desviación de flujos consta en el “Anexo Cálculo de Factores de Desviación de Flujos” el cual se incluye en este “RG”, donde constan entre otros puntos, las características particulares del activo subyacente, el comportamiento histórico de la cartera y el cálculo del índice de siniestralidad.

12.12. Obligaciones por compra de Cartera

Se entenderán aquellas a las que el Fideicomiso de Titularización se comprometa a pagar al Originador por concepto de las compras de cartera. Entre estos conceptos están: interés devengado y otros.

² Es el resultado de aplicar al flujo teórico, los efectos de mora, pre-pagos y pérdidas observados históricamente.

12.13. Prelación de pagos

El Agente de Manejo, en calidad de representante legal del Fideicomiso de Titularización, aplicará la siguiente prelación, para cancelar los títulos emitidos, usando los flujos de efectivo que en el futuro genere el Fideicomiso de Titularización.

ETAPA DE ACUMULACIÓN	ETAPA DE AMORTIZACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> - Intereses atrasados correspondientes a la cuenta por pagar a favor del Originador y de Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 por la cartera transferida. - Intereses correspondientes a las cuentas por pagar a favor del Originador y Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 por la cartera transferida del mes de pago. 	<ul style="list-style-type: none"> - Intereses atrasados a la Clase A1, si existieren. - Intereses de la Clase A1 del correspondiente mes de pago. - Intereses atrasados a la Clase A2-P y A2-E, si existieren. - Intereses de la Clase A2-P y A2-E del correspondiente mes de pago. - Capital de la Clase A1, del correspondiente mes de pago. - Simultáneamente y proporcionalmente capital de la Clase A2-P y capital de la Clase A2-E del correspondiente mes de pago*.

* De acuerdo al orden de prelación

De no haber flujo de intereses suficiente para pagar alguna de las clases, estos serán acumulados en una cuenta por pagar a favor de la clase que corresponda, y serán abonados o pagados tan pronto existan recursos para el efecto. El acumular esta cuenta no deberá ser entendido como un evento de incumplimiento de parte del Fideicomiso, y por tal, no dará derecho a declarar el vencimiento anticipado de la obligación; en atención a lo dispuesto en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores.

Para la Etapa de Amortización, se define como “clase en amortización”, en primer lugar a la Clase A1. Luego de pagada la totalidad de esta clase, se considerará como clase en amortización a la Clase A2-P y Clase A2-E y en caso de ser necesario, parte o la totalidad del capital e intereses de la Clase A2-P y Clase A2-E, podrán ser cancelados con la transferencia de los activos existentes en el Fideicomiso.

12.14. Cascada de pagos

Los flujos que genere el Fideicomiso de Titularización se usarán de la manera que se detalla a continuación:

ETAPA DE ACUMULACIÓN	ETAPA DE AMORTIZACIÓN
Entradas de Flujo <ul style="list-style-type: none"> (+) Capital recaudado de los créditos hipotecarios¹ (+) Intereses recaudados de los créditos hipotecarios (+) Otros ingresos en efectivo Salidas de Flujo <ul style="list-style-type: none"> (-) Gastos de Constitución (-) Gastos de Operación 	Entradas de Flujo <ul style="list-style-type: none"> (+) Capital recaudado de los créditos hipotecarios¹ (+) Intereses recaudados de los créditos hipotecarios (+) Otros ingresos en efectivo Salidas de Flujo <ul style="list-style-type: none"> (-) Gastos de Constitución (-) Gastos de Operación
= Flujo Disponible	= Flujo Disponible
<ul style="list-style-type: none"> (-) Pago de intereses registrados en las cuentas por pagar a favor del Originador y del Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 del correspondiente mes de pago en el orden definido por la prelación de pagos en la Etapa de Acumulación. (-) Obligaciones por compra de cartera 	<ul style="list-style-type: none"> (-) Pago de intereses registrados en la cuentas por pagar a favor del Originador y del Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 del correspondiente mes de pago en el orden definido por la prelación de pagos en la Etapa de Acumulación. (-) Obligaciones por compra de cartera en la Etapa de Acumulación.
= Flujo final	= Flujo para amortizar el capital de la clase en amortización

¹Corresponde al capital programado y no programado

¹Corresponde al capital programado y no programado

12.15. Análisis Cuantitativo de los Flujos

12.15.1. Análisis de Escenarios

Dada la naturaleza de la estructura financiera, los distintos escenarios bajo los cuales se puede proyectar la cartera a ser titularizada, tendrán como resultado variaciones en los plazos de los Valores emitidos y por ende, en el plazo que los tenedores de los mismos deberán esperar hasta su total cancelación.

Para determinar los diferentes escenarios se ha combinado los supuestos del entorno económico, los gastos que tendrá el Fideicomiso de Titularización y los diferentes niveles de mora y prepago de la cartera hipotecaria, elementos que en conjunto hacen que la vida promedio y la duración de los Valores, puedan variar en función de cada escenario proyectado.

Bajo esta consideración, es conveniente analizar el comportamiento de los Valores, tomando en cuenta los siguientes indicadores:

- **Vida Promedio:** Es una metodología para calcular el plazo de un Título Valor, para lo cual se considera la recuperación de capital, en cada período, ponderado para el valor nominal del título. En esta metodología no se toma en cuenta el cupón de interés del valor.
- **Duración:** Es una técnica para calcular el plazo de un Título Valor, que toma en cuenta todos los flujos de efectivo ponderados por el valor actual de los flujos.
- **Duración Modificada:** Expresa el impacto que tendrá el precio de un Valor ante variaciones marginales de la tasa de interés.

En el análisis se plantean tres escenarios y dentro de cada uno, se estima el plazo de Vida Promedio, Duración y Duración Modificada, a fin de mostrar al lector el comportamiento de la cartera hipotecaria reflejada en los flujos proyectados y por ende, el comportamiento de pago de los Valores. Los resultados de estas proyecciones se presentan en el “Anexo Cálculo de Factores de Desviación de Flujos” donde constan las tablas que resumen el comportamiento de la cartera hipotecaria a ser titularizada, en los diferentes escenarios planteados.

12.15.2. Proyección de Gastos del Fideicomiso de Titularización

Para proyectar los gastos del Fideicomiso de Titularización se han usado los datos referenciales que constan en el Anexo de Especificaciones. Para mayor análisis de estos gastos, véase el “Anexo Proyección de los Gastos del Fideicomiso de Titularización” en el Prospecto de Oferta Pública.

12.15.3. Conclusiones

De acuerdo a las proyecciones efectuadas en los diferentes escenarios, se puede concluir que, el efecto relevante en la proyección es la disminución o aumento de la vida promedio y duración de los Valores. Estos efectos, en las características de riesgo, se toman en consideración y se reflejan en la calificación de cada una de las clases de los Valores.

13. DESTINO DE LA LIQUIDEZ TEMPORAL DE LOS RECURSOS

13.1. Destino principal

El activo principal del Fideicomiso de Titularización es la cartera hipotecaria y sus activos se reducirán en la medida que la cartera hipotecaria se amortiza y se honren las obligaciones por los gastos y valores emitidos.

La liquidez temporal disponible en el Fideicomiso de Titularización, es decir, aquella que exista entre la fecha de cobro de los créditos hipotecarios y la fecha de pago a los inversionistas, será mantenida en cuentas del Fideicomiso abiertas en instituciones financieras de reconocida solvencia según se detalla en la Política de Inversión.

14. MECANISMO DE REDENCIÓN ANTICIPADA

La estructura de esta titularización, a través del establecimiento del mecanismo de garantía constituye una condición permanente de pago anticipado, pagos que pueden variar mes a mes. Esta estructura asegura que el inversionista recupere su inversión lo antes posible, sin que los excedentes de caja sean usados por el Fideicomiso de Titularización para otros fines. Por ende, esta titularización no contempla mecanismos adicionales de redención anticipada.

15. PROCEDIMIENTO ESPECIAL

En caso que los inversionistas no ejercieren sus derechos, dentro de los seis meses posteriores a la fecha en que haya nacido para el Agente de Manejo la última obligación de pagar los flujos de fondos o de transferir los derechos de contenido económico, este consignará ante un Juez de lo Civil los bienes que les pudieren corresponder a los inversionistas.

16. AUDITORÍA EXTERNA

Durante la Etapa de Amortización, el Fideicomiso contará con el dictamen anual de un Auditor Externo, el cual estará a cargo de la Institución definida en el “AE”. Este dictamen podrá variar de acuerdo con las regulaciones vigentes.

17. AGENTE PAGADOR

El Agente Pagador de los Valores emitidos por el Fideicomiso de Titularización será aquel definido en el “AE”.

18. CUSTODIO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

La Custodia de los créditos hipotecarios estará a cargo de la institución definida en el “AE”.

19. CALIFICACIÓN DE RIESGO

Los Valores tendrán una calificación de riesgo semestral y esta será divulgada en el medio de publicación determinado en el “AE”. La calificación inicial de riesgo será efectuada por la empresa calificadora determinada en el “AE”.

20. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

La liquidación del Fideicomiso de Titularización se sujetará a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso de Titularización.

Anexo Reporte de Pagos

Quito D.M., dd/mm/aaaa

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO BANCO PICHINCHA 3

PERIODO DE PAGO: entre el dd de mm/aaaa y el dd de mm/aaaa

FECHA DE PAGO: a partir del dd de mm/aaaa, de acuerdo al siguiente detalle:

CLASE	TASA NOMINAL**	PAGO DE CAPITAL IMPORTE POR CADA VALOR NOMINAL USD 1000*	INTERES POR PAGAR IMPORTE POR CADA VALOR NOMINAL USD 1000*	SALDO DE CAPITAL POR PAGAR IMPORTE POR CADA VALOR NOMINAL USD 1000*
A1	0.00%	0.0000	0.0000	1000.0000
A2-P	0.00%	0.0000	0.0000	1000.0000
A2-E	0.00%	0.0000	0.0000	1000.0000

* Para identificar el valor a ser pagado por concepto de capital e interés se debe multiplicar los índices, sea de capital o interés según corresponda, por el saldo original de cada título dividido para 1.000,00.

** Estas tasas ya fueron publicadas en el reporte de pagos del período anterior.

Las tasas nominales vigentes para el período comprendido entre el 1 mm/aaaa y el 30 mm/aaaa son:

CLASE	TASA
A1	0.00%
A2-P	0.00%
A2-E	0.00%

Los saldos de cartera al dd/mm/aaaa son:

Cartera por vencer:	USD 0.00
Cartera que no devenga intereses:	USD 0.00
Cartera vencida:	USD 0.00
Cartera castigada:	USD 0.00

Atentamente,

FIDEVAL S.A. Agente de Manejo
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3

Anexo Declaración de Pagos de los Títulos

Información pertinente al dd-mm-aa

De conformidad con el numeral 8 del Reglamento de Gestión, correspondiente al VIP-PCH 3, FIDEVAL S.A. en su calidad de Agente de Manejo suministra información relevante acerca del fideicomiso.

La información presentada a continuación se encuentra expresada como un monto en dólares por cada USD 1.000 de valor nominal, es decir, que para el cálculo del valor real en dólares se debe multiplicar el factor por el valor nominal del título y dividirlo para 1.000.

i. Detalle de pagos de intereses por periodo

Pagado o Devengado	Período	Período Pasado 2	Período Pasado 1	Por Pagar o Por Devengar
Fecha de Pago de Títulos:		dd/mm/aa	dd/mm/aa	Período Actual
Clase de Título				dd/mm/aa
Interés impago Clase A1		-	-	-
Interés corriente Clase A1		1.0000	1.0000	1.0000
Interés impago Clase A2-P		-	-	-
Interés corriente Clase A2-P		1.0000	1.0000	1.0000
Interés impago Clase A2-E		-	-	-
Interés corriente Clase A2-E		1.0000	1.0000	1.0000

ii. Detalle de pagos de capital.

Fecha de Pago de Títulos:	dd/mm/aa	dd/mm/aa	dd/mm/aa
Títulos de Deuda Clase A1			
Pago de Capital Valor Nominal USD 1,000	\$0.0000	\$0.0000	\$0.0000
Saldo de Capital Total Valor Nominal USD 1,000	\$1,000.0000	\$1,000.0000	\$1,000.0000
Saldo de Capital Total Por Clase	\$1,000.0000	\$1,000.0000	\$1,000.0000
Títulos de Deuda Clase A2-P			
Pago de Capital Valor Nominal USD 1,000	\$0.0000	\$0.0000	\$0.0000
Saldo de Capital Total Valor Nominal USD 1,000	\$1,000.0000	\$1,000.0000	\$1,000.0000
Saldo de Capital Total Por Clase	\$1,000.0000	\$1,000.0000	\$1,000.0000
Títulos de Deuda Clase A2-E			
Pago de Capital Valor Nominal USD 1,000	\$0.0000	\$0.0000	\$0.0000
Saldo de Capital Total Valor Nominal USD 1,000	\$1,000.0000	\$1,000.0000	\$1,000.0000
Saldo de Capital Total Por Clase	\$1,000.0000	\$1,000.0000	\$1,000.0000

iii. Duración títulos valores:

Clase A1 Clase A2-P Clase A2-E

En años	0.00	0.00	0.00
---------	------	------	------

iv. Valores de cartera a reponer

	Período Pasado 2	Período Pasado 1	Período Actual
(+) Valor a reponer periodo anterior	\$0.00	\$0.00	\$0.00
(+) Capital amortizado por reponer	\$0.00	\$0.00	\$0.00
(-) Valor repuesto	\$0.00	\$0.00	\$0.00
(=) Valor pendiente de reposición	\$0.00	\$0.00	\$0.00

v. Detalle del monto de Ingresos y Gastos pagados por el Agente de Manejo.

Tipo de ingreso	Período Pasado 2	Período Pasado 1	Período Actual
Intereses ganados cartera	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Intereses ganados libreta de ahorros	\$0.00	\$0.00	\$0.00
En venta de cartera de créditos	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Otros	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Total Ingresos	\$0.00	\$0.00	\$0.00

Tipo de Gasto	Período Pasado 2	Período Pasado 1	Período Actual
Intereses Causados	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Honorarios Profesionales	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Servicios Varios	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Honorario por Agente de Manejo	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Comisión por Custodia	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Gastos por Publicaciones	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Otros Gastos	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Total Gastos Causados	\$0.00	\$0.00	\$0.00

vi. Detalle del Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios al último día del mes

	Período Pasado 2	Período Pasado 1	Período Actual
Total Cartera de Creditos	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Cartera de Créditos por Vencer	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Cartera de Creditos de Vivienda que No Devenga Interes	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Cartera de Créditos de Vivienda Vencida	\$0.00	\$0.00	\$0.00

vii. Valor de la Tasa Promedio Ponderada (TPP) respecto al Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios

Período de Cálculo	Período Pasado 3	Período Pasado 2	Período Pasado 1
TPP	0.00%	0.00%	0.00%
Válida para el período	Período Pasado 2	Período Pasado 1	Período Actual
Aplicable a los títulos	TPP (+)		
Títulos de Deuda Clase A1	0.00%	0.00%	0.00%
Títulos de Deuda Clase A2-P	0.00%	0.00%	0.00%
Títulos de Deuda Clase A2-E	0.00%	0.00%	0.00%

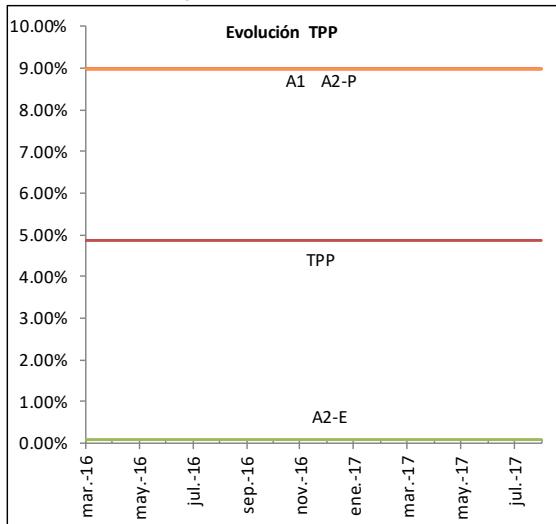
viii. Información adicional

	Período Pasado 2	Período Pasado 1	Período Actual
Precancelaciones de los Créditos Hipotecarios	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Pagos anticipados parciales de los Créditos Hipotecarios	\$0.00	\$0.00	\$0.00

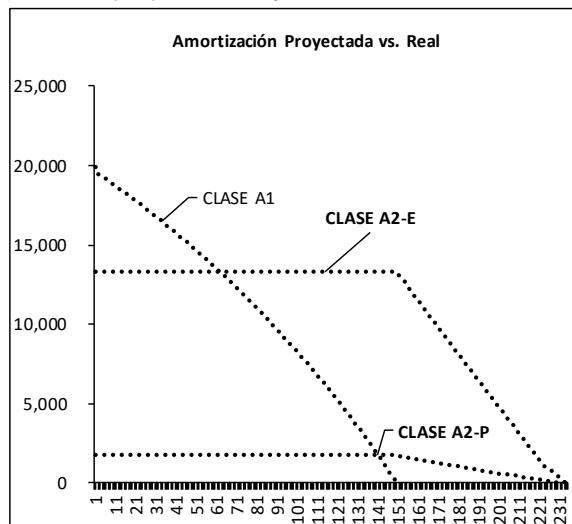
ix. Información consolidada sobre los compradores de los documentos

	Inversión (Valor Nominal)	Porcentaje
Sistema Financiero	\$0.00	0.00%
Instituciones del Sector Público	\$0.00	0.00%
Fondos de Inversión	\$0.00	0.00%
Demás Personas Jurídicas	\$0.00	0.00%
Personas Naturales	\$0.00	0.00%
Total	\$0.00	0.00%

x. Evolución interés por clase versus tasas de mercado



xi. Saldo de Capital por Clases - Proyectada vs. Real



Elaborado: _____

Autorizado: _____

ANEXO CÁLCULO DE FACTORES DE DESVIACIÓN DE FLUJOS

El presente anexo tiene como objetivo definir y calcular los factores que distorsionan los flujos teóricos de la cartera hipotecaria, fundamentalmente explicados por la mora, el prepago y la siniestralidad; para determinar el efecto que generan en la amortización de los títulos a emitir.

El objeto de estudio es la cartera de Vivienda de Interés Público generada por Banco Pichincha. El período de estudio, para el cálculo de la morosidad, comprende 49 meses de información, desde junio de 2015 hasta julio de 2019 (fecha de corte), tiempo en el cual se originaron 6,043 créditos. Para el cálculo del prepago se consideró información del pago de los créditos desde marzo de 2016 hasta julio 2019.

Los saldos y el número de créditos pueden variar producto de las amortizaciones. La selección del portafolio a ser transferido para la titularización, tendrá en cuenta parámetros de mora, prepago y siniestralidad similares a los del portafolio estudiado en este documento.

1. ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LA CARTERA SELECCIONADA

Descripción de la Cartera	
Tipo	Cartera hipotecaria de vivienda
Número de créditos	2,748 créditos
Saldo de capital promedio	\$ 57,060
Tasa promedio ponderada	4.87%
Relación Deuda - Avalúo:	90.97%
Relación Cuota - Ingreso:	21.39%
Plazo máximo	243 meses
Plazo transcurrido promedio	9 meses
Plazo remanente promedio	231 meses
Cobertura de Seguros	Inmueble: 100% del avalúo comercial Desgravamen: 100% del saldo del crédito

A continuación se detalla el resumen de la calificación de riesgo de la cartera a titularizar:

Créditos para la Vivienda	Total
Riesgo Normal	79,082,136.51
Riesgo Potencial	402,698.83
Riesgo Deficiente	0.00
Dudoso Recaudo	0.00
Pérdida	0.00
Total	79,484,835.34

Saldos vigentes al 31 de agosto de 2019.

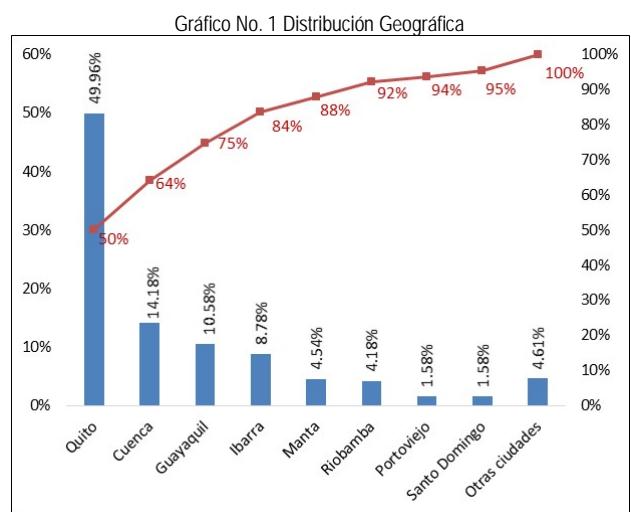
Las conclusiones respecto de morosidad, prepago y siniestralidad se realizarán en función del monto antes señalado.

1.1 DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

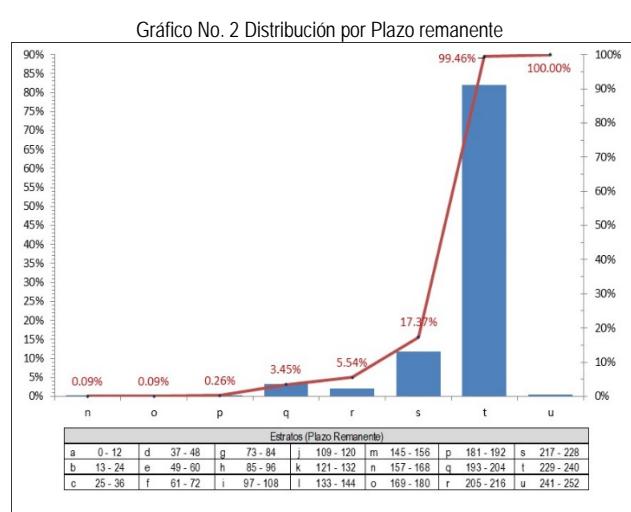
La cartera seleccionada ha sido originada en 30 ciudades del Ecuador, siendo Quito (49.96%), Cuenca (14.18%), Guayaquil (10.58%), Ibarra (8.78%), Manta (4.54%), Riobamba (4.18%), Portoviejo (1.58%) y Santo Domingo (1.58%), las de mayor participación. El 4.61% restante se distribuye en otras ciudades con participaciones menores al 1% (Gráfico No. 1).

1.2 DISTRIBUCIÓN POR PLAZO REMANENTE

Los créditos hipotecarios son, en su mayoría, de largo plazo. Se observa que la cartera se concentra en los plazos de 217 a 240 meses (93.91%). El plazo remanente ponderado por el saldo de capital a la fecha de corte es de 231 meses. El 42.50% de la cartera está compuesta por créditos con plazos menores o iguales al promedio.



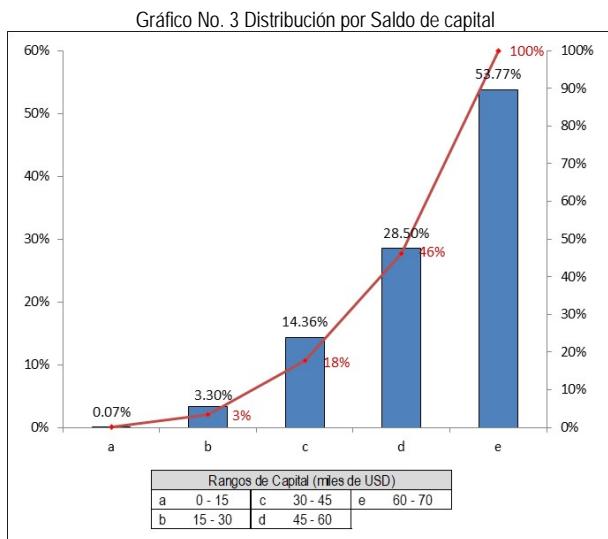
Fuente: Banco Pichincha Elaborado: CTH



Fuente: Banco Pichincha Elaborado: CTH

1.3 DISTRIBUCIÓN POR SALDO DE CAPITAL

Aproximadamente el 46.23% de la cartera está conformada por créditos con un saldo de capital menor o igual a USD 60,000.



1.4 TASAS DE INTERÉS

La tasa promedio ponderada por el saldo de capital es de 4.87%.

Rango de Tasas	Saldo Cartera	Porcentaje	Frecuencia
4.87%	79'484,835.34	100%	1,393

Fuente: Banco Pichincha Elaborado: CTH

2. CLASIFICACIÓN DE LA CARTERA

A continuación se presenta una clasificación de la cartera a titularizar, en cuanto a plazos y montos, considerando el siguiente detalle: tasa de interés, relación deuda-avalúo (DAV). El DAV promedio ponderado por el saldo de capital es 90.97%.

Estrato	Casos	Saldo de Capital	Tasa	Plazo	Plazo Remanente	Plazo Transcurrido	DAV
1) 0-12	-	-	0.00%	0	0	0	0.00%
2) 12-24	-	-	0.00%	0	0	0	0.00%
3) 24-36	-	-	0.00%	0	0	0	0.00%
4) 36-48	-	-	0.00%	0	0	0	0.00%
5) 48-60	-	-	0.00%	0	0	0	0.00%
6) 60-72	-	-	0.00%	0	0	0	0.00%
7) 72-84	-	-	0.00%	0	0	0	0.00%
8) 84-96	-	-	0.00%	0	0	0	0.00%
9) 96-108	-	-	0.00%	0	0	0	0.00%
10) 108-120	-	-	0.00%	0	0	0	0.00%
11) 120-132	-	-	0.00%	0	0	0	0.00%
12) 132-144	-	-	0.00%	0	0	0	0.00%
13) 144-156	-	-	0.00%	0	0	0	0.00%
14) 156-168	2	70,352.37	4.87%	180	159	21	57.92%
15) 168-180	-	-	0.00%	0	0	0	0.00%
16) 180-192	3	134,394.46	4.87%	225	190	35	73.78%
17) 192-204	51	2,537,476.21	4.87%	240	199	41	82.59%
18) 204-216	32	1,665,042.55	4.87%	238	212	26	83.11%
19) 216-228	174	9,396,903.26	4.87%	240	226	14	89.73%
20) 228-240	1,124	65,249,978.53	4.87%	240	234	6	91.72%
21) 241-252	7	430,687.96	4.87%	243	242	1	95.18%
TOTAL	1,393	79,484,835.34	4.87%	240	231	9	90.97%

Los créditos que presentan un plazo menor a 240 meses, corresponden a abonos que han realizado a sus créditos, disminuyendo los plazos de los mismos.

3. GARANTÍAS Y COBERTURAS

Las garantías y coberturas que amparan a los créditos hipotecarios objeto de esta titularización se establecen conforme al punto "Mecanismo de Garantía" del Reglamento de Gestión.

4. DETERMINACIÓN DE FLUJOS FUTUROS

El activo que se analiza para obtener los flujos futuros, son créditos hipotecarios originados conforme a las políticas establecidas en el "AE". Para determinar estos flujos, se define que la Mora, el Prepago y la Siniestralidad son los factores que distorsionan los flujos teóricos de la cartera hipotecaria. El cálculo de estos factores, denominados de desviación de flujos, se detalla en los siguientes apartados de este documento; se han considerado varios elementos que permiten tener una visión clara del historial de la cartera hipotecaria generada por el Originador.

4.1 MOROSIDAD

La morosidad será definida en dos segmentos, en plazos y en montos:

Monto de Morosidad

Es el valor expresado en dinero, que no se recupera de los flujos teóricos, en el plazo contractualmente establecido, lo cual forma un defecto en el flujo. Se define a la mora como el monto de cartera con retraso de 1 o más cuotas a fin de mes; una cuota en mora medida al cierre de mes puede representar de 1 a 30 días de retraso al pago dependiendo de la fecha de vencimiento, en adelante se usará indistintamente el término mora o atraso.

Plazo expresado en Rangos de Mora

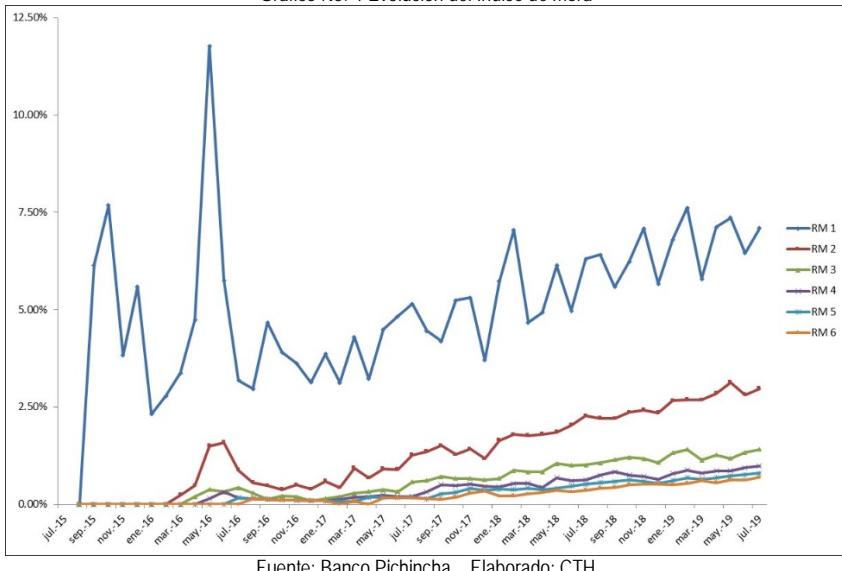
Con el fin de estudiar el comportamiento de la recuperación de la cartera, se clasificó a la mora por días de atraso, estableciendo los siguientes rangos de mora con intervalos de 30 días cada uno:

Rangos de Mora	
RM1:	Mora mayor o igual a 1 día (RM 1); 1 cuota en mora representa una altura de mora entre 1 y 30 días.
RM2:	Mora mayor o igual a 31 días (RM 2); 2 cuotas en mora representan una altura de mora entre 31 y 60 días.
RM3:	Mora mayor o igual a 61 días (RM 3); 3 cuotas en mora representan una altura de mora entre 61 y 90 días.
RM4:	Mora mayor o igual a 91 días (RM 4); 4 cuotas en mora representan una altura de mora entre 91 y 120 días.
RM5:	Mora mayor o igual a 121 días (RM 5); 5 cuotas en mora representan una altura de mora entre 121 y 150 días.
RM6:	Mora mayor o igual a 151 días (RM 6); 6 cuotas en mora representan una altura de mora mayor a 151 días.

Evolución del Índice de Mora

En esta sección se estudia el comportamiento histórico de la morosidad de la cartera por rangos de mora.

Gráfico No. 4 Evolución del índice de mora



Para construir el índice, en cada periodo de tiempo se suma el saldo de capital de aquellos créditos que presentan retrasos al final de cada mes, y se divide para el saldo total de cartera al mes de referencia, considerando el rango de mora al que pertenece.

De esta forma se obtiene una serie de tiempo por cada rango de mora. El Gráfico No. 4 presenta el comportamiento a lo largo del tiempo de los índices de mora calculados.

Según se aprecia las series temporales de los índices en cada rango de mora presentan tendencia. La existencia de tendencia, en las series, limita el uso del comportamiento promedio como un buen predictor de la mora futura. Dada esta característica, el análisis debe enfocarse desde otro punto de vista. Por lo expuesto realizaremos el análisis "por cosechas", mismo que se describe en el siguiente apartado.

Análisis por Cosechas

Se define como cosecha a un conjunto de créditos otorgados durante un mismo periodo, en este caso las cosechas serán mensuales; por ejemplo, todos aquellos créditos originados en el mes de julio de 2015, serán la cosecha de dicho mes. Las cosechas pueden ser medidas por el número de créditos emitidos o por el monto agregado de la colocación.

Una cualidad de este análisis es que ayuda a eliminar distorsiones en el índice de mora causada por crecimientos o reducción del monto de cartera (denominador del índice). Además, este tipo de análisis sirve para comparar el comportamiento de créditos originados en distintos periodos de tiempo, permitiendo asociar el comportamiento a eventos ocurridos en dichos periodos, como por ejemplo, aplicación de distintos criterios de originación, políticas de rápida expansión, o impactos de variables macroeconómicas.

Por otro lado, el análisis de cosechas estudia el ciclo de vida de un crédito, para proyectar un aspecto específico del mismo en función de su maduración; en este documento se aplica el análisis de cosechas tanto para examinar el comportamiento de la morosidad como del prepago.

Mora por Cosechas

Para el análisis, se define a una cosecha como la sumatoria de los montos emitidos de los créditos otorgados en un mes. Se analizó el comportamiento de las cosechas por rangos de mora, por cada rango se construyó una matriz triangular superior, como se presenta en el siguiente ejemplo para el Rango Mora 1:

RM 1: Rango Mora 1

	Jul-15	Ago-15	Sep-15	Oct-15	.	.	.	Jul-19
Jun-15	RM1 ₁₁	RM1 ₁₂	RM1 ₁₃	RM1 ₁₄	.	.	.	RM1 ₁₄₉
Jul-15	0	RM1 ₂₂	RM1 ₂₃	RM1 ₂₄	.	.	.	RM1 ₂₄₉
Ago-15	0	0	RM1 ₃₃	RM1 ₃₄	.	.	.	RM1 ₃₄₉
Sep-15	0	0	0	RM1 ₄₄	.	.	.	.
.	0	0	0	0	.	.	.	.
.	0	0	0	0	0	.	.	.
.	0	0	0	0	0	0	.	.
Jun-19	0	0	0	0	0	0	0	RM1 ₄₉₄₉

Cada elemento de la matriz se calcula de la siguiente manera:

$$RM1_{(i,j)} = \frac{Sch(\geq 1)_{ij}}{S_{o(i)}} \begin{cases} i = 1 \dots n; & i = 1 \text{ corresponde a junio de 2015} \\ j = 1 \dots n; & j = 1 \text{ corresponde a julio de 2015} \end{cases}$$

Dónde:

Sch(≥ 1)_{ij}, representa la sumatoria del saldo de capital, en el mes " j " de los créditos de la cosecha " i " que al cierre del mes " j " presentaron 1 o más cuotas en mora.

S_{o(i)}, corresponde a la cosecha " i " (Sumatoria del monto emitido de los créditos otorgados en el mes " i ").

n, corresponde al número de cosechas menos uno (48).

Por tanto **RM1_(i,j)**, representa el porcentaje de créditos vigentes de la cosecha " i " que al cierre del mes " j " tuvieron 1 o más cuotas en mora en relación al capital de la cosecha " i ". Para los rangos de mora, **RM2_(i,j)** al **RM6_(i,j)** las definiciones son análogas a las anteriores.

En la matriz **RM1** la diagonal principal representa el porcentaje de cartera en mora, a 1 mes de haber sido originada; la siguiente diagonal (superior) contiene la información de la mora, a 2 meses de originada la cosecha y así sucesivamente. En cada diagonal se calcula el promedio y se los ubica en un vector según el mes de originación del crédito al que representan, así por ejemplo, al promedio de la primera diagonal se lo ubica en la posición 1, al promedio de la segunda diagonal en la posición 2, y así sucesivamente. De esta forma se consigue generar una serie que describe el comportamiento promedio de la mora en función de la edad del crédito. Este cálculo se realiza para todos los rangos de mora, la representación algebraica de los cálculos es:

Sea **$\widehat{RM_1}$** el vector que resume los promedios de las diagonales de la matriz triangular superior construida para el rango de mora 1, tal que:

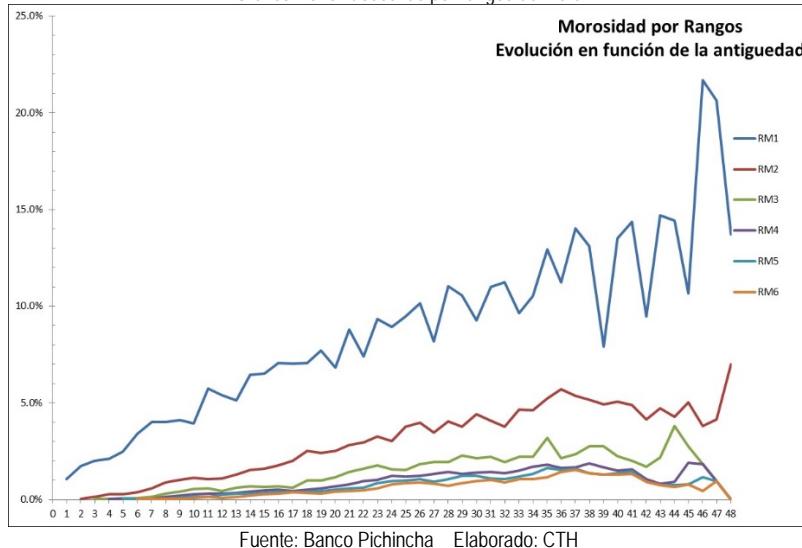
$$\widehat{RM_1} = \begin{bmatrix} RM1_1 \\ \vdots \\ \vdots \\ RM1_n \end{bmatrix}$$

Donde los **RM1_k**; $k = 1 \dots n$, vienen dados por:

$$RM1_k = \frac{\sum_{i=1}^{n-k+1} RM1_{(i,j)}}{n - k + 1}; \begin{cases} i = 1 \dots n - k + 1 \\ j = i + k - 1 \end{cases}$$

Las definiciones para los vectores **$\widehat{RM_2}$** al **$\widehat{RM_6}$** son análogas a las anteriores. Los resultados se presentan en el Gráfico No. 5:

Gráfico No. 5 Cosechas por rangos de mora



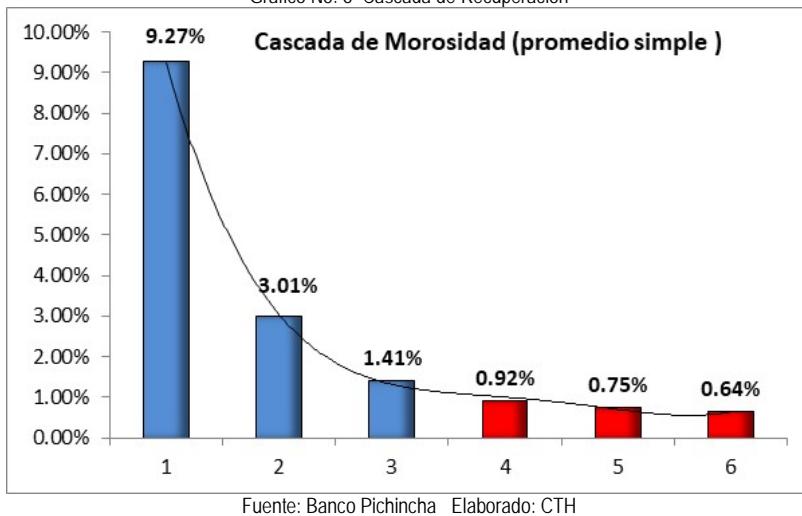
La tabla siguiente muestra, los promedios, desviaciones estándar y volatilidades de los rangos de mora

	\hat{x}	Desv. Est.	Volatilidad
RM1	9.27%	5.62%	60.62%
RM2	3.01%	1.83%	60.75%
RM3	1.41%	0.97%	68.74%
RM4	0.92%	0.61%	66.52%
RM5	0.75%	0.50%	67.59%
RM6	0.64%	0.45%	70.98%

Según se observa, en promedio, el 9.27% de la cartera se retrasa 1 o más cuotas, el 3.01% llega a una mora mayor o igual a 2 cuotas, el 1.41% pasa a una mora mayor o igual a 3 cuotas; y el 0.92% cae en mora mayor o igual a 4 cuotas.

A partir de esta información, se presenta la cascada promedio de recuperación de la cartera del Originador.

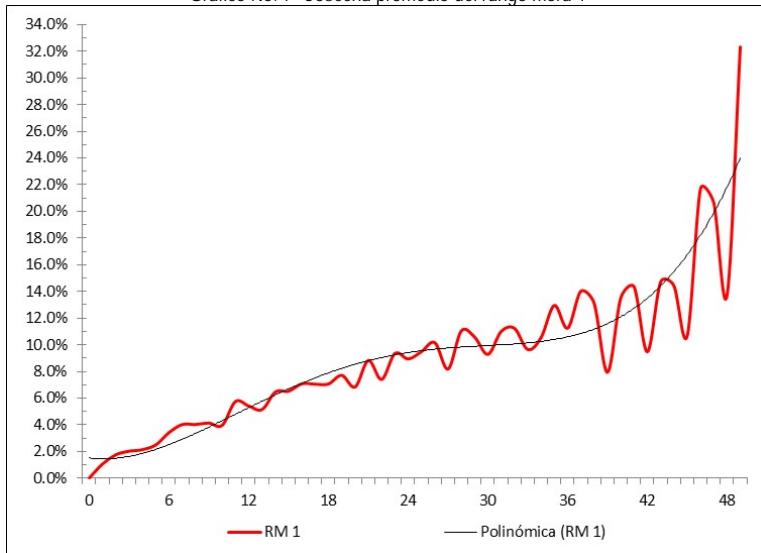
Gráfico No. 6 Cascada de Recuperación



	ρ
RM2	35.52%
RM3	46.74%
RM4	65.45%
RM5	80.95%
RM6	85.69%

Inicialmente se podría proponer al RM4 como predictor de la Siniestralidad. Según se aprecia, el 35.52% de la cartera que estuvo en RM1 pasa a un estado de RM2, mientras que el 65.45% que cayó en RM3 pasa a un estado de RM4. El 80.95% del total continúa en mora luego del día noventa, por tanto, los porcentajes que continúan en mora son cada vez mayores.

Gráfico No. 7 Cosecha promedio del rango mora 1



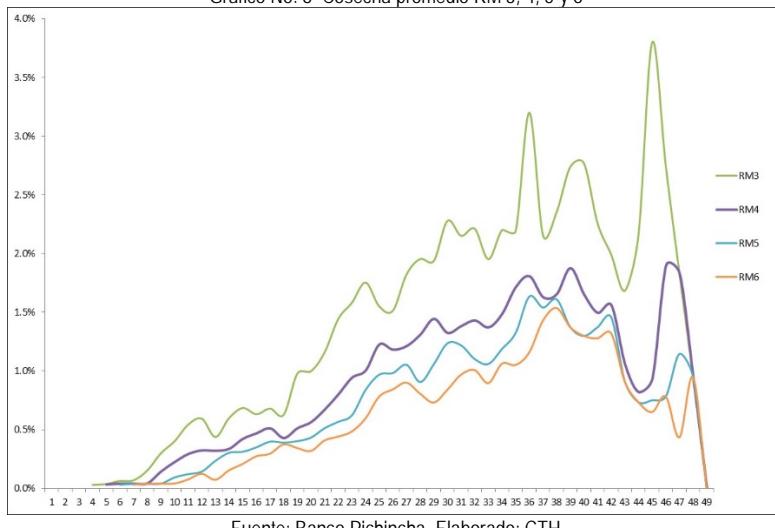
Fuente: Banco Pichincha Elaborado: CTH

En una segunda fase la morosidad empieza a decrecer, conceptualmente la capacidad de pago de los deudores es más susceptible a un cambio en el ingreso y al mismo tiempo el costo de incumplir con sus obligaciones no resulta tan elevado. Finalmente en una tercera fase la mora tiende a estabilizarse. En este punto los créditos han madurado lo suficiente como para develar sus características de recuperación; se espera que a partir de este mes los créditos morosos mantengan este comportamiento.

4.2 SINIESTRALIDAD O PÉRDIDA

Continuando con el análisis de la mora, como predictor de la siniestralidad, llevaremos el análisis a un nivel de estrés. El Gráfico No. 8 refleja el comportamiento agregado de las cosechas respecto a los rangos promedios de mora 3, 4, 5 y 6.

Gráfico No. 8 Cosecha promedio RM 3, 4, 5 y 6



Fuente: Banco Pichincha Elaborado: CTH

El Gráfico No. 7 corresponde al comportamiento agregado de las cosechas respecto al rango mora 1. Se describe el ciclo de vida de los créditos en 3 etapas:

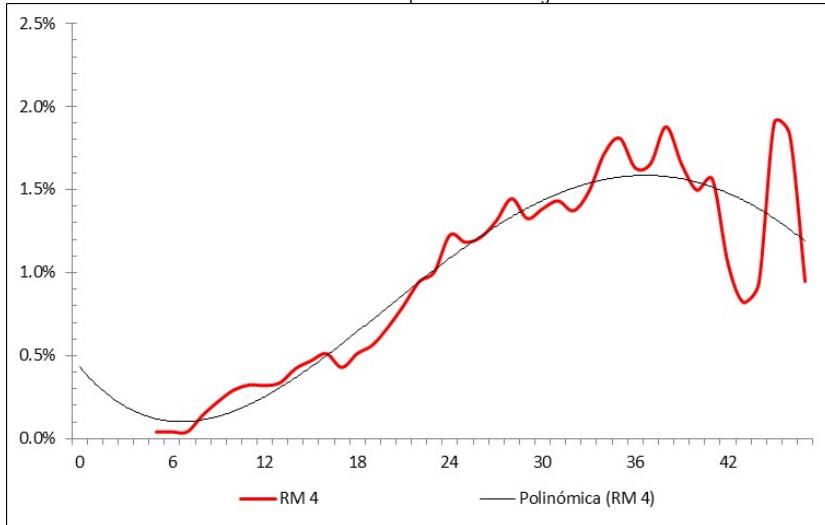
En una fase inicial, la morosidad es creciente durante los primeros meses de vida del crédito. El crecimiento continúa hasta el mes 49, donde se espera alcance su punto máximo.

Se observa que a partir del RM4 las recolecciones de cartera de las cosechas disminuyen notablemente y las diferencias en los siguientes rangos de mora son inferiores.

Además, en el análisis de cascadas mostrado previamente, se concluyó que el RM4 podría ser un estimador de la pérdida, pues a partir de este rango el porcentaje de créditos que continúan en mora versus el porcentaje de créditos que salen de la misma es cada vez mayor (65.45%).

Por tanto, para la proyección de los flujos futuros se selecciona como predictor de la siniestralidad al RM4.

Gráfico No. 9 Cosecha promedio del rango mora 4



Fuente: Banco Pichincha Elaborado: CTH

El Gráfico No. 9 describe el comportamiento agregado del vector **RM₄**. Para el análisis de sensibilidad se utilizarán niveles de estrés para cubrir el espectro dentro del cual se mueve el índice de morosidad mayor a 90 días.

4.3 PREPAGO

Se denomina prepago a todos los pagos realizados en exceso de la recuperación de capital programada, estos pagos pueden ser cancelación total (pre cancelación) o parcial (abono de capital) del crédito. Dentro de las condiciones actuales de la economía, el prepago es el factor más relevante al momento de proyectar los flujos, pues un alto índice de prepago hace que el plazo de las clases disminuya considerablemente y un índice bajo produce el efecto contrario.

Se ha procedido a medir el prepago del Originador en sus dos procesos de titularización VIP y el prepago de la cartera VIP del proceso actual (VIP-PCH 3) durante el periodo anteriormente indicado; con los cuales se realizarán las aproximaciones del índice de prepago que afectará a los flujos teóricos, según se describe a continuación:

Razón de Prepago Constante

Una aproximación para proyectar el prepago es asumir que alguna fracción constante del saldo de capital es prepagada cada mes durante el plazo remanente de la cartera. La Razón de Prepago Constante (CPR), está basada en las características de la cartera, incluyendo su experiencia histórica de prepago. El CPR es una tasa anual de prepago.

Para estimar los prepagos mensuales, el CPR debe ser convertido en una tasa mensual, denominada SMM (Single Monthly Mortality). El SMM puede ser calculado de la siguiente forma:

$$SMM_{(t)} = \frac{p_{(t)}}{S_{c(t-1)} - Rp_{(t)}}$$

Dónde:

$p_{(t)}$, representa el monto de prepago de la cartera en el mes " t ".

$S_{c(t-1)}$, corresponde al saldo de capital de la cartera al cierre del mes anterior a " t ".

$Rp_{(t)}$, representa la recuperación programada de capital para el mes " t ".

Dónde t es el mes para el cual se calcula el prepago; por lo tanto el SMM representa la cantidad prepagada en el mes t del saldo de capital programado para el cierre del mes t .

Tenemos dos tipos de prepago:

- **Prepago Voluntario:** Pre cancelaciones totales y parciales realizadas por los clientes.
- **Prepago Inducido:** El prepago voluntario más recompra de créditos del fideicomiso por parte del Originador, por lo tanto, el prepago inducido existirá siempre que el Originador tenga continuidad en sus actividades.

Bajo estas consideraciones, a continuación resumimos el prepago promedio observado en los fideicomisos, desde la fecha indicada hasta julio 2019:

Titularización	Prepago inducido	Prepago voluntario
VIP-PCH 1	1.22%	0.77%
VIP-PCH 2	0.43%	0.42%
VIP-PCH 3	0.49%	0.49%
Promedio Ponderado	1.03%	0.61%

Considerando que en el programa de Vivienda de Interés Público la incidencia de recompra de créditos por parte del Originador sería inexistente, debido a que la tasa de los créditos es del 4.88% nominal, enfocaremos el estudio al prepago voluntario.

Promedio ponderado	0.61%
Desviación estándar	0.56%
Intervalo al 99% de confianza	0.23%
Intervalo de Confianza Superior	0.83%
Intervalo de Confianza Inferior	0.38%

El promedio ponderado observado del prepago voluntario es de 0.61%; el prepago anual se encuentra con un 99% de confianza en el intervalo de 0.83% a 0.38%. Por tal motivo, consideraremos que para el escenario probable un prepago del 1.00% es muy probable tenerlo, considerando que mientras los créditos vayan madurando, la incidencia de prepago sería mayor.

5. ANALISIS DE SENSIBILIDAD

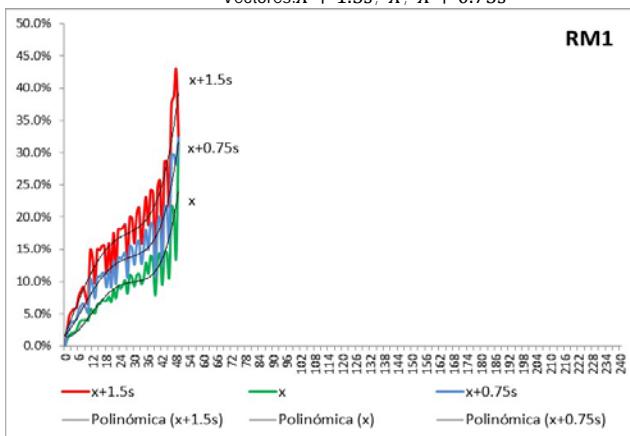
A fin de determinar la variabilidad de los flujos se definen los escenarios: Optimista, Probable y Pesimista. Cada uno de ellos es una combinación de los factores de desviación de flujos. El análisis de sensibilidad se lo hizo a dos colas, con la finalidad de identificar intervalos de confianza para el rubro de Mora, Prepago y Siniestralidad.

En el caso de la Mora, por cada rango se construyeron los siguientes vectores: vector optimista, vector promedio, y vector pesimista, en función de sus intervalos de confianza. Estos vectores cubren el espectro dentro de los cuales se mueven los diferentes rangos de mora observados.

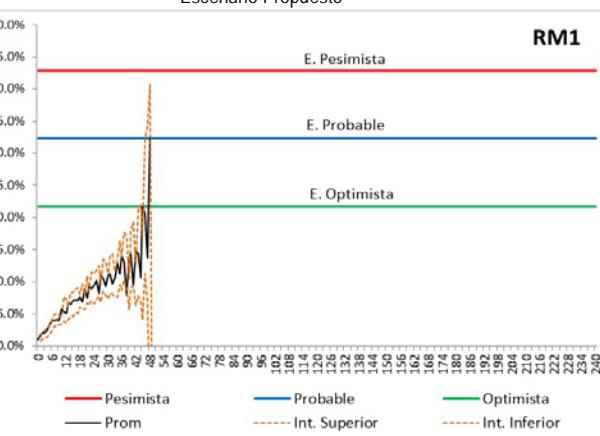
Los vectores se ajustaron mediante regresión no lineal a una función polinómica, usando como variable independiente a la morosidad en cada rango y como variable explicativa los meses de edad del crédito. Los coeficientes de la regresión se obtuvieron a través del método de mínimos cuadrados ordinarios M.C.O. Los resultados indican que los rangos de mora son funciones polinómicas, de hasta tercer grado, de la edad de los créditos.

Las funciones obtenidas para todos los rangos de mora, se presentan en el Anexo No. 1 "Funciones aplicadas en el Análisis de Sensibilidad".

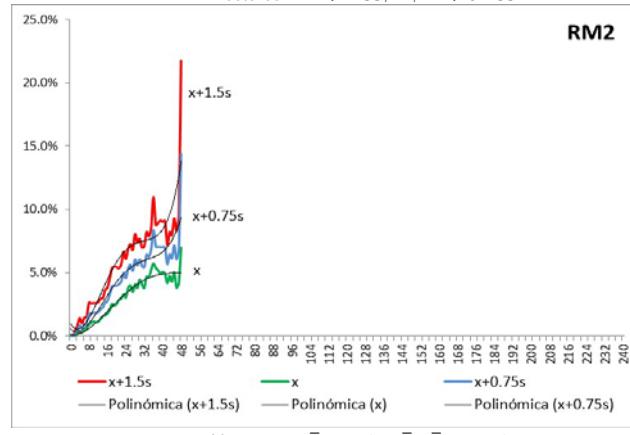
Gráfico No. 11 Construcción de Escenarios
Vectores: $\bar{X} + 1.5s$; \bar{X} ; $\bar{X} + 0.75s$



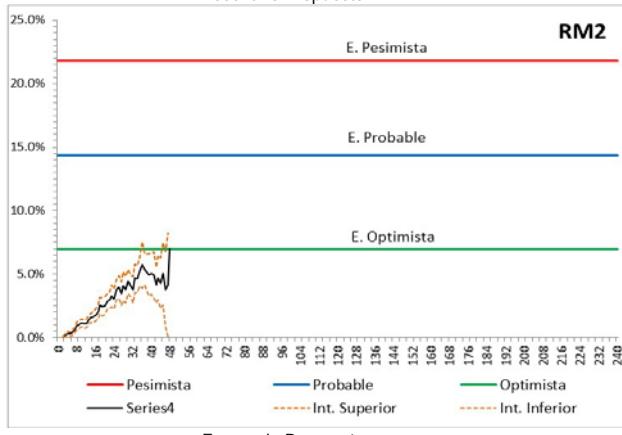
Escenario Propuesto



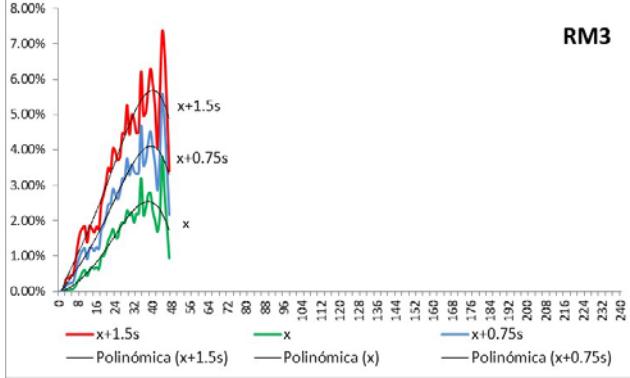
Vectores: $\bar{X} + 1.5s$; \bar{X} ; $\bar{X} + 0.75s$



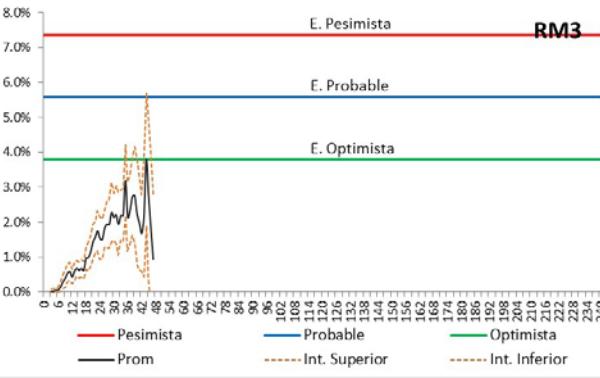
Escenario Propuesto



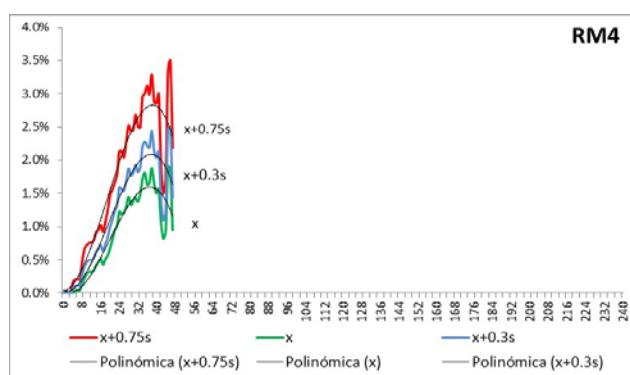
Vectores: $\bar{X} + 1.5s$; \bar{X} ; $\bar{X} + 0.75s$



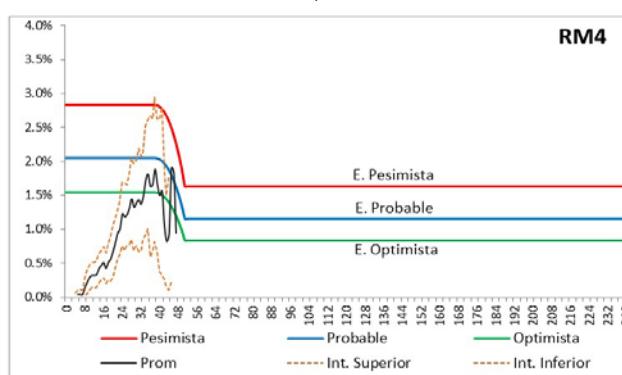
Escenario Propuesto



Vectores: $\bar{X} + 0.75s$; \bar{X} ; $\bar{X} + 0.3s$



Escenario Propuesto



Fuente: Banco Pichincha Elaborado: CTH

s = desviación estándar

Las líneas entrecortadas son los intervalos de confianza de los rangos de mora promedio observados al 95% de confiabilidad. Según se observa en el Gráfico No. 11, para todos los rangos de mora, los escenarios propuestos cubren el riesgo promedio con más del 95% de confiabilidad.

Luego de las consideraciones realizadas en el desarrollo del presente documento se presenta los índices para la mora, el prepago y la siniestralidad utilizados para la proyección de los flujos futuros. Para el prepago se mantuvo un criterio de prudencia al momento de proyectar los flujos, dado el alto nivel de incidencia sobre los plazos; así, para el escenario Optimista definió el CPR del 2.00%; para el escenario Probable se utilizó el prepago 1.00%, y para el escenario Pesimista se consideró también el prepago del 1.00%, que hace que el plazo de amortización de las clases se incremente notablemente. En el escenario Probable el prepago promedio que soporta la estructura es del 50% anual.

Una descripción de los flujos futuros que generará la cartera por el periodo de la emisión, analizada en los diferentes escenarios, se adjunta en el Anexo No. 2 "Flujos Proyectados de la Cartera Hipotecaria".

En el escenario Probable, el estrés usado permite cubrir 63 veces el índice de siniestralidad observado, siendo mayor a lo requerido por la normativa actual (1.5 veces). La relación de estos dos indicadores para los diferentes escenarios se presenta en el siguiente cuadro:

Índices	A	B	C	# de veces Cobertura (B/A)
	Observado*	Siniestralidad	Monto en USD	
Escenario Optimista	0.0200%	0.92%	727,914	46
Escenario Probable	0.0200%	1.25%	997,359	63
Escenario Pesimista	0.0200%	1.76%	1,401,110	88

* Pérdida total observada en titularizaciones de cartera de vivienda estructuradas por CTH.

6. CONCLUSIONES SOBRE EL ANALISIS DE LA CARTERA

1. El análisis de cosechas permite describir el comportamiento de la cartera en función del tiempo. Para este caso puntual se pudo ajustar funciones que representan a la morosidad en cada mes de vida del crédito. La morosidad de la cartera presenta tres etapas diferentes, crecimiento durante aproximadamente los primeros 48 a 60 meses, una segunda fase donde los índices tienden a bajar y finalmente una etapa donde los índices llegan a tener una relativa estabilidad.
2. Se define como retraso, a la falta de pago de las obligaciones contractuales desde un día en adelante, en este sentido el retraso promedio observado representa el 9.27% del total de la cartera. Para proyectar los flujos se utilizó una función lineal que cubra los valores promedio observados del RM1, (mora mayor o igual a 1 día).
3. Para determinar el índice de siniestralidad, se analizó tanto el comportamiento de las cosechas por rangos de mora, como la cascada de recuperación de la cartera. En ambos casos, se define que un buen estimador de la siniestralidad es el RM4, mora mayor o igual a 90 días, pues a partir de este rango el porcentaje de créditos que continúan en mora versus el porcentaje de créditos que salen de la misma es cada vez mayor.
4. Para proyectar la perdida se utilizó la trayectoria ajustada del RM4.
5. El índice de prepago a ser usado en el escenario probable es del 1.00% y el prepago que soporta la estructura es del 50% anual.

7. ESCENARIOS DE CARTERA E IMPACTO EN LOS TITULOS VALORES

Dada la naturaleza de la presente estructura financiera, los distintos escenarios bajo los cuales se puede proyectar la cartera a ser titularizada, tendrán como resultado variaciones en la vida promedio y duración de los Títulos Valores. Además de las consideraciones del entorno, se ha tomado en cuenta los gastos que tendrá el Fideicomiso. Bajo esta consideración, es conveniente analizar el comportamiento de los Títulos Valores, tomando en cuenta los siguientes indicadores:

Vida Promedio: Es una metodología para calcular el plazo de un Título Valor, para lo cual se considera la recuperación de capital, en cada período, ponderado para el valor nominal del título. En esta metodología no se toma en cuenta el cupón de interés del valor.

Duración: Es una medida del vencimiento de los flujos de un Título Valor que toma en cuenta todos los flujos de efectivo ponderados por el valor actual de los flujos.

Duración Modificada: Expresa el impacto que tendrá el precio de un Valor ante variaciones marginales de la tasa de interés.

El análisis se lo realiza en tres escenarios: Optimista, Pesimista y Probable. El valor resultante de la Vida Promedio, Duración y Duración Modificada en cada escenario proyecta el comportamiento de la cartera y los flujos de pago de los títulos valores. Los escenarios presentados a continuación parten del supuesto que la Etapa de Acumulación terminó.

ESCENARIO OPTIMISTA		A1	A2-P	A2-E
SUPUESTOS	Mora		21.68%	
	Siniestralidad		0.92%	
	Prepago		1.00%	
RESUMEN DE DATOS	Vida Promedio	6.89	15.59	15.59
	Duración	4.80	8.24	15.46
	Duración Modificada	4.76	8.18	15.46
	Plazo Calculado	148	228	228

ESCENARIO PROBABLE		A1	A2-P	A2-E
SUPUESTOS	Mora		32.33%	
	Siniestralidad		1.25%	
	Prepago		1.00%	
RESUMEN DE DATOS	Vida Promedio	6.99	15.75	15.75
	Duración	4.84	8.31	15.62
	Duración Modificada	4.81	8.25	15.62
	Plazo Calculado	149	231	231
	Vencimiento Legal	300	300	300

ESCENARIO PESIMISTA		A1	A2-P	A2-E
SUPUESTOS	Mora		42.84%	
	Siniestralidad		1.76%	
	Prepago		1.00%	
RESUMEN DE DATOS	Vida	7.12	15.98	15.98
	Duración	4.91	8.36	15.85
	Duración Modificada	4.87	8.30	15.85
	Plazo Calculado	152	234	234

El escenario probable se construyó en base a los índices observados para la mora, siniestralidad y prepago, tomando una posición conservadora se aplicaron índices de mora, siniestralidad y prepago superiores a lo observado y se obtuvieron los parámetros de vida promedio, duración, duración modificada y plazo calculado que se aprecian en la tabla anterior; adicionalmente se incluye el parámetro plazo legal, dentro del cual el pago de las clases se cumpla en tiempo y forma.

Estos efectos, en las características de riesgo, se toman en consideración y se reflejan en la calificación de cada una de las clases de los Títulos Valores.

Al analizar el comportamiento de la cartera de Banco Pichincha y de los 4 procesos de titularizaciones que se han desarrollado, hemos determinado las siguientes probabilidades de ocurrencia para cada escenario:

- Escenario Probable con un 95% de probabilidad de ocurrencia,
- Escenario Optimista con un 2% de probabilidad de ocurrencia
- Escenario Pesimista con un 3% de probabilidad de ocurrencia.

Al aplicar estas probabilidades los flujos y el comportamiento de la estructura se aproxima al Escenario Probable.

Anexo No. 1 Funciones aplicadas en el Análisis de Sensibilidad

ESCENARIO OPTIMISTA

$$\begin{aligned}
 \mathbf{RM1}_t = & \{ & 21.68\%, & t \geq 1 \\
 \mathbf{RM2}_t = & \{ & 6.98\%, & t \geq 2 \\
 \mathbf{RM3}_t = & \{ & 3.80\%, & t \geq 3 \\
 \mathbf{RM4}_t = & \left\{ \begin{array}{ll} 1.54\%, & 4 \leq t \leq 38 \\ -0.0000574\%t^3 + 0.0032500\%t^2, & 38 < t < 51 \\ 0.84\%, & t \geq 51 \end{array} \right. & &
 \end{aligned}$$

ESCENARIO PROBABLE

$$\begin{aligned}
 \mathbf{RM1}_t = & \{ & 32.33\%, & t \geq 1 \\
 \mathbf{RM2}_t = & \{ & 14.39\%, & t \geq 2 \\
 \mathbf{RM3}_t = & \{ & 5.57\%, & t \geq 3 \\
 \mathbf{RM4}_t = & \left\{ \begin{array}{ll} 2.05\%, & 4 \leq t \leq 38 \\ -0.0078200\%t^3 + 0.1406000\%t^2, & 38 < t < 51 \\ 1.16\%, & t \geq 51 \end{array} \right. & &
 \end{aligned}$$

ESCENARIO PESIMISTA

$$\begin{aligned}
 \mathbf{RM1}_t = & \{ & 42.84\%, & t \geq 1 \\
 \mathbf{RM2}_t = & \{ & 21.79\%, & t \geq 2 \\
 \mathbf{RM3}_t = & \{ & 7.35\%, & t \geq 3 \\
 \mathbf{RM4}_t = & \left\{ \begin{array}{ll} 2.84\%, & 4 \leq t \leq 38 \\ 0.0000529\%t^4 - 0.0022500\%t^3 + 1.3435000\%t, & 38 < t < 53 \\ 1.63\%, & t \geq 53 \end{array} \right. & &
 \end{aligned}$$

Anexo No. 2 Flujos Proyectados de la Cartera Hipotecaria

ESCENARIO TEÓRICO

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
0				79,484,835
1	208,198	322,576	530,774	79,276,637
2	209,043	321,731	530,774	79,067,594
3	209,891	320,883	530,774	78,857,703
4	210,743	320,031	530,774	78,646,960
5	211,598	319,176	530,774	78,435,362
6	212,457	318,317	530,774	78,222,905
7	213,319	317,455	530,774	78,009,585
8	214,185	316,589	530,774	77,795,400
9	215,054	315,720	530,774	77,580,346
10	215,927	314,847	530,774	77,364,419
11	216,803	313,971	530,774	77,147,616
12	217,683	313,091	530,774	76,929,933
13	218,567	312,207	530,774	76,711,366
14	219,454	311,320	530,774	76,491,913
15	220,344	310,430	530,774	76,271,568
16	221,238	309,535	530,774	76,050,330
17	222,136	308,638	530,774	75,828,194
18	223,038	307,736	530,774	75,605,156
19	223,943	306,831	530,774	75,381,213
20	224,852	305,922	530,774	75,156,361
21	225,764	305,010	530,774	74,930,597
22	226,681	304,093	530,774	74,703,916
23	227,601	303,173	530,774	74,476,315
24	228,524	302,250	530,774	74,247,791
25	229,452	301,322	530,774	74,018,340
26	230,383	300,391	530,774	73,787,957
27	231,318	299,456	530,774	73,556,639
28	232,257	298,517	530,774	73,324,382
29	233,199	297,575	530,774	73,091,183
30	234,146	296,628	530,774	72,857,038
31	235,096	295,678	530,774	72,621,942
32	236,050	294,724	530,774	72,385,892
33	237,008	293,766	530,774	72,148,884
34	237,970	292,804	530,774	71,910,915
35	238,935	291,838	530,774	71,671,979
36	239,905	290,869	530,774	71,432,074
37	240,879	289,895	530,774	71,191,195
38	241,856	288,918	530,774	70,949,339
39	242,838	287,936	530,774	70,706,501
40	243,823	286,951	530,774	70,462,678
41	244,813	285,961	530,774	70,217,865
42	245,806	284,968	530,774	69,972,059
43	246,804	283,970	530,774	69,725,255
44	247,806	282,968	530,774	69,477,449
45	248,811	281,963	530,774	69,228,638
46	249,821	280,953	530,774	68,978,817
47	250,835	279,939	530,774	68,727,982

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
48	251,853	278,921	530,774	68,476,129
49	252,875	277,899	530,774	68,223,254
50	253,901	276,873	530,774	67,969,353
51	254,932	275,842	530,774	67,714,421
52	255,966	274,808	530,774	67,458,455
53	257,005	273,769	530,774	67,201,450
54	258,048	272,726	530,774	66,943,402
55	259,095	271,679	530,774	66,684,307
56	260,147	270,627	530,774	66,424,160
57	261,203	269,571	530,774	66,162,957
58	262,263	268,511	530,774	65,900,695
59	263,327	267,447	530,774	65,637,368
60	264,396	266,378	530,774	65,372,972
61	265,469	265,305	530,774	65,107,504
62	266,546	264,228	530,774	64,840,958
63	267,628	263,146	530,774	64,573,330
64	268,714	262,060	530,774	64,304,616
65	269,804	260,970	530,774	64,034,812
66	270,899	259,875	530,774	63,763,913
67	271,999	258,775	530,774	63,491,914
68	273,103	257,671	530,774	63,218,811
69	274,211	256,563	530,774	62,944,600
70	275,324	255,450	530,774	62,669,277
71	276,441	254,333	530,774	62,392,836
72	277,563	253,211	530,774	62,115,273
73	278,689	252,084	530,774	61,836,583
74	279,820	250,953	530,774	61,556,763
75	280,956	249,818	530,774	61,275,807
76	282,096	248,678	530,774	60,993,710
77	283,241	247,533	530,774	60,710,469
78	284,391	246,383	530,774	60,426,079
79	285,545	245,229	530,774	60,140,534
80	286,704	244,070	530,774	59,853,830
81	287,867	242,907	530,774	59,565,963
82	289,035	241,739	530,774	59,276,928
83	290,208	240,566	530,774	58,986,720
84	291,386	239,388	530,774	58,695,333
85	292,569	238,205	530,774	58,402,765
86	293,756	237,018	530,774	58,109,009
87	294,948	235,826	530,774	57,814,061
88	296,145	234,629	530,774	57,517,915
89	297,347	233,427	530,774	57,220,568
90	298,554	232,220	530,774	56,922,015
91	299,765	231,009	530,774	56,622,249
92	300,982	229,792	530,774	56,321,267
93	302,203	228,570	530,774	56,019,064
94	303,430	227,344	530,774	55,715,634
95	304,661	226,113	530,774	55,410,973
96	305,898	224,876	530,774	55,105,075

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
97	307,139	223,635	530,774	54,797,936
98	308,386	222,388	530,774	54,489,550
99	309,637	221,137	530,774	54,179,913
100	310,894	219,880	530,774	53,869,019
101	312,155	218,618	530,774	53,556,864
102	313,422	217,352	530,774	53,243,441
103	314,694	216,080	530,774	52,928,747
104	315,971	214,802	530,774	52,612,776
105	317,254	213,520	530,774	52,295,522
106	318,541	212,233	530,774	51,976,981
107	319,834	210,940	530,774	51,657,147
108	321,132	209,642	530,774	51,336,015
109	322,435	208,339	530,774	51,013,579
110	323,744	207,030	530,774	50,689,836
111	325,058	205,716	530,774	50,364,778
112	326,377	204,397	530,774	50,038,401
113	327,701	203,073	530,774	49,710,700
114	329,031	201,743	530,774	49,381,668
115	330,367	200,407	530,774	49,051,302
116	331,707	199,067	530,774	48,719,594
117	333,054	197,720	530,774	48,386,541
118	334,405	196,369	530,774	48,052,136
119	335,762	195,012	530,774	47,716,373
120	337,125	193,649	530,774	47,379,248
121	338,493	192,281	530,774	47,040,755
122	339,867	190,907	530,774	46,700,888
123	341,246	189,528	530,774	46,359,642
124	342,631	188,143	530,774	46,017,011
125	344,022	186,752	530,774	45,672,990
126	345,418	185,356	530,774	45,327,572
127	346,820	183,954	530,774	44,980,752
128	348,227	182,547	530,774	44,632,525
129	349,640	181,134	530,774	44,282,885
130	351,059	179,715	530,774	43,931,826
131	352,484	178,290	530,774	43,579,342
132	353,914	176,859	530,774	43,225,428
133	355,351	175,423	530,774	42,870,077
134	356,793	173,981	530,774	42,513,284
135	358,241	172,533	530,774	42,155,043
136	359,695	171,079	530,774	41,795,349
137	361,154	169,619	530,774	41,434,194
138	362,620	168,154	530,774	41,071,574
139	364,092	166,682	530,774	40,707,482
140	365,569	165,205	530,774	40,341,913
141	367,053	163,721	530,774	39,974,860
142	368,543	162,231	530,774	39,606,317
143	370,038	160,736	530,774	39,236,279
144	371,540	159,234	530,774	38,864,739
145	373,048	157,726	530,774	38,491,691

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
146	374,562	156,212	530,774	38,117,129
147	376,082	154,692	530,774	37,741,047
148	377,608	153,166	530,774	37,363,439
149	379,141	151,633	530,774	36,984,299
150	380,679	150,095	530,774	36,603,619
151	382,224	148,550	530,774	36,221,395
152	383,775	146,998	530,774	35,837,620
153	385,333	145,441	530,774	35,452,287
154	386,897	143,877	530,774	35,065,390
155	388,467	142,307	530,774	34,676,923
156	390,043	140,731	530,774	34,286,880
157	391,626	139,148	530,774	33,895,254
158	393,216	137,558	530,774	33,502,038
159	394,811	135,962	530,774	33,107,226
160	395,812	134,360	530,173	32,711,414
161	397,419	132,754	530,173	32,313,995
162	399,032	131,141	530,173	31,914,964
163	400,651	129,522	530,173	31,514,313
164	402,277	127,896	530,173	31,112,036
165	403,910	126,263	530,173	30,708,126
166	405,549	124,624	530,173	30,302,577
167	407,195	122,978	530,173	29,895,383
168	408,847	121,325	530,173	29,486,536
169	410,506	119,666	530,173	29,076,029
170	412,172	118,000	530,173	28,663,857
171	413,845	116,327	530,173	28,250,012
172	415,525	114,648	530,173	27,834,487
173	417,211	112,962	530,173	27,417,276
174	418,904	111,268	530,173	26,998,372
175	420,604	109,568	530,173	26,577,768
176	422,311	107,861	530,173	26,155,457
177	424,025	106,148	530,173	25,731,432
178	425,746	104,427	530,173	25,305,686
179	427,474	102,699	530,173	24,878,212
180	429,208	100,964	530,173	24,449,004
181	430,950	99,222	530,173	24,018,053
182	432,699	97,473	530,173	23,585,354
183	434,455	95,717	530,173	23,150,899
184	436,219	93,954	530,173	22,714,680
185	437,989	92,184	530,173	22,276,691
186	439,766	90,406	530,173	21,836,925
187	441,551	88,622	530,173	21,395,374
188	443,343	86,830	530,173	20,952,031
189	445,142	85,030	530,173	20,506,889
190	446,949	83,224	530,173	20,059,940
191	447,747	81,410	529,156	19,612,193
192	449,564	79,593	529,156	19,162,630
193	451,388	77,768	529,156	18,711,242
194	453,220	75,936	529,156	18,258,022

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
195	455,059	74,097	529,156	17,802,962
196	456,906	72,250	529,156	17,346,056
197	458,760	70,396	529,156	16,887,296
198	460,622	68,534	529,156	16,426,674
199	462,492	66,665	529,156	15,964,182
200	445,758	64,788	510,546	15,518,424
201	447,567	62,979	510,546	15,070,857
202	449,384	61,163	510,546	14,621,473
203	451,207	59,339	510,546	14,170,266
204	453,039	57,508	510,546	13,717,227
205	454,877	55,669	510,546	13,262,350
206	456,723	53,823	510,546	12,805,627
207	458,577	51,970	510,546	12,347,050
208	460,438	50,108	510,546	11,886,612
209	462,306	48,240	510,546	11,424,306
210	464,183	46,364	510,546	10,960,123
211	466,066	44,480	510,546	10,494,057
212	467,958	42,588	510,546	10,026,099
213	458,131	40,689	498,820	9,567,968
214	459,990	38,830	498,820	9,107,978
215	461,857	36,963	498,820	8,646,121
216	463,731	35,089	498,820	8,182,390
217	465,613	33,207	498,820	7,716,777
218	467,503	31,317	498,820	7,249,274
219	469,400	29,420	498,820	6,779,874
220	471,305	27,515	498,820	6,308,569
221	473,218	25,602	498,820	5,835,352
222	475,138	23,682	498,820	5,360,213
223	477,066	21,754	498,820	4,883,147
224	479,003	19,817	498,820	4,404,144
225	480,947	17,873	498,820	3,923,198
226	482,898	15,922	498,820	3,440,299
227	421,258	13,962	435,220	3,019,042
228	422,967	12,252	435,220	2,596,075
229	424,684	10,536	435,220	2,171,391
230	426,407	8,812	435,220	1,744,984
231	428,138	7,082	435,220	1,316,846
232	429,875	5,344	435,220	886,970
233	431,620	3,600	435,220	455,350
234	433,372	1,848	435,220	21,979
235	2,709	89	2,798	19,270
236	2,720	78	2,798	16,551
237	2,731	67	2,798	13,820
238	2,742	56	2,798	11,078
239	2,753	45	2,798	8,326
240	2,764	34	2,798	5,562
241	2,775	23	2,798	2,786
242	2,786	11	2,798	0

ESCENARIO PROBABLE

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
0				79,484,835
1	207,074	218,275	425,348	79,277,762
2	270,285	315,114	585,400	79,007,476
3	270,711	314,022	584,733	78,736,765
4	271,139	312,926	584,065	78,465,626
5	271,570	311,830	583,400	78,194,056
6	272,005	310,739	582,744	77,922,051
7	272,441	309,639	582,080	77,649,610
8	272,880	308,545	581,425	77,376,730
9	273,324	307,447	580,771	77,103,406
10	273,769	306,349	580,117	76,829,637
11	274,216	305,254	579,470	76,555,421
12	274,669	304,152	578,821	76,280,752
13	275,110	303,040	578,149	76,005,642
14	275,551	301,923	577,474	75,730,092
15	275,997	300,808	576,805	75,454,095
16	276,443	299,686	576,129	75,177,652
17	276,894	298,567	575,462	74,900,757
18	277,344	297,446	574,791	74,623,413
19	277,800	296,325	574,125	74,345,613
20	278,254	295,199	573,454	74,067,359
21	278,715	294,074	572,789	73,788,644
22	279,176	292,950	572,126	73,509,468
23	279,639	291,822	571,461	73,229,829
24	280,105	290,694	570,799	72,949,724
25	280,576	289,563	570,139	72,669,148
26	281,046	288,434	569,480	72,388,102
27	281,522	287,304	568,826	72,106,580
28	281,994	286,165	568,159	71,824,586
29	282,471	285,031	567,501	71,542,115
30	282,953	283,894	566,847	71,259,162
31	283,439	282,766	566,205	70,975,722
32	283,931	281,631	565,562	70,691,791
33	284,429	280,504	564,933	70,407,363
34	284,931	279,374	564,306	70,122,432
35	285,447	278,262	563,709	69,836,985
36	285,988	277,173	563,161	69,550,997
37	286,553	276,106	562,659	69,264,444
38	287,143	275,067	562,210	68,977,301
39	287,759	274,053	561,813	68,689,541
40	288,360	273,017	561,378	68,401,181
41	288,984	272,002	560,986	68,112,197
42	289,637	271,011	560,648	67,822,561
43	290,312	270,049	560,361	67,532,248
44	291,020	269,108	560,129	67,241,228
45	291,756	268,198	559,954	66,949,472
46	292,527	267,314	559,841	66,656,945
47	293,325	266,460	559,785	66,363,619

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
48	293,843	265,271	559,114	66,069,776
49	294,360	264,079	558,439	65,775,416
50	294,880	262,886	557,766	65,480,537
51	295,403	261,693	557,096	65,185,133
52	295,927	260,496	556,423	64,889,206
53	296,453	259,293	555,746	64,592,753
54	296,979	258,093	555,072	64,295,774
55	297,508	256,885	554,394	63,998,265
56	298,039	255,680	553,719	63,700,226
57	298,572	254,468	553,040	63,401,654
58	299,106	253,257	552,362	63,102,548
59	299,645	252,045	551,691	62,802,903
60	300,186	250,827	551,013	62,502,717
61	300,726	249,609	550,335	62,201,991
62	301,269	248,388	549,658	61,900,722
63	301,816	247,166	548,983	61,598,905
64	302,363	245,941	548,304	61,296,542
65	302,913	244,716	547,629	60,993,629
66	303,466	243,483	546,949	60,690,163
67	304,019	242,253	546,272	60,386,144
68	304,577	241,021	545,597	60,081,567
69	305,133	239,783	544,917	59,776,434
70	305,695	238,546	544,241	59,470,739
71	306,258	237,304	543,562	59,164,481
72	306,821	236,061	542,882	58,857,660
73	307,389	234,816	542,205	58,550,271
74	307,958	233,570	541,528	58,242,313
75	308,529	232,319	540,848	57,933,784
76	309,103	231,066	540,169	57,624,681
77	309,680	229,812	539,492	57,315,002
78	310,257	228,555	538,812	57,004,745
79	310,838	227,297	538,135	56,693,907
80	311,419	226,035	537,454	56,382,488
81	312,002	224,772	536,774	56,070,487
82	312,590	223,504	536,095	55,757,896
83	313,180	222,237	535,417	55,444,717
84	313,771	220,963	534,733	55,130,946
85	314,364	219,693	534,057	54,816,582
86	314,960	218,417	533,377	54,501,622
87	315,558	217,138	532,696	54,186,063
88	316,159	215,858	532,017	53,869,905
89	316,761	214,574	531,334	53,553,144
90	317,366	213,290	530,656	53,235,778
91	317,975	212,001	529,976	52,917,803
92	318,583	210,709	529,293	52,599,219
93	319,196	209,419	528,614	52,280,024
94	319,810	208,121	527,930	51,960,214
95	320,425	206,826	527,251	51,639,789
96	321,044	205,523	526,567	51,318,746

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
97	321,665	204,222	525,887	50,997,080
98	322,289	202,915	525,203	50,674,792
99	322,914	201,608	524,522	50,351,877
100	323,543	200,298	523,841	50,028,334
101	324,174	198,983	523,157	49,704,160
102	324,806	197,669	522,475	49,379,354
103	325,441	196,349	521,790	49,053,913
104	326,080	195,032	521,112	48,727,832
105	326,719	193,706	520,425	48,401,113
106	327,362	192,381	519,743	48,073,750
107	328,005	191,050	519,055	47,745,745
108	328,655	189,722	518,377	47,417,090
109	329,303	188,386	517,690	47,087,786
110	329,956	187,050	517,006	46,757,830
111	330,612	185,711	516,324	46,427,218
112	331,266	184,370	515,636	46,095,952
113	331,929	183,024	514,953	45,764,022
114	332,589	181,679	514,268	45,431,433
115	333,254	180,329	513,583	45,098,179
116	333,921	178,975	512,897	44,764,258
117	334,590	177,620	512,210	44,429,668
118	335,263	176,264	511,527	44,094,405
119	335,936	174,902	510,839	43,758,469
120	336,613	173,538	510,151	43,421,856
121	337,295	172,172	509,468	43,084,560
122	337,976	170,804	508,780	42,746,584
123	338,660	169,433	508,093	42,407,924
124	339,347	168,059	507,406	42,068,577
125	340,036	166,679	506,715	41,728,541
126	340,730	165,301	506,032	41,387,811
127	341,424	163,918	505,342	41,046,387
128	342,122	162,531	504,653	40,704,265
129	342,821	161,144	503,964	40,361,444
130	343,525	159,755	503,279	40,017,920
131	344,230	158,356	502,586	39,673,690
132	344,938	156,962	501,900	39,328,751
133	345,647	155,563	501,210	38,983,104
134	346,360	154,159	500,519	38,636,744
135	347,076	152,751	499,827	38,289,668
136	347,794	151,346	499,140	37,941,874
137	348,516	149,932	498,448	37,593,358
138	349,240	148,521	497,761	37,244,117
139	349,966	147,101	497,066	36,894,152
140	350,696	145,682	496,378	36,543,456
141	351,426	144,258	495,684	36,192,030
142	352,162	142,829	494,991	35,839,868
143	352,900	141,405	494,305	35,486,968
144	353,638	139,970	493,608	35,133,330
145	354,382	138,535	492,916	34,778,948

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
146	355,127	137,097	492,224	34,423,821
147	355,876	135,656	491,532	34,067,945
148	356,626	134,210	490,836	33,711,319
149	357,381	132,767	490,148	33,353,938
150	358,137	131,311	489,448	32,995,801
151	358,897	129,862	488,759	32,636,904
152	359,659	128,403	488,062	32,277,245
153	360,423	126,944	487,366	31,916,822
154	361,192	125,481	486,673	31,555,630
155	361,963	124,015	485,978	31,193,667
156	362,737	122,549	485,286	30,830,930
157	363,511	121,075	484,586	30,467,418
158	364,294	119,599	483,892	30,103,125
159	365,075	118,120	483,195	29,738,050
160	365,526	116,641	482,168	29,372,523
161	366,126	115,154	481,281	29,006,397
162	366,917	113,671	480,587	28,639,480
163	367,709	112,181	479,891	28,271,771
164	368,504	110,689	479,193	27,903,267
165	369,302	109,192	478,494	27,533,965
166	370,104	107,694	477,798	27,163,861
167	370,908	106,193	477,102	26,792,953
168	371,716	104,687	476,403	26,421,236
169	372,525	103,179	475,704	26,048,711
170	373,340	101,666	475,006	25,675,371
171	374,155	100,151	474,306	25,301,216
172	374,975	98,634	473,609	24,926,241
173	375,796	97,112	472,908	24,550,446
174	376,623	95,585	472,208	24,173,822
175	377,452	94,058	471,510	23,796,371
176	378,282	92,526	470,808	23,418,089
177	379,119	90,992	470,110	23,038,970
178	379,955	89,452	469,407	22,659,015
179	380,796	87,909	468,705	22,278,219
180	381,641	86,367	468,008	21,896,578
181	382,488	84,815	467,303	21,514,090
182	383,339	83,265	466,604	21,130,751
183	384,192	81,707	465,899	20,746,559
184	385,049	80,149	465,198	20,361,509
185	385,910	78,587	464,497	19,975,600
186	386,773	77,019	463,792	19,588,826
187	387,640	75,449	463,089	19,201,187
188	388,511	73,879	462,389	18,812,676
189	389,385	72,301	461,686	18,423,291
190	390,264	70,720	460,984	18,033,027
191	390,602	69,136	459,738	17,642,425
192	391,170	67,551	458,720	17,251,256
193	392,054	65,965	458,019	16,859,201
194	392,943	64,372	457,315	16,466,259

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
195	393,835	62,776	456,612	16,072,424
196	394,732	61,182	455,913	15,677,692
197	395,633	59,576	455,209	15,282,058
198	396,541	57,973	454,514	14,885,518
199	397,472	56,362	453,835	14,488,045
200	388,585	54,751	443,335	14,099,461
201	383,681	53,172	436,853	13,715,780
202	384,558	51,617	436,176	13,331,221
203	385,441	50,054	435,495	12,945,780
204	386,326	48,491	434,817	12,559,454
205	387,215	46,922	434,138	12,172,239
206	388,108	45,351	433,460	11,784,131
207	389,006	43,776	432,782	11,395,125
208	389,906	42,198	432,103	11,005,220
209	390,808	40,615	431,424	10,614,411
210	391,719	39,030	430,748	10,222,692
211	392,632	37,439	430,072	9,830,060
212	393,563	35,846	429,410	9,436,496
213	388,416	34,248	422,664	9,048,080
214	385,675	32,673	418,348	8,662,406
215	386,578	31,107	417,685	8,275,828
216	387,486	29,538	417,024	7,888,342
217	388,399	27,967	416,367	7,499,943
218	389,316	26,389	415,704	7,110,627
219	390,237	24,809	415,047	6,720,390
220	391,164	23,227	414,391	6,329,225
221	392,097	21,638	413,735	5,937,128
222	393,036	20,047	413,084	5,544,092
223	393,982	18,453	412,435	5,150,110
224	394,938	16,853	411,792	4,755,171
225	395,908	15,249	411,156	4,359,264
226	396,949	13,645	410,594	3,962,314
227	365,641	12,032	377,673	3,596,674
228	346,741	10,550	357,291	3,249,933
229	347,599	9,141	356,739	2,902,334
230	348,469	7,732	356,201	2,553,865
231	349,358	6,316	355,674	2,204,508
232	350,273	4,899	355,172	1,854,234
233	351,242	3,477	354,720	1,502,992
234	352,662	2,053	354,715	1,150,330
235	136,479	620	137,099	1,013,850
236	2,215	67	2,282	1,011,636
237	2,220	57	2,277	1,009,416
238	2,226	49	2,275	1,007,190
239	2,231	39	2,270	1,004,959
240	2,237	31	2,268	1,002,722
241	2,243	22	2,265	1,000,479
242	2,252	12	2,264	998,228
243	869	4	873	997,359

ESCENARIO OPTIMISTA

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
0				79,484,835
1	229,249	252,633	481,882	79,255,586
2	271,438	316,671	588,109	78,984,148
3	271,868	315,574	587,442	78,712,280
4	272,300	314,472	586,771	78,439,980
5	272,734	313,370	586,105	78,167,246
6	273,173	312,271	585,444	77,894,073
7	273,613	311,167	584,779	77,620,460
8	274,054	310,067	584,121	77,346,406
9	274,501	308,959	583,460	77,071,905
10	274,948	307,856	582,805	76,796,957
11	275,398	306,749	582,147	76,521,559
12	275,852	305,643	581,495	76,245,706
13	276,298	304,526	580,824	75,969,408
14	276,744	303,403	580,147	75,692,664
15	277,195	302,281	579,476	75,415,469
16	277,646	301,156	578,802	75,137,823
17	278,102	300,035	578,136	74,859,722
18	278,556	298,906	577,461	74,581,166
19	279,016	297,775	576,791	74,302,150
20	279,475	296,650	576,125	74,022,676
21	279,940	295,516	575,456	73,742,736
22	280,404	294,384	574,789	73,462,331
23	280,871	293,251	574,122	73,181,460
24	281,341	292,119	573,460	72,900,119
25	281,816	290,981	572,796	72,618,303
26	282,289	289,844	572,133	72,336,014
27	282,768	288,705	571,473	72,053,246
28	283,245	287,564	570,809	71,770,001
29	283,725	286,422	570,147	71,486,275
30	284,211	285,279	569,490	71,202,064
31	284,700	284,139	568,839	70,917,365
32	285,193	282,996	568,189	70,632,172
33	285,692	281,862	567,553	70,346,480
34	286,194	280,719	566,913	70,060,286
35	286,710	279,595	566,305	69,773,576
36	287,245	278,488	565,734	69,486,330
37	287,800	277,398	565,199	69,198,530
38	288,374	276,329	564,703	68,910,156
39	288,969	275,278	564,247	68,621,187
40	289,552	274,209	563,761	68,331,635
41	290,153	273,155	563,308	68,041,482
42	290,777	272,121	562,898	67,750,704
43	291,419	271,108	562,527	67,459,286
44	292,086	270,109	562,195	67,167,200
45	292,775	269,135	561,910	66,874,425
46	293,492	268,180	561,672	66,580,934
47	294,229	267,247	561,476	66,286,705

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
48	294,750	266,054	560,804	65,991,955
49	295,270	264,859	560,130	65,696,684
50	295,794	263,660	559,454	65,400,890
51	296,320	262,464	558,785	65,104,570
52	296,848	261,262	558,109	64,807,722
53	297,377	260,057	557,434	64,510,345
54	297,907	258,850	556,758	64,212,438
55	298,440	257,642	556,082	63,913,998
56	298,975	256,430	555,405	63,615,023
57	299,512	255,217	554,728	63,315,511
58	300,049	254,000	554,049	63,015,463
59	300,592	252,783	553,375	62,714,870
60	301,137	251,565	552,702	62,413,734
61	301,680	250,342	552,022	62,112,053
62	302,228	249,117	551,345	61,809,825
63	302,779	247,891	550,670	61,507,046
64	303,329	246,660	549,990	61,203,717
65	303,884	245,432	549,315	60,899,833
66	304,440	244,198	548,639	60,595,393
67	304,997	242,962	547,959	60,290,396
68	305,559	241,724	547,283	59,984,837
69	306,120	240,485	546,605	59,678,718
70	306,685	239,241	545,926	59,372,033
71	307,252	237,999	545,251	59,064,781
72	307,820	236,751	544,571	58,756,961
73	308,391	235,500	543,891	58,448,570
74	308,964	234,249	543,213	58,139,606
75	309,540	232,996	542,535	57,830,067
76	310,117	231,739	541,856	57,519,950
77	310,698	230,482	541,180	57,209,252
78	311,280	229,220	540,500	56,897,972
79	311,864	227,958	539,822	56,586,107
80	312,450	226,690	539,140	56,273,657
81	313,037	225,424	538,461	55,960,621
82	313,630	224,152	537,782	55,646,991
83	314,223	222,880	537,103	55,332,768
84	314,818	221,604	536,423	55,017,949
85	315,417	220,328	535,744	54,702,533
86	316,016	219,049	535,065	54,386,516
87	316,619	217,764	534,383	54,069,897
88	317,224	216,479	533,703	53,752,674
89	317,830	215,190	533,019	53,434,844
90	318,440	213,904	532,344	53,116,404
91	319,053	212,612	531,665	52,797,351
92	319,666	211,313	530,979	52,477,685
93	320,282	210,018	530,300	52,157,403
94	320,901	208,718	529,619	51,836,502
95	321,520	207,415	528,935	51,514,981
96	322,144	206,112	528,255	51,192,838

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
97	322,770	204,804	527,574	50,870,068
98	323,398	203,492	526,890	50,546,670
99	324,028	202,181	526,209	50,222,642
100	324,661	200,867	525,527	49,897,982
101	325,297	199,549	524,846	49,572,685
102	325,933	198,229	524,162	49,246,752
103	326,573	196,905	523,478	48,920,179
104	327,217	195,582	522,799	48,592,962
105	327,860	194,249	522,110	48,265,102
106	328,508	192,924	521,432	47,936,594
107	329,156	191,589	520,745	47,607,438
108	329,810	190,250	520,061	47,277,628
109	330,463	188,917	519,380	46,947,165
110	331,120	187,570	518,691	46,616,045
111	331,781	186,232	518,014	46,284,263
112	332,440	184,881	517,321	45,951,824
113	333,108	183,534	516,641	45,618,716
114	333,772	182,182	515,955	45,284,944
115	334,442	180,828	515,270	44,950,501
116	335,114	179,469	514,584	44,615,387
117	335,787	178,110	513,897	44,279,600
118	336,465	176,748	513,214	43,943,134
119	337,144	175,380	512,523	43,605,990
120	337,825	174,014	511,839	43,268,165
121	338,513	172,644	511,157	42,929,653
122	339,198	171,268	510,466	42,590,454
123	339,887	169,892	509,779	42,250,567
124	340,579	168,513	509,093	41,909,988
125	341,273	167,131	508,404	41,568,715
126	341,973	165,745	507,718	41,226,742
127	342,671	164,358	507,029	40,884,071
128	343,374	162,966	506,340	40,540,697
129	344,078	161,576	505,654	40,196,619
130	344,787	160,175	504,963	39,851,832
131	345,498	158,779	504,277	39,506,334
132	346,211	157,376	503,587	39,160,123
133	346,925	155,970	502,895	38,813,198
134	347,643	154,563	502,206	38,465,555
135	348,364	153,150	501,514	38,117,191
136	349,088	151,741	500,829	37,768,103
137	349,815	150,320	500,135	37,418,288
138	350,544	148,902	499,446	37,067,744
139	351,275	147,479	498,754	36,716,469
140	352,010	146,053	498,063	36,364,459
141	352,746	144,625	497,371	36,011,713
142	353,488	143,193	496,681	35,658,225
143	354,231	141,758	495,988	35,303,995
144	354,974	140,324	495,298	34,949,020
145	355,723	138,880	494,603	34,593,297

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
146	356,474	137,437	493,910	34,236,823
147	357,229	135,990	493,218	33,879,595
148	357,984	134,543	492,527	33,521,611
149	358,745	133,086	491,831	33,162,866
150	359,506	131,631	491,137	32,803,360
151	360,272	130,173	490,445	32,443,088
152	361,039	128,711	489,750	32,082,050
153	361,809	127,246	489,054	31,720,241
154	362,584	125,776	488,360	31,357,657
155	363,360	124,306	487,666	30,994,298
156	364,140	122,832	486,972	30,630,158
157	364,920	121,353	486,273	30,265,238
158	365,708	119,871	485,578	29,899,530
159	366,495	118,389	484,884	29,533,036
160	366,888	116,901	483,789	29,166,148
161	367,556	115,411	482,966	28,798,592
162	368,352	113,920	482,272	28,430,241
163	369,150	112,424	481,574	28,061,090
164	369,951	110,929	480,879	27,691,140
165	370,755	109,427	480,181	27,320,385
166	371,562	107,920	479,482	26,948,823
167	372,373	106,413	478,786	26,576,450
168	373,187	104,901	478,087	26,203,264
169	374,001	103,389	477,390	25,829,262
170	374,822	101,870	476,692	25,454,440
171	375,643	100,349	475,992	25,078,797
172	376,469	98,823	475,292	24,702,328
173	377,296	97,298	474,594	24,325,032
174	378,130	95,765	473,895	23,946,902
175	378,964	94,229	473,193	23,567,938
176	379,800	92,692	472,493	23,188,138
177	380,644	91,152	471,796	22,807,494
178	381,487	89,607	471,094	22,426,007
179	382,333	88,057	470,391	22,043,674
180	383,184	86,505	469,690	21,660,490
181	384,038	84,952	468,990	21,276,452
182	384,895	83,392	468,286	20,891,557
183	385,754	81,832	467,586	20,505,803
184	386,618	80,266	466,884	20,119,185
185	387,485	78,695	466,180	19,731,700
186	388,355	77,125	465,480	19,343,345
187	389,228	75,547	464,774	18,954,117
188	390,105	73,967	464,072	18,564,013
189	390,986	72,385	463,371	18,173,026
190	391,871	70,799	462,671	17,781,155
191	392,107	69,207	461,315	17,389,048
192	392,786	67,615	460,402	16,996,262
193	393,678	66,023	459,700	16,602,584
194	394,572	64,426	458,998	16,208,012

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
195	395,472	62,823	458,294	15,812,540
196	396,375	61,219	457,594	15,416,165
197	397,283	59,609	456,892	15,018,882
198	398,197	57,998	456,195	14,620,685
199	399,136	56,382	455,518	14,221,550
200	388,272	54,762	443,034	13,833,277
201	385,291	53,185	438,475	13,447,987
202	386,174	51,622	437,797	13,061,812
203	387,064	50,056	437,119	12,674,749
204	387,955	48,483	436,438	12,286,793
205	388,851	46,910	435,761	11,897,942
206	389,751	45,333	435,084	11,508,192
207	390,655	43,749	434,404	11,117,537
208	391,561	42,165	433,726	10,725,976
209	392,471	40,574	433,045	10,333,505
210	393,388	38,982	432,370	9,940,117
211	394,308	37,387	431,695	9,545,808
212	395,246	35,786	431,032	9,150,562
213	388,857	34,183	423,040	8,761,705
214	387,329	32,604	419,932	8,374,377
215	388,239	31,032	419,271	7,986,138
216	389,153	29,456	418,609	7,596,984
217	390,074	27,877	417,951	7,206,911
218	390,997	26,294	417,291	6,815,914
219	391,925	24,707	416,632	6,423,988
220	392,859	23,118	415,977	6,031,129
221	393,799	21,521	415,320	5,637,331
222	394,745	19,925	414,670	5,242,586
223	395,698	18,321	414,019	4,846,888
224	396,661	16,716	413,377	4,450,227
225	397,637	15,106	412,743	4,052,590
226	398,686	13,493	412,179	3,653,904
227	360,610	11,875	372,485	3,293,294
228	348,262	10,410	358,673	2,945,032
229	349,126	8,999	358,124	2,595,906
230	350,002	7,580	357,582	2,245,904
231	350,897	6,160	357,058	1,895,006
232	351,819	4,738	356,557	1,543,187
233	352,795	3,308	356,103	1,190,393
234	354,221	1,876	356,097	836,172
235	91,985	440	92,425	744,187
236	2,225	66	2,290	741,962
237	2,230	57	2,287	739,732
238	2,235	49	2,284	737,497
239	2,241	38	2,279	735,256
240	2,247	30	2,277	733,009
241	2,253	20	2,273	730,757
242	2,262	12	2,274	728,495
243	581	2	583	727,914

ESCENARIO PESIMISTA

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
0				79,484,835
1	185,199	184,381	369,580	79,299,637
2	268,563	312,674	581,238	79,031,073
3	268,983	311,585	580,568	78,762,090
4	269,405	310,502	579,907	78,492,685
5	269,831	309,416	579,247	78,222,855
6	270,261	308,327	578,588	77,952,594
7	270,692	307,244	577,936	77,681,902
8	271,126	306,157	577,283	77,410,776
9	271,566	305,072	576,637	77,139,210
10	272,008	303,985	575,992	76,867,202
11	272,452	302,897	575,349	76,594,750
12	272,902	301,815	574,717	76,321,849
13	273,336	300,704	574,040	76,048,513
14	273,770	299,597	573,367	75,774,743
15	274,209	298,488	572,696	75,500,534
16	274,648	297,375	572,024	75,225,886
17	275,093	296,267	571,360	74,950,793
18	275,536	295,151	570,687	74,675,257
19	275,985	294,038	570,023	74,399,272
20	276,433	292,921	569,354	74,122,839
21	276,888	291,807	568,695	73,845,950
22	277,343	290,689	568,031	73,568,608
23	277,800	289,571	567,371	73,290,808
24	278,261	288,453	566,714	73,012,547
25	278,727	287,333	566,060	72,733,820
26	279,191	286,215	565,406	72,454,629
27	279,663	285,095	564,758	72,174,965
28	280,129	283,965	564,094	71,894,836
29	280,600	282,841	563,441	71,614,236
30	281,078	281,717	562,795	71,333,158
31	281,561	280,597	562,158	71,051,597
32	282,051	279,482	561,533	70,769,546
33	282,547	278,367	560,914	70,486,999
34	283,050	277,259	560,309	70,203,949
35	283,568	276,162	559,730	69,920,381
36	284,119	275,101	559,220	69,636,262
37	284,703	274,075	558,778	69,351,559
38	285,320	273,085	558,405	69,066,239
39	285,972	272,131	558,104	68,780,267
40	286,602	271,146	557,748	68,493,664
41	287,264	270,190	557,454	68,206,401
42	287,963	269,272	557,235	67,918,438
43	288,694	268,390	557,085	67,629,743
44	289,468	267,541	557,008	67,340,276
45	290,279	266,732	557,011	67,049,996
46	291,136	265,963	557,099	66,758,860
47	292,032	265,231	557,264	66,466,827

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
48	292,545	264,049	556,594	66,174,282
49	293,057	262,862	555,920	65,881,225
50	293,572	261,676	555,248	65,587,653
51	294,091	260,489	554,580	65,293,562
52	294,611	259,297	553,907	64,998,951
53	295,131	258,101	553,232	64,703,820
54	295,652	256,904	552,555	64,408,168
55	296,175	255,704	551,879	64,111,993
56	296,701	254,499	551,200	63,815,292
57	297,228	253,300	550,529	63,518,064
58	297,756	252,090	549,846	63,220,307
59	298,291	250,883	549,174	62,922,016
60	298,826	249,674	548,499	62,623,191
61	299,360	248,459	547,819	62,323,831
62	299,898	247,245	547,143	62,023,933
63	300,440	246,027	546,467	61,723,493
64	300,981	244,807	545,788	61,422,512
65	301,525	243,587	545,112	61,120,987
66	302,073	242,364	544,437	60,818,914
67	302,619	241,136	543,756	60,516,295
68	303,172	239,909	543,081	60,213,123
69	303,723	238,679	542,402	59,909,400
70	304,278	237,445	541,724	59,605,122
71	304,836	236,213	541,048	59,300,286
72	305,393	234,975	540,368	58,994,893
73	305,955	233,734	539,689	58,688,938
74	306,518	232,493	539,011	58,382,420
75	307,084	231,251	538,335	58,075,336
76	307,651	230,003	537,655	57,767,685
77	308,222	228,753	536,975	57,459,462
78	308,794	227,504	536,298	57,150,668
79	309,369	226,249	535,617	56,841,299
80	309,944	224,996	534,940	56,531,356
81	310,521	223,736	534,257	56,220,835
82	311,103	222,477	533,580	55,909,732
83	311,687	221,215	532,901	55,598,045
84	312,272	219,949	532,220	55,285,774
85	312,859	218,681	531,541	54,972,914
86	313,449	217,412	530,860	54,659,465
87	314,041	216,141	530,182	54,345,424
88	314,635	214,866	529,501	54,030,789
89	315,231	213,590	528,821	53,715,558
90	315,830	212,307	528,138	53,399,728
91	316,433	211,027	527,459	53,083,295
92	317,035	209,745	526,780	52,766,260
93	317,641	208,456	526,097	52,448,619
94	318,249	207,169	525,418	52,130,370
95	318,857	205,876	524,733	51,811,513
96	319,470	204,582	524,051	51,492,043

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
97	320,085	203,287	523,372	51,171,958
98	320,702	201,986	522,688	50,851,256
99	321,321	200,686	522,007	50,529,934
100	321,943	199,380	521,323	50,207,991
101	322,568	198,075	520,643	49,885,423
102	323,194	196,766	519,960	49,562,229
103	323,822	195,454	519,276	49,238,407
104	324,455	194,141	518,595	48,913,952
105	325,087	192,824	517,911	48,588,864
106	325,724	191,502	517,226	48,263,141
107	326,360	190,182	516,542	47,936,780
108	327,003	188,857	515,861	47,609,777
109	327,645	187,530	515,174	47,282,133
110	328,291	186,202	514,493	46,953,842
111	328,940	184,868	513,808	46,624,902
112	329,587	183,532	513,119	46,295,315
113	330,243	182,194	512,438	45,965,072
114	330,896	180,857	511,753	45,634,175
115	331,555	179,512	511,067	45,302,620
116	332,215	178,168	510,383	44,970,405
117	332,876	176,819	509,695	44,637,529
118	333,543	175,468	509,010	44,303,987
119	334,209	174,114	508,323	43,969,778
120	334,878	172,756	507,635	43,634,899
121	335,554	171,401	506,955	43,299,345
122	336,228	170,036	506,264	42,963,117
123	336,904	168,673	505,577	42,626,213
124	337,584	167,306	504,890	42,288,629
125	338,266	165,934	504,201	41,950,362
126	338,953	164,561	503,515	41,611,409
127	339,640	163,188	502,828	41,271,769
128	340,330	161,808	502,139	40,931,439
129	341,022	160,428	501,450	40,590,417
130	341,719	159,043	500,762	40,248,699
131	342,417	157,655	500,072	39,906,282
132	343,118	156,267	499,385	39,563,164
133	343,819	154,874	498,693	39,219,345
134	344,525	153,479	498,004	38,874,820
135	345,233	152,080	497,313	38,529,588
136	345,944	150,681	496,625	38,183,644
137	346,658	149,274	495,933	37,836,986
138	347,375	147,871	495,246	37,489,611
139	348,093	146,458	494,550	37,141,518
140	348,815	145,046	493,861	36,792,703
141	349,537	143,630	493,168	36,443,166
142	350,266	142,214	492,480	36,092,900
143	350,996	140,790	491,786	35,741,903
144	351,727	139,366	491,093	35,390,177
145	352,463	137,939	490,402	35,037,714

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
146	353,200	136,509	489,709	34,684,514
147	353,941	135,076	489,017	34,330,573
148	354,683	133,637	488,320	33,975,889
149	355,431	132,201	487,632	33,620,459
150	356,179	130,756	486,934	33,264,280
151	356,931	129,312	486,242	32,907,349
152	357,684	127,862	485,547	32,549,665
153	358,440	126,412	484,852	32,191,224
154	359,202	124,957	484,159	31,832,022
155	359,964	123,499	483,463	31,472,058
156	360,731	122,038	482,768	31,111,328
157	361,497	120,575	482,072	30,749,831
158	362,271	119,107	481,378	30,387,560
159	363,044	117,635	480,679	30,024,516
160	363,550	116,166	479,716	29,660,966
161	364,082	114,686	478,768	29,296,884
162	364,864	113,212	478,076	28,932,020
163	365,648	111,727	477,375	28,566,372
164	366,434	110,247	476,682	28,199,938
165	367,224	108,757	475,981	27,832,714
166	368,017	107,269	475,287	27,464,696
167	368,813	105,776	474,589	27,095,883
168	369,613	104,278	473,891	26,726,269
169	370,413	102,778	473,191	26,355,856
170	371,219	101,274	472,493	25,984,637
171	372,026	99,768	471,793	25,612,611
172	372,837	98,258	471,095	25,239,774
173	373,649	96,747	470,396	24,866,124
174	374,468	95,228	469,697	24,491,656
175	375,288	93,709	468,997	24,116,368
176	376,109	92,185	468,294	23,740,259
177	376,937	90,660	467,598	23,363,322
178	377,765	89,131	466,896	22,985,557
179	378,597	87,597	466,194	22,606,960
180	379,433	86,061	465,494	22,227,527
181	380,271	84,520	464,792	21,847,256
182	381,113	82,976	464,089	21,466,143
183	381,957	81,431	463,388	21,084,186
184	382,805	79,880	462,685	20,701,381
185	383,657	78,328	461,984	20,317,724
186	384,511	76,770	461,281	19,933,213
187	385,368	75,209	460,577	19,547,845
188	386,230	73,646	459,876	19,161,615
189	387,095	72,078	459,174	18,774,520
190	387,964	70,506	458,471	18,386,556
191	388,400	68,933	457,332	17,998,156
192	388,857	67,356	456,213	17,609,299
193	389,732	65,779	455,511	17,219,567
194	390,611	64,197	454,808	16,828,956

Periodo	Pago del Principal	Intereses	Pago Total	Saldo
195	391,494	62,611	454,106	16,437,462
196	392,381	61,022	453,404	16,045,081
197	393,273	59,431	452,704	15,651,807
198	394,171	57,834	452,006	15,257,636
199	395,093	56,234	451,327	14,862,543
200	388,151	54,631	442,782	14,474,392
201	381,379	53,057	434,435	14,093,014
202	382,247	51,508	433,754	13,710,767
203	383,120	49,956	433,076	13,327,647
204	383,995	48,402	432,398	12,943,652
205	384,875	46,843	431,718	12,558,777
206	385,759	45,282	431,040	12,173,018
207	386,646	43,715	430,361	11,786,372
208	387,537	42,148	429,684	11,398,835
209	388,430	40,574	429,004	11,010,405
210	389,331	38,998	428,329	10,621,074
211	390,235	37,417	427,651	10,230,840
212	391,156	35,837	426,993	9,839,684
213	387,231	34,246	421,477	9,452,453
214	383,308	32,675	415,983	9,069,144
215	384,202	31,120	415,322	8,684,942
216	385,100	29,560	414,660	8,299,842
217	386,004	27,997	414,001	7,913,838
218	386,910	26,431	413,342	7,526,928
219	387,823	24,860	412,682	7,139,105
220	388,740	23,287	412,026	6,750,366
221	389,662	21,710	411,372	6,360,703
222	390,592	20,128	410,720	5,970,111
223	391,528	18,542	410,070	5,578,583
224	392,474	16,953	409,427	5,186,109
225	393,433	15,361	408,794	4,792,676
226	394,465	13,764	408,229	4,398,211
227	369,829	12,164	381,992	4,028,382
228	344,565	10,662	355,227	3,683,817
229	345,414	9,264	354,677	3,338,403
230	346,275	7,863	354,138	2,992,128
231	347,155	6,457	353,612	2,644,973
232	348,062	5,049	353,110	2,296,911
233	349,022	3,634	352,656	1,947,889
234	350,433	2,220	352,652	1,597,457
235	179,675	797	180,472	1,417,782
236	2,201	67	2,268	1,415,581
237	2,206	59	2,265	1,413,375
238	2,211	50	2,261	1,411,164
239	2,217	41	2,258	1,408,947
240	2,223	32	2,255	1,406,725
241	2,229	22	2,250	1,404,496
242	2,238	14	2,251	1,402,258
243	1,148	5	1,153	1,401,110

Anexo de Especificaciones

ANEXO DE ESPECIFICACIONES

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3

Monto de Cartera Hipotecaria a ser adquirida:	<ul style="list-style-type: none">• Hasta por USD 80'596,000 (Ochenta millones quinientos noventa y seis mil con 00/100 de los Estados Unidos de América)
Política para selección de créditos hipotecarios y sus características	<ul style="list-style-type: none">• Seleccionados conforme a las normas, políticas internas del Originador, en los términos establecidos en el Programa, definido en el "AD".• Valor de la vivienda: hasta setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 70,000).• Precio por metro cuadrado: menor o igual a ochocientos noventa dólares de los Estados Unidos de América (USD 890).• Cuota de entrada máxima: será el 5% del avalúo comercial del inmueble a financiarse o los anticipos entregados por los compradores a los constructores. El bono otorgado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda al sujeto de crédito no se considera parte de la cuota de entrada. En estos casos, la entidad financiera evaluará y financiará dicho sujeto por el valor restante, sin que esto altere las condiciones que debe cumplir la vivienda de interés público.• Monto máximo del crédito: hasta setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 70,000), sin que se incluya en dicho monto los gastos asociados a la instrumentación de la operación, relacionados con gastos legales, avalúos, seguros y otros, los cuales podrán ser financiados en la misma operación de crédito.• Plazo: Igual o mayor a 20 Años.• Tasa máxima: 4.99 efectiva anual, fija o reajustable.• Periodo de gracia de hasta 6 meses.• Periodicidad de pago de dividendo: mensual.• Tipo de Garantía: Primera hipoteca a favor de la entidad financiera originadora del crédito.
Plazo máximo de la Etapa de Acumulación:	<ul style="list-style-type: none">• 12 meses a partir de la primera transferencia de cartera al Fideicomiso de Titularización.
Cálculo de la Tasa Promedio Ponderada (TPP):	<ul style="list-style-type: none">• La TPP es el resultado de dividir: (i) la sumatoria de cada uno de los saldos de capital de los créditos hipotecarios, calculados al fin del día de cierre de cada mes, multiplicados por sus respectivas tasas de interés nominales, para (ii) la suma total de los saldos de capital de dichos créditos hipotecarios.• Para el cálculo y pago de los intereses se deberá usar la TPP calculada al día de cierre del segundo mes inmediato anterior al día de pago.
Clase Subordinada:	<ul style="list-style-type: none">• Clase A2-P y Clase A2-E.

- **Etapa de Acumulación:** Se reconocerá intereses al Originador a una tasa nominal igual a la TPP + 4.12 puntos porcentuales sobre los saldos de capital pendientes de pago por las transferencias de cartera efectuadas por el Originador. Al Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 se le reconocerá un interés de 0.10 puntos porcentuales sobre el 38% de los saldos por las trasferencias de cartera al Fideicomiso de Titularización. Estos valores se cancelarán con los flujos disponibles del fideicomiso.

No se reconocerá interés alguno por los recursos no utilizados transferidos por el Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 al fideicomiso de titularización, y de existir recursos no utilizados serán devueltos al Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 a su valor nominal.

- **Etapa de Amortización:** Las tasas nominales que pagarán cada una de las clases serán definidas en función del valor de la TPP de la siguiente manera:

Rendimiento de las clases y las cuentas por pagar:

Clases	Tasas de interés nominales
A1	TPP + 4.12 p.p.
A2-P	TPP + 4.12 p.p.
A2-E	0.10 p.p.*

*El (los) tenedor (res) de la Clase A2-E percibirán además un rendimiento que será el que resulte de los remanentes del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases. p.p.- Puntos porcentuales.

Amortización:

- En lo referente al capital recaudado, el valor a amortizar de la clase en amortización, será el valor total recaudado menos los gastos del fideicomiso y los valores correspondientes a los rendimientos de las clases, al día de cierre del mes anterior al día de pago.

Día de Pago:

- Será el primer día laborable del mes posterior a la fecha de cierre. Por ejemplo, el primer día hábil de abril se paga el capital recaudado de febrero y los intereses correspondientes al mes de marzo utilizando la TPP de febrero.

Día de cierre:

- El último día de cada mes.

Detalle de los gastos por fideicomiso de mayor relevancia, proyectados:

- Son los establecidos en el RG, siempre que dichos gastos no alteren las proyecciones de flujos establecidos para cubrir los valores emitidos
- Honorarios del Agente de Manejo y Servidor Maestro en la Etapa de Acumulación: USD 300 más I.V.A. mensuales.
- Honorarios del Agente de Manejo y Servidor Maestro en la Etapa de Amortización:
 - Servidor Maestro: USD 2 más I.V.A por crédito mensuales.
 - Agente de Manejo: USD 1 más I.V.A. por crédito mensuales.
- Custodio: USD 1 más I.V.A. por crédito mensuales, con un mínimo de USD 600 más I.V.A. mensuales.
- Revisión legal de los créditos: USD 2 más I.V.A. por crédito una sola vez.
- Estructuración financiera y legal: USD 3,920.30 más I.V.A. mensuales durante el primer año, contado a partir de la colocación de los valores.
- Registro en el Mercado de Valores: USD 2,500 una sola vez.
- Auditoría: USD 3,400 más I.V.A. anuales
- Calificadora de Riesgos: USD 4,000 más I.V.A. anuales.

- Comisión piso de Bolsa de Valores 0.05% una sola vez, sobre el valor emitido y mantenimiento Bolsa de Valores 0.0175% por año, sobre el saldo del valor emitido.
 - Depósito Centralizado de Valores: 0.04% una sola vez, sobre el valor emitido.
- Otros gastos de operación (publicaciones y legales): USD 2,000 por año.

Precio al que el fideicomiso revenderá créditos al Originador:

- Será el mismo precio en que fueron adquiridos del Originador.

Asignación de Pérdidas en caso de existir:

- Serán asumidas por la clase subordinada en las siguientes proporciones: A2-E el 88.37% y A2-P el 11.63%.

Monto total y Proporción de la Emisión por cada clase:

Clases	Valor nominal hasta	Proporción
A1	45,939,720.00	57.00%
A2-P	4,029,800.00	5.00%
A2-E	30,626,480.00	38.00%
Total	80,596,000.00	100.00%

Plazo Etapa de los Valores

Clase	Vencimiento Calculado desde el inicio de la Etapa de Amortización (meses)
A1	149
A2-P	231
A2-E	231

Clase	Vencimiento Legal desde el inicio de la Etapa de Amortización (meses)
A1	300
A2-P	300
A2-E	300

Análisis de Escenarios

ESCENARIO OPTIMISTA		A1	A2-P	A2-E
SUPUESTOS	Mora	21.68%[1]		
	Siniestralidad	0.92%		
	Prepago	1.00%		
RESUMEN DE DATOS	Vida Promedio	6.89	15.59	15.59
	Duración	4.80	8.24	15.46
	Duración Modificada	4.76	8.18	15.46
	Plazo Calculado	148	228	228

ESCENARIO PROBABLE		A1	A2-P	A2-E
SUPUESTOS	Mora	32.33%[1]		
	Siniestralidad	1.25%		
	Prepago	1.00%		
RESUMEN DE DATOS	Vida Promedio	6.99	15.75	15.75
	Duración	4.84	8.31	15.62
	Duración Modificada	4.81	8.25	15.62
	Plazo Calculado	149	231	231

ESCENARIO PESIMISTA		A1	A2-P	A2-E
SUPUESTOS	Mora	<u>42.84%[1]</u>		
	Siniestralidad	1.76%		
	Prepago	1.00%		
RESUMEN DE DATOS	Vida Promedio	7.12	15.98	15.98
	Duración	4.91	8.36	15.85
	Duración Modificada	4.87	8.30	15.85
	Plazo Calculado	152	234	234

-
- Auditoría Externa: • Moore Stephens & Asociados Cía. Ltda.
-
- Agente Pagador: • Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE)
-
- Depósito Centralizado de Valores: • Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE)
-
- Custodio de los Créditos Hipotecarios • CTH S.A.
-
- Calificadora de Riesgo: • Pacific Credit Rating S.A.
-
- Medio de Publicación: • Página web institucional de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
-

¹ Los valores presentados son resultado de aplicar las distintas funciones de morosidad en la proyección de los flujos, funciones que constan en el Anexo No. 1 “Funciones aplicadas en el Análisis de Sensibilidad” del Cálculo de Factores de Desviación de Flujos.

Anexo Estado financiero del Fideicomiso



FDV BST TIT17 31082019

ACTIVOS

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
1	ACTIVO	81,027,725.22
1.01	ACTIVO CORRIENTE	3,774,718.39
1.01.01	EFEKTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	1,087,240.36
1.01.01.03	INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS	1,087,240.36
1.01.01.03.01	BANCO DEL PICHINCHA CTA CTE 2100176926	1,087,240.36
1.01.02	ACTIVOS FINANCIEROS	2,687,478.03
1.01.02.05	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	2,687,478.03
1.01.02.05.01	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE GENEREN INTERESES	2,220,563.81
1.01.02.05.01.02	CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A TERCEROS	2,220,563.81
1.01.02.05.01.02.01	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA POR VENCER	2,219,632.94
1.01.02.05.01.02.01.01	DE 1 A 30 DIAS	104,673.32
1.01.02.05.01.02.01.02	DE 31 A 90 DIAS	377,123.51
1.01.02.05.01.02.01.03	DE 91 A 180 DIAS	565,373.69
1.01.02.05.01.02.01.04	DE 181 A 360 DIAS	1,172,462.42
1.01.02.05.01.02.04	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA VENCIDA	930.87
1.01.02.05.01.02.04.02	DE 31 A 90 DIAS	764.87
1.01.02.05.01.02.04.03	DE 91 A 270 DIAS	166.00
1.01.02.05.02	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES	466,914.22
1.01.02.05.02.02	CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A TERCEROS	13,620.07
1.01.02.05.02.02.01	CARTERA DE CREDITOS QUE NO DEVENGA	11,264.70
1.01.02.05.02.02.01.01	INTERESES	
1.01.02.05.02.02.01.02	DE 1 A 30 DIAS	1,804.47
1.01.02.05.02.02.01.03	DE 31 A 90 DIAS	2,065.89
1.01.02.05.02.02.01.04	DE 91 A 180 DIAS	2,425.42
1.01.02.05.02.02.01.05	DE 181 A 360 DIAS	4,968.92
1.01.02.05.02.02.20	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2,355.37
1.01.02.05.02.16	RENDIMIENTO POR COBRAR INTERESES	453,294.15
1.01.02.05.02.16.01	INTERESES POR COBRAR DE CARTERA DE CREDITOS	453,294.15
1.02	ACTIVOS NO CORRIENTES	77,253,006.83
1.02.06	ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	77,253,006.83
1.02.06.03	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	77,253,006.83
1.02.06.03.01	CARTERA DE CREDITOS POR VENCER MAS 360 DIAS	76,932,158.29
1.02.06.03.04	CARTERA DE CREDITOS QUE NO DEVENGA	320,848.54
	INTERESES MAS 3	
TOTAL DE ACTIVOS		81,027,725.22
TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS		1,838,566.03
TOTAL GENERAL DEL ACTIVO Y GASTOS		82,866,291.25

PASIVOS

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
2	PASIVO	81,253,327.50
2.01	PASIVO CORRIENTE	364,436.23
2.01.03	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	364,347.09
2.01.03.01	LOCALES	364,347.09
2.01.03.01.03	OTRAS	364,347.09
2.01.03.01.03.01	INTERESES POR PAGAR FSH1	2,467.16
2.01.03.01.03.02	INTERESES POR PAGAR BANCO PICHINCHA	361,879.93
2.01.07	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	89.14
2.01.07.01	CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	86.14
2.01.07.01.05	2% RETENCION EN LA FUENTE	86.14
2.01.07.07	OTROS	3.00
2.01.07.07.20	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	3.00
2.02	PASIVO NO CORRIENTE	80,888,891.27
2.02.02	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	80,888,891.27
2.02.02.01	LOCALES	80,888,891.27
2.02.02.01.03	OTRAS	80,888,891.27

11 SEP 2019

PASIVOS

Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
2.02.02.01.03.02 CXP BANCO PICHINCHA	292,123.11
2.02.02.01.03.03 CXP FSH1/0.10%	30,626,771.92
2.02.02.01.03.04 CXP BANCO PICHINCHA /9%	49,969,996.24
TOTAL DE PASIVOS	81,253,327.50

PATRIMONIO

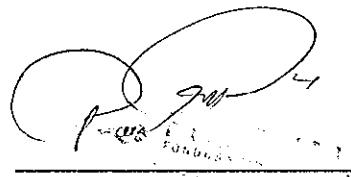
Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
3 PATRIMONIO NETO		1,000.00
3.01 CAPITAL		1,000.00
3.01.04 CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO		1,000.00
3.01.04.01 PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS		1,000.00
TOTAL DE PATRIMONIO		1,000.00
TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO ACREDITADAS		1,611,963.75
TOTAL GENERAL DE PASIVO, PATRIMONIO E INGRESOS		82,866,291.25

CUENTAS DE ORDEN

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
9.00.01 CUENTA DE ORDEN DEUDORAS		81,423,615.41
9.00.01.01 VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER DE TERCEROS		81,418,663.07
9.00.01.01.01 VALORES EN GARANTIA		81,418,663.07
9.00.01.01.01.01 GARANTIA DE CARTERA-DOCUMENTIS		81,418,663.07
9.00.01.04 OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		4,952.34
9.00.01.04.04 INTERESES, COMISIONES E INGRESOS EN SUSPENSO		4,952.34
9.00.01.04.04.01 CARTERA DE CREDITO DE VIVIENDO		4,952.34
9.00.02 ACREDITADAS POR EL CONTRA		-81,423,615.41
9.00.02.01 ACREDITADAS POR EL CONTRA		-81,423,615.41
9.00.02.01.01 VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER DE TERCEROS		-81,418,663.07
9.00.02.01.04 INTERESES EN SUSPENSO		-4,952.34
9.00.04 ACREDITADAS		-88,969,365.57
9.00.04.01 VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCEROS EN GARANTIA		-88,969,365.57
9.00.04.01.01 BIENES INMUEBLES EN GARANTIA		-88,969,365.57
9.00.05 DEUDORAS POR EL CONTRA		88,969,365.57
9.00.05.01 VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCEROS		88,969,365.57
TOTAL DE CUENTAS DE ORDEN		0.00



 GERENTE



 CONTADOR



FDV BRE TIT17 31082019

INGRESOS

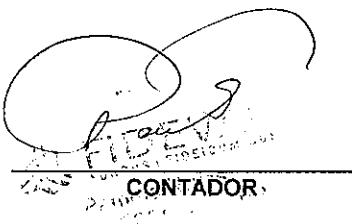
Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
4	INGRESOS	1,611,963.75
4.01	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	1,609,608.38
4.01.10	INGRESOS FINANCIEROS	1,609,608.38
4.01.10.02	INTERESES FINANCIEROS	1,609,608.38
4.01.10.02.01	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA	1,609,482.77
4.01.10.02.04	INTERESES DE MORA	125.61
4.03	OTROS INGRESOS	2,355.37
4.03.02	OTROS	2,355.37
4.03.02.02	OTROS	2,355.37
TOTAL DE INGRESOS		1,611,963.75

GASTOS

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
5	GASTOS	1,838,566.03
5.02	GASTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	1,838,566.03
5.02.02	GASTOS ADMINISTRATIVOS	459.83
5.02.02.28	SUMINISTROS Y MATERIALES	36.40
5.02.02.29	OTROS GASTOS	423.43
5.02.02.29.02	GASTOS BANCARIOS	36.43
5.02.02.29.99	OTROS GASTOS	387.00
5.02.03	GASTOS FINANCIEROS	1,838,106.20
5.02.03.01	INTERESES	1,828,922.20
5.02.03.01.02	OTROS INTERESES	1,828,922.20
5.02.03.01.02.01	INTERESES FSH1	12,384.47
5.02.03.01.02.02	INTERESES BANCO PICHINCHA	1,816,537.73
5.02.03.03	POR PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION Y MANEJO	9,184.00
5.02.03.03.02	AGENTE DE MANEJO	4,704.00
5.02.03.03.07	POR CALIFICACION DE RIESGO	4,480.00
TOTAL DE GASTOS		1,838,566.03
TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS		-226,602.28



GERENTE



CONTADOR

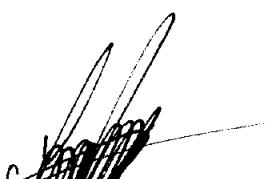
**Anexo Declaración juramentada del representante legal del Agente
de Manejo**

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Santiago Bayas Paredes, en mi calidad de Gerente General y como tal representante legal del **Banco Pichincha C.A.**, en calidad de Originador y Marco Karolys Cordovéz, en mi calidad Gerente General de **Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**, en calidad de Agente de Manejo, declaramos bajo juramento que la información contenida en el Prospecto de Oferta Pública de Valores de Contenido Crediticio, emitidos por el **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3**, es fidedigna, real y completa.

Quito, D.M., 13 de septiembre de 2019

Atentamente,


Santiago Bayas Paredes
Gerente General
Banco Pichincha C.A.
Originador


Marco Karolys Cordovéz
Gerente General
FIDEVAL S.A.
Agente de Manejo

Anexo Informe de la Calificación de Riesgo

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3

Comité:197-2019	Fecha de Comité: 13 de septiembre de 2019
Informe con estados financieros no auditados al 31 de agosto de 2019	Quito-Ecuador
Yoel Acosta	(593) 323 0541 yacosta@ratingspcr.com

Aspecto o Instrumento Calificado		
Clase	Calificación	Observación
A1	AAA	Nueva
A2-P	AA+	Nueva
A2-E	AA+	Nueva

Significado de la Calificación

Categoría AAA: Corresponde al Patrimonio Autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

Categoría AA: Corresponde al patrimonio autónomo que tiene muy buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

La categoría de calificación, descrita puede incluir signos más (+) o menos (-). El signo más (+) indicará que la calificación podría subir hacia su inmediata superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso a la categoría inmediata inferior.

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."

Racionalidad

El comité de calificación de PCR otorgó la calificación al **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3**, como se indica a continuación: "AAA" para la Clase A1; "AA+" para la clase A2-P y "AA+" para la clase A2-E. La calificación toma en cuenta aspectos importantes como la calidad del patrimonio autónomo que le permitirá generar los flujos suficientes para cumplir con todas sus obligaciones. Igualmente, los factores de desviación de flujos como la mora, la siniestralidad y el prepago no implican impago de los títulos valores, ya que solo podrían incidir en el tiempo de duración de los títulos valores. También se considera el perfil de riesgo del originador y la calidad de cartera hipotecaria que presenta adecuadas relaciones de deuda-avalúo, cuota- ingresos y cobertura de seguros. Por último, la calificación también contempla el mecanismo de garantía, que se basa en la prelación de pagos que prioriza a la clase preferente.

Principales Eventos de Riesgos

Del Sistema Financiero:

- El principal reto para el 2019, es la búsqueda de las fuentes de liquidez debido a que los créditos crecen a un mayor ritmo que los depósitos. Situación que no es sostenible si se busca precautelar la solidez en las instituciones financieras. La mayoría de las entidades recurren al fondeo con instituciones financieras del exterior, incremento de tasas pasivas para fidelizar sus clientes y restricciones para el otorgamiento de créditos. Adicional, las condiciones macroeconómicas actuales podrían ser causales para un deterioro de los indicadores de morosidad, dado que, al observarse una ralentización de la economía los consumidores empezarían a priorizar pagos.

Del Fideicomiso:

- El riesgo principal del Fideicomiso radica principalmente en el tiempo de pago necesario para cancelar la totalidad de los títulos, debido a que los factores de desviación de los flujos como la mora, la siniestralidad y el prepago pueden acortar o alargar el tiempo de vida de dichos títulos; no obstante, es importante destacar que este tipo de eventos no supone el impago de ninguno de los títulos que componen el Fideicomiso.

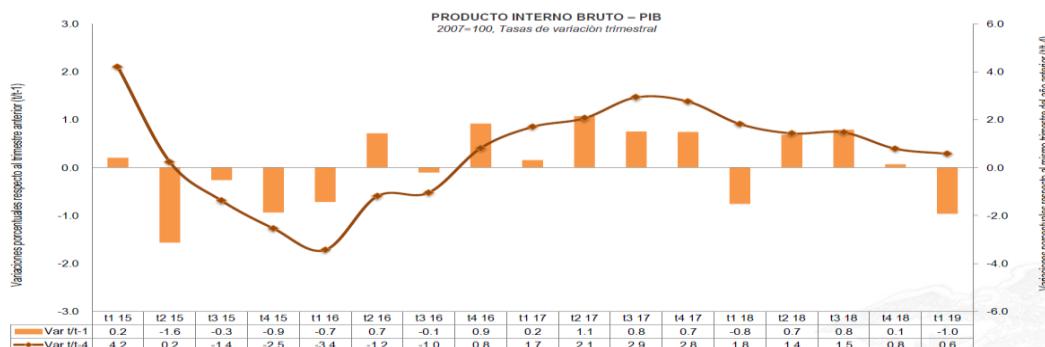
Aspectos de la Calificación

La calificación de riesgo otorgada al instrumento toma en cuenta tres aspectos principalmente, los cuales son, la calidad del mecanismo de garantía, la estructura y la operatividad del Fideicomiso y la capacidad del originador para generar activos de calidad dentro del proceso de Titularización. Adicionalmente a esto, se tomaron en cuenta los siguientes aspectos:

Entorno Macroeconómico:

A partir del año 2014, la economía ecuatoriana se ha mostrado particularmente susceptible a las fluctuaciones de los mercados internacionales. Además de incurrir en problemas de liquidez por la caída del precio del petróleo, la economía del Ecuador evidenció una configuración estructural no favorable frente a su posicionamiento en la economía internacional. Pese al periodo de bonanza experimentado posterior a la crisis internacional del 2008-09, el modelo primario exportador del país no acompañó al crecimiento del nivel de gastos del Estado y la expansión de la demanda agregada, misma que se fundamentó en el crecimiento del consumo interno basado en el significativo incremento del tamaño del Estado y, por consecuencia, de la masa salarial.

La recesión económica experimentada a partir de finales del 2014 alcanzó un nivel máximo en el año 2016, con una contracción anual de -1,23% como consecuencia del desplome del precio internacional del barril de petróleo y el terremoto que afectó a la población de la zona costera del país. Sin embargo, a partir del último trimestre del mismo año se experimentó una leve recuperación, por lo que, en términos anuales, para el 2017 el PIB se expandió en 2,37%, según cifras del Banco Central del Ecuador. Este dinamismo estuvo impulsado en el 2017 por el gasto de consumo final de los hogares (+3,73% de crecimiento anual) y el gasto de consumo final del gobierno (+3,22% de variación anual)¹.



Fuente: Banco Central de Ecuador; Elaboración: Banco Central del Ecuador

Durante el año 2018, sin embargo, se observó una desaceleración de la tasa de crecimiento del PIB (+1,4%) asociado a una disminución de la extracción de crudo (-3,3%) y en la refinación de petróleo (-10,0%), así como una tasa de crecimiento de las importaciones (+5,8%) mayor al crecimiento de las exportaciones (0,9%). El significativo nivel de dependencia del Estado sobre el ingreso petrolero junto a la prominente posición de este en el dinamismo del consumo y la inversión, han generado vínculos y encadenamientos entre el sector petrolero y la macroeconomía, como se observa en los resultados del 2018. Adicionalmente, el 2018 fue el año con mayor inversión extranjera directa para Ecuador durante los últimos cinco años con US\$ 1.401 millones, explicado por la actividad minera a gran escala que se encuentra en desarrollo en el país; con cinco proyectos estratégicos que actualmente están en proceso de concesión: Mirador, Fruta del Norte, Río Blanco, Loma Larga y San Carlos.

Al primer trimestre del 2019, se acentuó la desaceleración de la tasa de crecimiento del PIB (+0,6%) con relación al mismo periodo del 2018 (t/t-4). Este crecimiento moderado, sin embargo, es positivo ya que corresponde al crecimiento del sector exportador (+3,5%), y el consumo final de los hogares (+1,0%), mismo que se deriva de un aumento salarial del +2,2% y una variación de los precios del consumidor de -0,12%. El gasto final del gobierno mostró un crecimiento marginal del 0,3% al reducirse los ingresos de este por la reducción de la refinación de petróleo en el 2018 y principios del 2019 asociado a las operaciones parciales de la refinería de Esmeraldas, La Libertad, y Amazonas. Acorde a las previsiones del Banco Central del Ecuador a julio del 2019, la tasa de crecimiento del PIB para el 2019 alcanzara el 0,2%.

Aunque el gasto final del gobierno se incrementó en el año 2018 (+2,9%), la desaceleración del 2018 se fundamenta principalmente la caída del Valor Agregado Bruto (VAB) del sector petrolero (-4,0%) y en la política de ajuste económico adoptada por el gobierno para superar el déficit fiscal (US\$ -3.332 millones al cierre del 2018) y de la balanza comercial (US\$ -1.575 millones al cierre del 2018). El recorte de los servidores

¹ Banco Central de Ecuador: Información Estadística Mensual No. 2008 – junio 2019

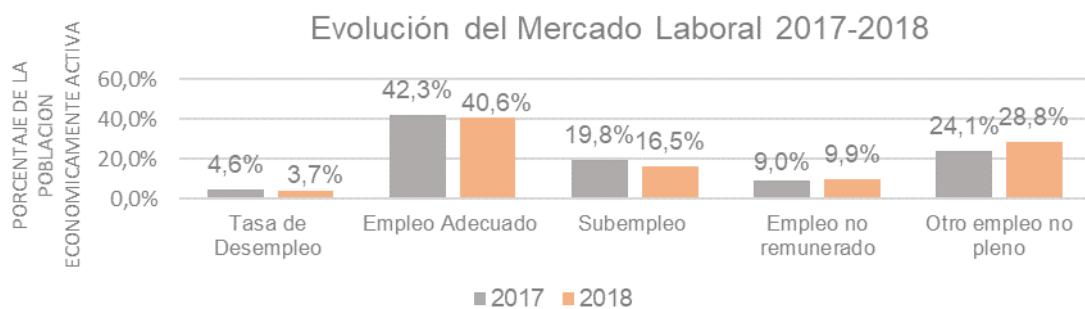
públicos, la disminución del subsidio a la gasolina super y extra, entre otras, forman parte de medidas de recorte que permitieron al estado alcanzar un acuerdo de facilidad ampliada con el Fondo Monetario Internacional (FMI). El acuerdo supone la continuación de las políticas de ajuste y la voluntad política para la implementación de marcos jurídicos que permitan al país alcanzar mayor competitividad en el sector externo. La carta de intención acordada entre el FMI y Ecuador establece seis ejes de acción para el desembolso del crédito (US\$ 4.209 millones):

- Restaurar la prudencia en la política fiscal
- Fortalecer el marco institucional del Banco Central (BCE)
- Reforzar la resiliencia del sistema financiero
- Protección a los segmentos pobres y vulnerables
- Apoyar la creación de empleo y competitividad
- Promover la transparencia y el buen gobierno

El incremento de la productividad y la competitividad apuntan a generar mayor capacidad de resistencia y maniobrabilidad frente a las limitaciones del país para adoptar políticas monetarias que respalden a la industria local. El FMI estima una sobrevalorización del tipo de cambio del 31%, lo que debilita aún más los términos de intercambio del Ecuador con relación a sus principales socios comerciales, en especial frente a los países vecinos.

Si bien el acuerdo con el FMI es favorable por el acompañamiento de la multilateral en términos económicos y de asistencia técnica, será necesario que el ejecutivo maneje de manera adecuada el ambiente político para una implementación y adopción de las medidas que no genere rechazo o inconformidad social. De darse, es factible que el clima político vuelva a generar incertidumbre e inestabilidad, lo que dificultaría la transición que propone el ejecutivo hacia una mayor participación del sector privado en la inversión y como motor principal del crecimiento económico y la generación de empleo.

En cuanto al mercado laboral, la mayor parte de la población económicamente activa se emplea en actividades informales. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), la tasa de desempleo mejoró al pasar de 4,62% (dic17) a 3,70% (dic18), explicado por las siguientes variaciones en los componentes del empleo: empleo adecuado cayó 1,7 p.p., subempleo cayó 3,3 p.p., empleo no remunerado subió 0,9 p.p., otro empleo no pleno subió 4,7 p.p.,² lo que refleja que frente a la desaceleración económica y despidos en el sector público, las personas realizan emprendimientos o buscan alternativas para percibir ingresos, aunque eso implique no estar afiliado a la Seguridad Social, no percibir un salario mínimo ni cumplir la jornada completa. Ante esto, y la necesidad de generar mayor competitividad, el acuerdo con el FMI apunta a una reforma laboral que brinde flexibilidad y se ajuste a la realidad económica del país.



Fuente: Información estadística trimestral INEC; Elaboración: PCR

A futuro, la política económica apunta a una reconfiguración del gasto fiscal y la persecución de políticas anticíclicas. Para superar el déficit fiscal (que en 2018 representó un 2,44% del PIB), el FMI señala la necesidad de reducir la exención de cargas impositivas no justificadas, la ampliación de la base de contribuyentes, y el aumento a impositivos indirectos (IVA, ICE). Si bien una reforma a nivel tributario es necesaria para diversificar el ingreso al fisco y proveer de mayor sostenibilidad al mismo, estas políticas, al igual que las reformas laborales y en los subsidios, conllevan un gran peso político que deberá ser manejado con mucha cautela. De superarse el déficit fiscal mediante las mencionadas reformas laborales, tributarias, y fiscales, el FMI aconseja la implementación de normas para evitar el exceso del gasto público en épocas de bonanza y la introducción de medidas anticíclicas en épocas de recesión.

Adicionalmente, el sistema de bancos cerró el 2018 con niveles de morosidad menores que los años anteriores (2,62% dic-18), al igual que el segmento 1 de las cooperativas (3,35% dic-18). El Informe del FMI, sin embargo, observa que los niveles de rentabilidad y capital interno del sistema podrían generar

² INEC: Información estadística, informe JUN-19, Series Históricas y Tabulaciones

preocupación para el entorno económico, así como la capacidad del BCE para cubrir con reservas internacionales los escenarios de liquidez que pudieran darse en el sistema. Por tanto, se espera que las normativas a futuro adopten recomendaciones en torno a estándares de liquidez, eficiencia en el manejo del seguro de depósitos, y metodologías para el correcto seguimiento del endeudamiento de los hogares.

PCR considera que, la economía ecuatoriana se encuentra en un periodo de transición en el cual será fundamental el correcto manejo del riesgo político que pudiere derivarse de las políticas y reformas que apuntan a una reconfiguración fiscal y productiva de la macroeconomía. De acuerdo con el Informe de Perspectivas Económicas Mundiales realizado por el Fondo Monetario Internacional se prevé para el año 2019, que el PIB real del Ecuador se contraiga en 0,5%, mientras que para el 2020 estima una recuperación del 2,2% como consecuencia de las reformas en la política fiscal y el sector real de la economía.

Análisis de la Industria:

El sector de la construcción es sensible al entorno macroeconómico, debido a su uso intensivo en capital y mano de obra, enfocado en inversiones de mediano y largo plazo; de manera que es una de las primeras industrias en verse afectada durante etapas contractivas y una de las últimas en recuperarse.

Además de la afectación que registró la industria ecuatoriana por la recesión económica de los últimos años, este sector sufrió una contracción importante tras la aprobación de la Ley para Evitar la Especulación de la Tierra (ley de plusvalía), que fue aprobada por la Asamblea Nacional el 27 de diciembre del 2016 y que tras la consulta popular realizada en febrero del 2018 fue derogada. La derogación de la ley antes mencionada generó una perspectiva positiva para la reactivación del sector y su desarrollo. No obstante, este sector aún no muestra una recuperación importante. Una caída de la liquidez de la economía podría presionar el financiamiento para el sector y por tanto las perspectivas de crecimiento de la construcción en el mediano plazo.

En el Ecuador la actividad inmobiliaria está financiada por el sistema financiero privado: bancos, cooperativas, y por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS). Los bancos privados son los mayores prestamistas de créditos hipotecarios, seguidos de las cooperativas de ahorro y crédito; finalmente, las Mutualistas obtiene el tercer lugar dentro de este ranking.

La banca privada ha mostrado relativo interés en aumentar su cartera de créditos de vivienda, por ser un segmento con indicadores de morosidad más estables, por los volúmenes de financiamiento, y por las garantías reales que contraponen a los créditos. No obstante, estas carteras generan un mayor descalce de plazos entre su activo y su pasivo que otros portafolios. Luego del incremento que se observó en los años 2015 y 2016, la morosidad agregada se mantiene más estable, cercana a 2,78%, indicador con el que finalizó el año 2017 y 2018, para el mes de junio de 2019 la morosidad se incrementa levemente llegando hasta un 3,11%.

La morosidad de la cartera inmobiliaria del sistema financiero muestra una tendencia a incrementarse, aunque se mantiene por debajo del promedio del resto de segmentos crediticios, lo cual ha sido característico del sistema históricamente. Se espera que en el corto plazo estos índices de morosidad no varíen significativamente.

Mediante la resolución No. 045-2015-F, la JPRMF expidió en abril del 2015 la política para el financiamiento de vivienda de interés público. El principal objetivo de esta ley es otorgar créditos con valores menores a US\$ 70 mil a un plazo mayor o igual a 20 años para la compra o construcción de una primera vivienda, cuyo valor por metro cuadrado sea menor que US\$ 890. Adicionalmente, para el 2019, a través de la resolución No. 502-2019-F del 1 de marzo de 2019 la JPRMF se crea un nuevo segmento para que tengan subsidio de tasa para viviendas de hasta US\$ 90.000 dólares. Posterior a esto, se emitieron las reformas 507-2019-F y 532-2019-F en la cual se reforman algunas características de los créditos VISP que deben cumplir los deudores para beneficiarse del subsidio de tasa de interés en el programa de Vivienda de Interés Social y Público.

Estos créditos se conceden a través del sector financiero público o privado con la finalidad de transferir la cartera generada a un fideicomiso de titularización en el que participa el Banco Central del Ecuador.

Dentro del proyecto de ley económica urgente presentado a la Asamblea el pasado 24 de mayo se planteó la exoneración por diez años del Impuesto a la Renta para nuevas inversiones en sectores priorizados (como el de la construcción). Además, la construcción de vivienda de interés social tendrá tarifa 0% de Impuesto al Valor Agregado (IVA). Esto podría generar incentivos para la reactivación de este sector.

La perspectiva de crecimiento del sistema hipotecario del país es conservadora para el corto plazo. Si bien existe un impulso relativo desde el Gobierno, este sector está estrechamente relacionado a la disponibilidad de liquidez y sensible a cambios en otros sectores como el comercial y el importador. Los bancos privados continuarían con un crecimiento moderado en el corto plazo.

Por su parte, las cooperativas, que están dirigidas a un nicho de mercado diferente al de bancos tradicionales, podrían continuar con un mayor ritmo de crecimiento de la cartera hipotecaria, siempre que a la par se incremente su fondeo.

• **Situación de la Titularización de Cartera Hipotecaria:**

El contrato de constitución de Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3 fue celebrado el 04 de junio de 2018, el cual presentó una reforma al contrato, que fue celebrada el 10 de septiembre de 2019, el originador terminó las ventas de cartera hipotecaria al Fideicomiso y actualmente se encuentra en proceso de aprobación de los órganos de control para la emisión de los títulos valores para comenzar con la etapa de amortización.

Instrumento Calificado

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3 mantiene las siguientes características:

Cuadro 1: Resumen de la Estructura de la Titularización		
Originador	Banco Pichincha C.A.	
Agente de Manejo	Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles	
Administrador	Banco Pichincha C.A.	
Agente de Pago	Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE)	
Periodo de pago	Mensual	
Custodio	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.	
Forma de Presentación	El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenido crediticio.	
Monto a ser emitido	Hasta por US\$ 80.596.000 ,00	
Cartera transferida al Fideicomiso	US\$ 80.596.768 ,16	
Etapas	Etapa de Acumulación hasta 12 meses a partir de la primera transferencia de cartera al Fideicomiso de Titularización. Etapa de Amortización hasta 300 meses -Vencimiento Legal-	
Características de la Estructura	Clase	Monto
	A1	45.939.720,00
	A2-P	4.029.800,00
	A2-E	30.626.480,00
Rendimiento	Etapa de Acumulación	
	Al Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 se reconocerá 0,10% puntos porcentuales sobre el 38% de los saldos por las transferencias de cartera al Fideicomiso. Al originador se reconocerá intereses a una tasa nominal igual a la TPP + 4,12 puntos porcentuales sobre los saldos de capital pendientes de pago por las transferencias de cartera.	
	Etapa de Amortización	
	Clase	Monto
	A1	TPP + 4,12 puntos porcentuales
	A2-P	TPP + 4,12 puntos porcentuales
	A2-E	0,10 puntos porcentuales*
* El tenedor de la clase A2-E percibirá un rendimiento adicional que será el remanente del Fideicomiso una vez canceladas todas las clases.		
Amortización	En lo referente al capital recaudado, el valor a amortizar de la clase en amortización será el valor total recaudado menos los gastos del Fideicomiso y los valores correspondientes a los rendimientos de las clases, al día de cierre del mes anterior al día de pago.	
Mecanismos de Garantía	El mecanismo de garantía establecido es la subordinación de clases. La clase subordinada (clases A2-P y A2-E) se imputará hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a la clase privilegiada se cancelará prioritariamente los intereses y el capital en términos y condiciones en el prospecto de oferta pública.	
Asignación de pérdidas en caso de existir	Serán asumidas por la clase subordinada en las siguientes proporciones: A2 -E 88,37 % y A2-P 11,63%	

Fuente: CTH. / Elaboración: PCR

Patrimonio Autónomo del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3

La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera expidió la política para el financiamiento de vivienda de interés público, conjuntamente con los sectores financiero privado, popular y solidario, mediante resolución signada con el número 045-2015-F y sus respectivas reformas y codificaciones.

Dentro de la política de financiamiento de viviendas se ha establecido la instrumentación del programa mediante la constitución de: un Fideicomiso que reciba el aporte del banco central del ecuador con la finalidad

de invertir en títulos valores emitidos por Fideicomisos de titularización de cartera, y segundo, Fideicomisos de titularización de la cartera para el financiamiento de vivienda de interés público.

El primer Fideicomiso fue constituido por el Banco Central de Ecuador, cuyo fiduciario es la Corporación Financiera Nacional, denominado Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 (FASH 1). El Banco Central del Ecuador ha aportado a este Fideicomiso los valores determinados en el programa. Dicho Fideicomiso ha invertido estos recursos mediante la celebración de contratos de promesa de compraventa de los valores a ser emitidos por los Fideicomisos de titularización.

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3, establece en su contrato de constitución suscrito el 04 de junio de 2018 entre Banco Pichincha C.A. y Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y reformado el 10 de septiembre de 2019, en su cláusula sexta, la forma de transferencia de los activos (cartera de créditos) desde el originador al patrimonio autónomo del mencionado Fideicomiso; por lo que PCR considera adecuada su legalidad y la forma de transferencia establecida.

El patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Banco Pichincha 3, consta de una cartera de créditos hipotecaria que fue transferida por el Banco Pichincha C.A. en su calidad de originador al Fideicomiso, dicha cartera, está compuesta por créditos que cumplen con los lineamientos establecidos por el originador de acuerdo a sus políticas y a las resoluciones emitidas por la Junta de Regulación Monetaria y Financiera dispuestas para el programa de Vivienda de Interés Público.

Etapas contempladas de la Titularización

La titularización contempla en su estructura dos etapas:

Etapa de Acumulación: En esta etapa se realiza el proceso mediante el cual el Fideicomiso recibe del originador la cartera de créditos que formara parte de su patrimonio autónomo, así mismo, el originador recibe en efectivo el 38% por parte del Fideicomiso VIP-PCH 3 del monto total de la cartera transferida, con recursos provenientes del FASH 1 (Banco Central de Ecuador), el cual recibirá el 0,10% de interés sobre el 38% del monto total de la cartera; en el mismo orden de ideas, el originador ganará un interés igual a la TPP + 4,12 p.p. sobre el 62% restante; esta etapa tendrá un máximo de duración de 12 meses, de acuerdo al contrato de constitución del VIP-PCH 3.

Etapa de Amortización: Una vez finalizada la etapa de acumulación inicia la etapa de amortización, en esta etapa el Fideicomiso destinará la totalidad de capital recaudado, prepagos, abonos extraordinarios, rendimientos de inversiones temporales, etc., para amortizar los títulos valores en el menor tiempo posible, tomando en cuenta el mecanismo de subordinación de clases establecido en la estructura del Fideicomiso Mercantil VIP-PCH3.

Como se indicó anteriormente, el rendimiento establecido tanto para la clase privilegiada A1, como para la clase A2-P que estarán en poder del originador (Banco Pichincha C.A.) es la TPP + 4,12 puntos porcentuales. Para la clase A2-E que estará en poder del Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 (Banco Central de Ecuador) será de 0,10 puntos porcentuales. Las clases A2-P y A2-E serán canceladas simultánea y proporcionalmente. La clase A2-E percibirá además un rendimiento que será el que resulte de los remanentes del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases.

Estado del Fideicomiso

El Fideicomiso ha finalizado la etapa de acumulación, para lo cual el originador ha transferido cartera al Fideicomiso Mercantil VIP-PCH3 por US\$ 80,60 millones. Del monto transferido, el originador recibió US\$ 30,63 millones en efectivo por parte del Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 (Banco Central de Ecuador) y US\$ 49,97 millones fueron registrados en el balance del Fideicomiso en una cuenta por pagar al originador. Actualmente el Fideicomiso se encuentra en proceso de aprobación de los órganos de control para la emisión de los títulos valores para comenzar con la etapa de amortización.

Al cierre del mes de agosto 2019, el Fideicomiso mercantil VIP-PCH3 presentó una cartera de créditos de US\$ 79,48 millones, la diferencia con relación al valor a titularizar (US\$ 80,60 millones) corresponde a la recaudación de la cartera transferida al fideicomiso en la etapa de acumulación, estos valores se están contabilizando en la cuenta "efectivo" (US\$ 1,09 millones) mientras inicia la etapa de amortización en donde se utilizarán estos valores para la cancelación de la clase privilegiada.

Análisis del Activo a Titularizar

La cartera hipotecaria a ser titularizada presenta las siguientes características:

- Seleccionados conforme a las normas, políticas internas del originador, en los términos establecidos en el Programa.
- Valor de la vivienda: hasta setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 70,000).

- Precio por metro cuadrado: menor o igual a ochocientos noventa dólares de los Estados Unidos de América (USD 890).
- Cuota de entrada máxima: será el 5% del avalúo comercial del inmueble a financiarse o los anticipos entregados por los compradores a los constructores. El bono otorgado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda al sujeto de crédito no se considera parte de la cuota de entrada. En estos casos, la entidad financiera evaluará y financiará dicho sujeto por el valor restante, sin que esto altere las condiciones que debe cumplir la vivienda de interés público.
- Monto máximo del crédito: hasta setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 70,000), sin que se incluya en dicho monto los gastos asociados a la instrumentación de la operación, relacionados con gastos legales, avalúos, seguros y otros, los cuales podrán ser financiados en la misma operación de crédito.
- Plazo: Igual o mayor a 20 Años.
- Tasa máxima: 4.99 efectiva anual, fija o reajustable.
- Tipo de Garantía: garantía hipotecaria o garantía fiduciaria a favor de la entidad financiera originadora del crédito.
- Periodo de gracia de hasta seis meses.

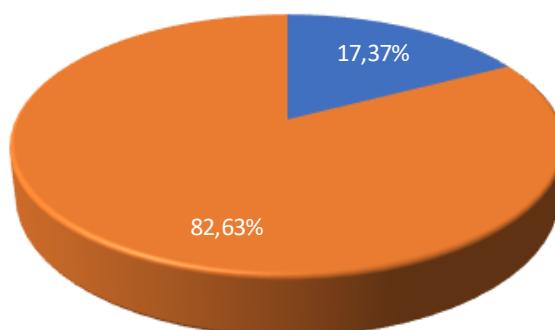
El fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3 al cierre del mes de agosto de 2019, cuenta con una cartera de crédito compuesta por 1.393 operaciones de crédito hipotecario, presentando un saldo promedio de US\$ 57.060 dólares, con una tasa promedio ponderada del 4,87% anual; además, la cartera cuenta con una relación deuda/avalúo del 90,97% y una relación cuota ingreso (CIN) promedio de 21,39%.

Cuadro 2: Descripción de la Cartera	
Tipo	Cartera hipotecaria de vivienda
Número de créditos	1393 créditos
Saldo de capital promedio	USD 57.060
Tasa promedio ponderada	4,87%
Relación Deuda - Avalúo	90,97%
Relación Cuota - Ingreso	21,39%
Plazo máximo	243 meses
Plazo transcurrido promedio	9 meses
Plazo remanente promedio	231 meses
Cobertura de Seguros	Inmueble: 100% del avalúo comercial
	Desgravamen: 100% del saldo del crédito

Fuente: CTH. / Elaboración: PCR

Adicionalmente, la cartera de créditos presenta un plazo remanente promedio de 231 meses, una cobertura de seguros tanto del inmueble como de desgravamen del 100% del saldo del crédito. Es importante destacar que el 99,49% de los créditos cuentan con una calificación de riesgo de "A", lo que demuestra la buena calidad de los créditos.

Cartera de Créditos Fideicomiso Mercantil VIP PCH 3 por Plazos de Pagos

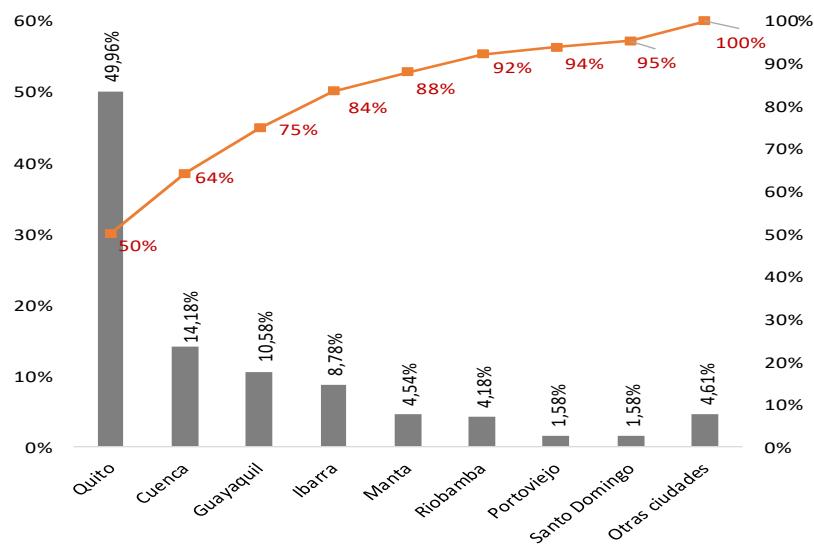


■ 157-228 meses ■ 229-252 meses

Fuente: CTH. / Elaboración: PCR

Referente a la ubicación geográfica de la cartera de crédito que compone el patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3, al mes de agosto de 2019, la ciudad de Quito tiene una representación del 49,96% del total cartera, seguido de la ciudad de Cuenca con el 14,18%, Guayaquil 10,58%, Ibarra con el 8,78%, Manta con el 4,54% y el restante 11,95% distribuido en varias ciudades.

Cartera de Créditos Fideicomiso Mercantil VIP PCH 3 por Ubicación Geográfica



Fuente: CTH. / Elaboración: PCR

En el siguiente se puede observar que solo tres ciudades presentan morosidad, en primer lugar, la ciudad de Guayaquil con una mora de 1,94%, seguido de la ciudad de Ibarra con el 0,96% y Quito con el 0,30%; no obstante, las mencionadas tasas de morosidad son marginales, encontrándose muy por debajo del promedio del sistema bancario (jun 2019 3,11%).

Cuadro 3: Detalle de la Cartera de Crédito Fideicomiso Mercantil VIP PCH 3 al corte agosto 2019

PLAZA	CRÉDITOS POR VENCER	CRÉDITOS VENCIDOS + NO DEVENGA	SALDO TOTAL	MOROSIDAD (%)
QUITO	41.445.893,07	124.351,00	41.570.244,07	0,30%
CUENCA	10.395.791,24	0,00	10.395.791,24	0,00%
GUAYAQUIL	7.107.988,83	140.982,07	7.248.970,90	1,94%
IBARRA	6.962.589,67	67.711,04	7.030.300,71	0,96%
RIOBAMBA	3.715.443,85	0,00	3.715.443,85	0,00%
MANTA	3.581.914,34	0,00	3.581.914,34	0,00%
PORTOVIEJO	1.300.625,62	0,00	1.300.625,62	0,00%
SANTO DOMINGO DELOS COLORADOS	1.142.591,88	0,00	1.142.591,88	0,00%
RESTO	3.498.952,73	0,00	3.498.952,73	0,00%
TOTAL GENERAL	79.151.791,23	333.044,11	79.484.835,34	0,42%

Fuente: CTH. / Elaboración: PCR

Realizando un análisis de la cartera por mes de otorgamiento, se puede observar que las cosechas más antiguas (jun 15- jun 18), poseen una morosidad 0 lo que indica la buena calidad de las mismas; igualmente las cosechas más nuevas también poseen una morosidad muy baja; exceptuando, las cosechas de los meses julio, agosto y octubre 2018 las cuales presentan una morosidad de 4,15%, 3,58% y 0,52%. Es necesario que el administrador de la cartera realice un monitoreo constante a estas cosechas (seguimiento y cobranzas) para tratar de contraer sus índices de mora; por otra parte, se resalta de la cartera la gran cantidad de meses con morosidad 0; por tal razón, PCR considera que el Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3, posee una cartera de créditos con una muy buena calidad.

Cuadro 4: Cosechas de Cartera Fideicomiso Mercantil VIP PCH3

Fecha de Otorgamiento	Cartera Total	Cartera Problemática	Morosidad
jun-15	41.519,36	0	0,00%
jul-15	51.150,03	0	0,00%
sep-15	183.628,64	0	0,00%
oct-15	229.041,16	0	0,00%
nov-15	270.907,21	0	0,00%
dic-15	255.151,83	0	0,00%
ene-16	322.047,74	0	0,00%
feb-16	286.329,52	0	0,00%
mar-16	181.367,34	0	0,00%
abr-16	143.336,48	0	0,00%
may-16	84.707,12	0	0,00%
jun-16	293.777,57	0	0,00%
jul-16	287.344,05	0	0,00%
ago-16	108.557,28	0	0,00%
oct-16	211.081,66	0	0,00%
nov-16	63.496,02	0	0,00%
dic-16	116.004,56	0	0,00%
ene-17	61.120,15	0	0,00%
feb-17	48.343,20	0	0,00%
mar-17	108.908,30	0	0,00%
abr-17	62.173,73	0	0,00%
may-17	173.407,84	0	0,00%
jun-17	207.761,43	0	0,00%
jul-17	163.505,09	0	0,00%
ago-17	408.235,26	0	0,00%
sep-17	64.464,33	0	0,00%
oct-17	295.945,07	0	0,00%
nov-17	230.397,42	0	0,00%
dic-17	125.673,48	0	0,00%
ene-18	374.951,09	0	0,00%
feb-18	216.144,38	0	0,00%
mar-18	911.874,56	0	0,00%
abr-18	532.182,20	0	0,00%
may-18	1.147.816,05	0	0,00%
jun-18	1.238.615,32	0	0,00%
jul-18	2.402.113,92	99.757,81	4,15%
ago-18	5.153.315,71	184.539,51	3,58%
sep-18	6.594.036,30	0	0,00%
oct-18	9.406.035,12	48.746,79	0,52%
nov-18	6.944.739,19	0	0,00%
dic-18	5.868.505,39	0	0,00%
ene-19	4.503.908,58	0	0,00%
feb-19	6.396.746,26	0	0,00%
mar-19	7.954.606,62	0	0,00%
abr-19	8.728.317,98	0	0,00%
may-19	5.979.760,64	0	0,00%
jun-19	51.783,16	0	0,00%
Total	79.484.835,34	333.044,11	0,42%

Fuente: CTH. / Elaboración: PCR

Análisis del Estado de Situación Financiera del Fideicomiso

Los Activos del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3 al cierre del mes de agosto de 2019 se ubicaron en US\$ 81,03 millones, de los cuales, el 98,08% corresponde a la cartera de créditos hipotecaria (US\$ 79,48 millones), seguido de los fondos disponibles con un 1,34% (US\$ 1,09 millones) y el restante 0,59% está formado por las cuentas por cobrar (US\$ 0,46 millones). En cuanto a la cartera de créditos que compone el patrimonio autónomo del Fideicomiso, se observa que al cierre del mes en estudio presenta un saldo de US\$ 79,48 millones, la cual está compuesta en un 99,58% por la cartera de crédito por vencer y el restante 0,42% por cartera que no devenga intereses + cartera vencida. Es importante resaltar, que el Fideicomiso culminó la etapa de acumulación y se encuentra en proceso de obtener los permisos para iniciar la etapa de amortización; por lo tanto, las amortizaciones obtenidas de la recaudación en la cartera hasta la fecha de corte se están acumulando en la cuenta de fondos disponibles mientras inicia la etapa de amortización.

Composición del Activo del Fideicomiso Mercantil VIP PCH 3



Fuente: CTH. / Elaboración: PCR

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3 al cierre del mes de agosto de 2019, presentó pasivos por el orden de US\$ 81,25 millones, en donde, el 100% corresponden a las cuentas por pagar; en dicha cuenta, están contabilizados los valores por pagar a el originador y al Fideicomiso Solución Hipotecaria 1 (Capital e Intereses). El patrimonio del Fideicomiso cumpliendo con la normativa presentó un capital social de US\$ 1.000 al cierre del mes en estudio.

Cuadro 4: Estados Financieros VIP PCH3 al mes de agosto 2019 (US\$)			
BALANCE GENERAL		BALANCE DE RESULTADOS	
Activos	81.027.725	Ingresos	1.609.608
Fondos Disponibles	1.087.240	Intereses y Descuentos Ganados	1.609.608
Cartera de Créditos de Vivienda	79.484.835	Intereses de Cartera de Créditos	1.609.482
Cartera de Crédito por Vencer	79.151.791	Intereses de Mora	125,61
Cartera de Crédito que no Devenga Intereses	332.113	Otros Ingresos	0
Cartera de Crédito Vencida	931		
Cuentas por Cobrar	453.294	Gastos	1.836.317
		Intereses Causados	1.836.090
Pasivos	81.253.327	Gastos de Operación	120
Cuentas por Pagar	81.253.327	Otros Gastos	106
Intereses por Pagar FSH1	2.467	Resultado	-226.709
Intereses por Pagar Banco Pichincha	361.880	Cuentas de Orden	
Cuenta por Pagar FSH1 0,10%	30.626.771	Deudoras	79.424.836
Cuenta por Pagar Banco Pichincha 9%	49.969.996	Valores y Bienes Propios en Poder de Terceros	79.411.388
Cuenta por Pagar Banco Pichincha	292.123	Otras Cuentas de Orden Deudoras	13.448
Otros	90		
Patrimonio	1.000	Acreedoras	88.969.365
Capital Social	1.000	Bienes inmuebles en Garantía	88.969.365
Perdida	226.709		

Fuente: CTH. / Elaboración: PCR

En cuanto a sus resultados, el Fideicomiso Mercantil VIP PCH 3 generó ingresos por intereses por US\$ 1,61 millones; así mismo, los gastos por intereses y de operación presentaron un saldo de US\$ 1,83 millones, presentando el Fideicomiso un descalce de US\$ 0,22 millones, una vez que se inicie la etapa de amortización este descalce se irá disminuyendo en el tiempo hasta que se cancele la clase A1.

En cuanto a las cuentas de Orden Acreedoras que contienen el valor de los bienes inmuebles dados en garantía, se puede observar que el Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3, presentó un total de US\$ 88,97 millones; por lo que se puede observar una correcta cobertura de garantías reales (1,11 veces).

Mecanismos de Garantía

El mecanismo de garantía establecido por el Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3 se basa en la subordinación de clases, la cual consiste en la amortización de las clases de manera progresiva, comenzando en primer lugar con la amortización del capital de la clase A1 que en este caso será la clase privilegiada, y en segundo lugar la cancelación del capital de la clase subordinada A2. No obstante, como ya se mencionó anteriormente, los intereses se pagarán mensualmente tanto a la clase privilegiada como a la clase subordinada.

Al mes de agosto 2019, tomando en cuenta que el fideicomiso aun no ha entrado en etapa de amortización, se puede observar que inicialmente las clases subordinadas cubren en un 75,44% a la clase privilegiada; una vez iniciada la etapa de amortización esta cobertura se irá incrementando progresivamente.

Cuadro 6: Mecanismos de Garantía Fideicomiso Mercantil VIP PCH 3 agosto de 2019 (US\$)			
Clases	Saldo original	Composición	Cobertura
A1	45.939.720,00	57,00%	75,44%
A2-P	4.029.800,00	5,00%	
A2-E	30.626.480,00	38,00%	
Total	80.596.000,00		100,00%

Fuente: CTH. / Elaboración: PCR

Cobertura del Saldo de Cartera Titularizada y Fondos Disponibles frente al Monto de Capital a colocar

Para el mes de agosto del 2019, la cartera de créditos presentó un saldo de US\$ 79,48 millones; así mismo, los fondos disponibles presentaron un monto de US\$ 1,09 millones y las cuentas por cobrar US\$ 0,45 millones, las mencionadas cuentas cubren en un 100,53% al monto de capital a colocar del presente proceso de titularización.

Cuadro 7: Cobertura Saldo Cartera Titularizada + Fondos Disponibles / Saldo a Pagar Inversionistas (enero 2019)					
Saldo Cartera titularizada	Saldo Fondos Disponibles	Cuentas por Cobrar	Cartera + Fondos Disponibles+ Cuentas por Cobrar	Monto de capital a colocar	Cobertura
79.484.834,87	1.087.240	453.294	81.025.369	80.596.000	100,53%

Fuente: CTH Elaboración: PCR

Flujos Esperados y Análisis de Sensibilidad

La estructura del Fideicomiso presenta distintos escenarios conservadores bajo los cuales se ha proyectado el comportamiento de cartera y los flujos de pago de los títulos valores; mismos que incluyen gastos del Fideicomiso y variables que pueden distorsionar los flujos esperados como son, la mora, la siniestralidad y el prepago, factores que en conjunto tienen como efecto que la duración de los títulos valores varíen en el tiempo según el escenario proyectado; no obstante, en todos los escenarios existe cumplimiento total de las obligaciones adquiridas.

Para el análisis de la mora, el estructurador utilizó la información de la cartera de crédito de vivienda de interés público generada por el Banco Pichincha, comprende 49 meses de información, desde junio de 2015 hasta julio de 2019, tiempo en el cual se generaron 6.043 créditos. Para el cálculo del prepago se consideró información del pago de los créditos desde marzo de 2016 hasta julio del 2019.

Para proyectar la mora en primer lugar se estudió de la evolución de los rangos de mora (RM1 a RM6) las cuales presentaron tendencia, la cual limita el uso del comportamiento promedio como un buen predictor de la mora futura; por lo tanto, se realizó un análisis de cosechas para tratar de estimar la mora; el resultado de la aplicación de la metodología arroja que en promedio el 9,27% de la cartera se retrasa una o más cuotas, el 3,01% llega a una mora mayor o igual a 2 cuotas, el 1,41% pasa a una mora mayor o igual a 3 cuotas y el 0,92% cae en una mora mayor o igual a 4 cuotas.

Adicionalmente, como resultado del estudio de cosechas se observó que, en una fase inicial, la morosidad es creciente desde el mes 0 hasta el mes 49 aproximadamente donde se espera alcance su punto máximo; luego, en una segunda fase la morosidad empieza a decrecer. En este punto los créditos han madurado lo suficiente como para develar sus características de recuperación, se espera que a partir de este mes los créditos morosos mantengan el mismo comportamiento.

Cuadro 8. Rangos de Mora	
Categoría	Descripción
RM1	Mora mayor o igual a 1 día (RM1): 1 cuota en mora representa una mora entre 1 y 30 días
RM2	Mora mayor o igual a 31 días (RM2): 2 cuotas en mora representan una mora entre 31 y 60 días
RM3	Mora mayor o igual a 61 días (RM3): 3 cuotas en mora representan una mora entre 61 y 90 días
RM4	Mora mayor o igual a 91 días (RM4): 4 cuotas en mora representan una mora entre 91 y 120 días
RM5	Mora mayor o igual a 121 días (RM5): 5 cuotas en mora representan una mora entre 121 y 150 días
RM6	Mora mayor o igual a 151 días (RM6): 6 cuotas en mora representan una mora mayor a 151 días

Fuente: CTH. Elaboración: PCR

En lo concerniente a la siniestralidad, el estructurador analizó el comportamiento de la mora y las cascadas de recuperación de cartera; resultado de este análisis, se definió como un buen estimador de la siniestralidad a la mora mayor o igual a 91 días o RM4, pues a partir de este rango el porcentaje de créditos que continúan en mora versus el porcentaje de créditos que salen de la misma es cada vez mayor.

En cuanto al análisis del prepago, al igual que el análisis de la mora el estructurador financiero consideró la cartera del primer y segundo proceso de titularización del Banco Pichincha, con los cuales se realizaran las aproximaciones del índice de prepago que afectara los flujos teóricos para ellos se utilizará como método de cálculo a la razón de prepago constante (CPR), es importante destacar que hay dos tipos de prepago, el inducido y el voluntario; no obstante, la incidencia de recompra de créditos por parte del originador sería inexistente debido a que la tasa de interés de dichos créditos es del 4,88% nominal, por lo que solo se utilizará el prepago voluntario. Como resultado se pudo evidenciar que el prepago voluntario con una confianza del 99% es del 0,61%. Por tal motivo, el estudio considera para el escenario probable un prepago del 1%, considerando que mientras los créditos vayan madurando, la incidencia de prepago sería mayor.

Los escenarios planteados por el estructurador financiero fueron los siguientes:

Cuadro 9: Escenario Optimista			
Supuestos	A1	A2-P	A2-E
Mora mayor o igual a 1 día (RM1)		21,68%	
Mora mayor o igual a 61 días (RM3)		3,80%	
Siniestralidad		0,92%	
Prepago		1,00%	
Plazo calculado de pago (meses)	148	228	228
Escenario Probable			
Supuestos	A1	A2-P	A2-E
Mora mayor o igual a 1 día (RM1)		32,33%	
Mora mayor o igual a 61 días (RM3)		5,57%	
Siniestralidad		1,25%	
Prepago		1,00%	
Plazo calculado de pago (meses)	149	231	231
Escenario Pesimista			
Supuestos	A1	A2-P	A2-E
Mora mayor o igual a 1 día (RM1)		42,84%	
Mora mayor o igual a 61 días (RM3)		7,35%	
Siniestralidad		1,76%	
Prepago		1,00%	
Plazo Calculado Pago (meses)	152	234	234

Fuente: CTH. Elaboración: PCR

El vencimiento legal establecido para este Fideicomiso es de 300 meses, plazo que se cumple en todos los escenarios.

Por otra parte, el estructurador define la probabilidad de ocurrencia para cada escenario el siguiente:

Escenario Probable: 95% de probabilidad de ocurrencia.

Escenario Optimista: 2% de probabilidad de ocurrencia.

Escenario Pesimista: 3% de probabilidad de ocurrencia.

Para el cierre del mes de agosto 2019 el Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3, presentó una mora (RM3) de 0,48%, cifra que se asemeja a la mora proyectada en el escenario óptimo como se detalla en el cuadro presentado anteriormente; es importante destacar que la cartera de créditos que compone el patrimonio autónomo del fideicomiso posee una maduración de hasta 46 meses, lo que indica una muy buena calidad de la cartera.

PCR considera que la estructura implementada en el Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3, se fundamenta en cifras conservadoras, puesto que los escenarios se han definido en base a la experiencia y data histórica. Con lo cual, se consideran adecuados los diversos escenarios de stress aplicados a los flujos de cartera hipotecaria que servirán como respaldo para la cancelación de los títulos valores.

Cobertura del Mecanismo de Garantía Frente al Índice de Siniestralidad

Para analizar lo referente a la siniestralidad, el estructurador financiero proyectó el índice para cada escenario (optimista, probable y pesimista), dando como resultado al mes de agosto del 2019, una siniestralidad proyectada de US\$ 0,72 millones en el escenario optimista, US\$ 1,00 millones para el escenario probable y US\$ 1,40 millones en el escenario pesimista. Estos índices de siniestralidad cubren en 46, 63 y 88 veces a la siniestralidad observada, cifras que se encuentran muy por encima de lo requerido por ley (1,5 veces).

PCR considera adecuado la calidad del mecanismo de garantía (Subordinación de Clases), así como su cobertura frente al índice de siniestralidad en los diferentes escenarios.

Cuadro 10: Cobertura Índice de Siniestralidad agosto de 2019 (US\$)				
Escenarios	Observado	Siniestralidad Proyectada	Monto en USD	Cobertura
Optimista	0,02%	0,92%	727.914	46
Probable	0,02%	1,25%	997.359	63
Pesimista	0,02%	1,76%	1.401.110	88

Fuente: CTH. / Elaboración: PCR

Rendición Anticipada

La estructura de esta titularización a través del establecimiento del mecanismo de garantía constituye una condición permanente de pago anticipado, pagos que pueden variar mes a mes. Esta estructura asegura que el inversionista recupera su inversión lo ante posible, sin que los excedentes de caja sean usados por el Fideicomiso de Titularización para otros fines. Por tanto, esta titularización no contempla mecanismos adicionales de redención anticipada.

Prelación de Pagos

El Agente de Manejo, aplicará la siguiente prelación, para cancelar los títulos emitidos, usando los flujos de efectivo que en el futuro genere el Fideicomiso de Titularización.

Etapa de Amortización

Intereses atrasados de la Clase A1, si existieren.

Intereses de la Clase A1 del correspondiente mes de pago.

Intereses atrasados de la Clase A2-P y A2-E, si existiere.

Intereses de la Clase A2-P y A2-E del correspondiente mes de pago.

Capital de la Clase A1 del correspondiente mes de pago.

Simultáneamente y proporcionalmente capital de la Clase A2-P y capital de la Clase A2-E del correspondiente mes de pago.

De no haber flujo de intereses suficiente para pagar alguna de las clases, estos serán acumulados en una cuenta por pagar a favor de la clase que corresponda, y serán abonados o pagados tan pronto existan recursos para el efecto. El acumular esta cuenta no deberá ser entendido como un evento de incumplimiento de parte del Fideicomiso, y por tal, no dará derecho a declarar el vencimiento anticipado de la obligación en atención a lo dispuesto en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores.

Asamblea de Inversionistas y Comité de Vigilancia

La Asamblea de Inversionistas es un cuerpo colegiado integrado por los Inversionistas o Tenedores, es la última y máxima instancia de consulta por parte del Agente de Manejo y el Comité de Vigilancia para la toma de decisiones en aquellas circunstancias no previstas en el contrato de constitución.

El Comité de Vigilancia es la primera instancia de consulta por parte del Agente de Manejo para la toma de decisiones en aquellas circunstancias no previstas en el Contrato de Fideicomiso, RG, ley o normativa secundaria. El Comité de Vigilancia, estará integrado por un representante de la clase A1, un representante de la clase A2-P y dos representantes de la clase A2-E. Una vez que se haya cancelado la totalidad de la clase A1, la clase A2-P designará un representante adicional.

Fiduciaria o Agente de Manejo

PCR considera adecuada la estructura administrativa del Agente de Manejo, capacidad técnica, posicionamiento en el mercado y experiencia.

La Administradora de Fondos del Pichincha Fondos Pichincha S.A. (Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos), fue constituida mediante escritura pública otorgada el 03 de febrero de 1994 ante el Notario Vigésimo Octavo Interino del Cantón Quito, Dr. Jaime Andrés Acosta Holguín, y fue inscrita el 16 de marzo de 1994, ante el Registro Mercantil del cantón Quito. Mediante escritura pública otorgada el 12 de abril del año 2013 ante el Notario Tercero del Distrito Metropolitano de Quito, Doctor Roberto Salgado Salgado, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 18 de noviembre del mismo año. Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos se fusionó por absorción con la compañía Administradora de Fondos del Pichincha Fondos Pichicha S.A. habiéndose esta última disuelto y cancelado su inscripción en el Registro Mercantil del Cantón Quito.

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, cuenta con uno de los equipos fiduciarios con mayor experiencia del mercado ecuatoriano. Además, ha conformado un equipo altamente especializado en la estructuración de negocios fiduciarios, fondos de inversión y titularización. El objetivo de la misma es alcanzar la satisfacción de sus clientes, mediante una gestión eficiente, un manejo adecuado de riesgos y la entrega de servicios con valor agregado, siendo pilar fundamental de la consecución de los objetivos organizacionales su equipo humano calificado y competente, al cual se busca desarrollar integralmente.

Administrador de Cartera

Banco Pichincha C.A. se constituyó en Ecuador en 1906. Su experiencia y trayectoria de 112 años en el sistema financiero, lo ha consolidado como el Banco más grande del país, es líder del Grupo Financiero Pichincha, el cual es el más grande grupo financiero bancario del Ecuador. Banco Pichincha C.A. es un banco universal con presencia en todos los segmentos de cartera, dispone de la más amplia cobertura geográfica a nivel país y una estructura tecnológica de primer nivel.

Para el mes de agosto de 2019, Banco Pichincha registró un monto total de activos de US\$ 10.704,68 millones, de los cuales la cartera representó el 71,25%, es decir, fue de US\$ 7.624,28 millones. Además, presentó un patrimonio en el mismo periodo de US\$ 1.141,04 millones.

PCR considera que, a la fecha de corte del presente informe, la estructura administrativa de la administradora, su capacidad técnica, posicionamiento en el mercado y experiencia son de los mejores del mercado. Banco Pichincha mantiene un muy bajo perfil de riesgo reflejado en la calificación de riesgo de "AAA" otorgado por PCR, con perspectiva estable con corte de cifras financieras al 31.06.2019.

Servidor Maestro

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3 mantiene como figura específica la de Servidor Maestro delegada a la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., cuyas facultades son las siguientes:

- a. Vigilar el cumplimiento de los parámetros de crédito establecidos en el programa.
- b. Verificar y validar la información enviada por el administrador de cartera al fiduciario con respecto a la administración de la cartera transferida al Fideicomiso.
- c. Realizar los cálculos a fin de distribuir entre los inversionistas los flujos recibidos.
- d. Monitorear la gestión del administrador de cartera
- e. Generar información que sea requerida por el fiduciario, respecto al comportamiento de la cartera y la estructura financiera.
- f. Generar los reportes para los inversionistas dentro del proceso de titularización.

CTH S.A. que inició actividades en enero 1997, es un referente de cartera hipotecaria al ser la única institución de esta naturaleza en el sistema financiero ecuatoriano, sus principales accionistas corresponden a instituciones financieras públicas y privadas, así como organismos multilaterales.

CTH ha estructurado 36 procesos de titularización tanto propias como de terceros en donde se encuentran los principales bancos del país, por un monto aproximado de US\$ 1,6 mil millones, 6 procesos de emisión de obligaciones por un monto aproximado de US\$ 13 millones y 6 procesos de emisión de papel comercial por un monto de US\$ 19,2 millones, fondos que han sido importantes para el desarrollo del sector. CTH S.A. presenta una calificación de riesgo "A+" al 31.03.2019, denotando un moderado perfil de riesgo.

La estrategia de CTH S.A. es concentrarse primordialmente en ejecutar los procesos de titularización de cartera de créditos de Vivienda de Interés Público y las iniciativas de colocación de títulos en mercados internacionales. Para el 2017 colocó 2 procesos de titularización VIP por aproximadamente US\$ 136 millones y en el 2018, 2 procesos de titularización más por el monto de US\$173 millones aproximadamente.

Bajo este contexto, PCR considera adecuada la estructura administrativa del Administrador, su posicionamiento en el mercado y experiencia.

Información utilizada para la Calificación

- **Información financiera del Fideicomiso:** Estados Financieros Internos al 31 de agosto de 2019.
- Contrato de Constitución del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3.
- Reforma al Contrato de Constitución del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3.
- Informe de Estructuración Financiera.
- Anexo de especificaciones Fideicomiso Mercantil VIP PCH 3.
- Reglamento de Gestión Fideicomiso Mercantil VIP PCH 3.
- Estructura y Características de la Cartera Titularizada.
- Saldo Cartera Titularizada con corte al 31 de agosto de 2019.
- Otros papeles de trabajo.

Presencia Bursátil

Situación del Mercado de Valores:

El mercado de valores es una alternativa de financiamiento para las empresas mediante la oferta de títulos de valor de renta fija y de renta variable. Sin embargo, la cultura bursátil del país llega a niveles mínimos por lo que no se ha desarrollado este mecanismo y como consecuencia de ello, existe escasa transaccionalidad de títulos de valor de renta variable en el mercado secundario siendo este el 0,34% del total transado mientras que las negociaciones de renta fija representaron el 99,66%. Uno de los motivos por lo que se ve involutivo este mercado se debe a la competencia dada por las instituciones financieras.

De acuerdo con las cifras de cierre para el año 2018, se observa un balance positivo en el que el volumen negociado fue cerca de US\$7.000 millones a escala nacional a través del incremento en la negociación de títulos del sector privado. Al comparar el año 2017 y 2018 se aprecia un decremento del 15% en la negociación de títulos del Estado que implica una mayor participación del sector privado en el mercado. Adicionalmente, la emisión de obligaciones incrementó 10% frente al año anterior y brinda un escenario positivo para el año 2019.

Las negociaciones del sector privado (Certificados de Inversión, Certificados de Depósito, Papel Comercial, otros) aportaron con el 41,86%, mientras que los valores del sector público (Certificados de tesorería, Certificados de Inversión, Notas de crédito, otros) lo hicieron con el 58,14%. Dentro del total de emisores del sector privado, las negociaciones realizadas en la Bolsa de Valores de Quito fueron de 48% mientras que la diferencia mayoritaria corresponde a la Bolsa de Valores de Guayaquil; siendo el sector comercial e industrial los mayores dinamizadores.

Debido a las colocaciones de deuda externa que se realizaron a finales del 2017, la economía del país para el primer trimestre del año 2018 mostró excedentes de liquidez que incentivó la colocación de papeles comerciales provocando así la reducción de tasas (4% - 5%) por la alta demanda de estos. Por otra parte, las facturas comerciales negociaron más US\$ 250 millones que permitió generar liquidez para las PYMES. Sin embargo, para finales del año 2018 la liquidez se contrajo lo que resultó más difícil realizar colocaciones.

Finalmente, un hecho positivo fue que en 2018 la Bolsa de Valores de Quito fue admitida en la Asociación de Bolsas de Centroamérica y el Caribe (BOLCEN), gracias a esta iniciativa Ecuador podrá posicionarse y le permitirá atraer inversiones desde el exterior.

Indicador de Presencia Bursátil

La presencia bursátil, es un indicador que permite medir la liquidez de los valores sean éstos de renta fija o variable³. Cuyo principal objetivo es dar a conocer al inversionista que tan fácil puede ser negociado un valor en el mercado secundario. Para su cálculo se considera la siguiente fórmula:

$$\text{Indicador presencia bursátil} = \frac{\text{Nº de días negociados mes}}{\text{Nº de ruedas mes}}$$

PCR considera que el indicador de presencia bursátil en valores de renta fija no refleja la liquidez real del valor, dado que en el país el mercado secundario es mínimo; el rendimiento atractivo que ofrecen los títulos de renta fija incentiva a mantener la inversión hasta el vencimiento. Por lo que PCR opina que la calificación de riesgo es la que influye en la liquidez del valor en el mercado.

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3 ha sido constituido específicamente con el objetivo de la titularización de cartera hipotecaria específica de Banco Pichincha por lo que no mantiene otros valores en el mercado de valores.

Hechos de Importancia

Del Fideicomiso:

- La Superintendencia de Bancos a través del oficio Nro. SB-DS-2019-0320-O del 29 de agosto de 2019 emitió el criterio positivo al proceso de titularización de cartera hipotecaria.
- El originador ya realizó todas las transferencias de cartera al Fideicomiso Mercantil VIP PCH 3, y una vez que se tengan las aprobaciones por parte de los órganos de control, se procederá a la emisión de la titularización, iniciando la Etapa de Amortización.

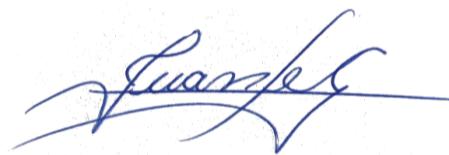
Miembros de Comité



Econ. Jose Mora



Econ. Karla Torres



Econ. Juan Galarraga

Atentamente,



Econ. Santiago Coello
Gerente General



Econ. Yoel Acosta
Analista

³ Sección II, Capítulo XVI del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros: "Conformación Accionaria y Presencia Bursátil" Art. 10, numerales 2 y 5