



FIDEICOMISO MERCANTIL BANCO DE LOJA TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA 1 - BLOJATH1

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

CONTENIDO

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 explicativas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
(Agente de Manejo del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1 - BLOJATH1)

Quito, 26 de abril del 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1 - BLOJATH1 (el “Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de 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 del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1 - BLOJATH1 al 31 de diciembre del 2016 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*”.

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

Independencia

Somos independientes de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos (Agente de manejo del Fideicomiso) y del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1 - BLOJATH1 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 significativo de la auditoría

El asunto significativo de auditoría de acuerdo a nuestro juicio profesional, fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Este asunto ha

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
 (Agente de Manejo del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1 – BLOJATH1)
 Quito, 26 de abril del 2017

sido tratado durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

Asunto significativo de auditoría	Como enfocamos el asunto en nuestra auditoría
<p>El objeto e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso se describen en la Nota 1 a los Estados financieros adjuntos.</p> <p>El cumplimiento del objeto del Fideicomiso y el cumplimiento de las instrucciones son considerados por nosotros un asunto relevante, debido a que estos determinan las actividades del Fideicomiso, sus registros contables y su continuidad como una entidad en marcha.</p>	<p>Hemos entendido el objeto e instrucciones fiduciarias para evaluar su cumplimiento, de acuerdo a lo establecido en el contrato del Fideicomiso; efectuamos reuniones con el personal del Agente de Manejo del Fideicomiso, para validar su cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y efectuamos los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seleccionamos una muestra de las transacciones contables del Fideicomiso para validar las instrucciones fiduciarias. - Hemos verificado el cumplimiento de las obligaciones tanto de la Fiduciaria del Fideicomiso como del Originador revisando documentación soporte en función de las cláusulas del contrato. - Hemos probado las transacciones incluidas en el flujo de efectivo. - Probamos las transacciones de cuentas por cobrar y cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2016. <p>Los resultados de las pruebas no han arrojado evidencia de incumplimiento a las instrucciones fiduciarias y el objeto del fideicomiso.</p>

Responsabilidad de la Administración del Agente de Manejo del Fideicomiso por los estados financieros

La Administración de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos (Agente de manejo del Fideicomiso) es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
(Agente de Manejo del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1 – BLOJATH1)
Quito, 26 de abril del 2017

En la preparación de los estados financieros, el Agente de Manejo del Fideicomiso es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso 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 del Agente de Manejo tenga la intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados del gobierno corporativo del Agente de Manejo del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera del Fideicomiso.

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

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

Como parte de una auditoría 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, 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 del 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 del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por el Agente de Manejo.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración del Agente de Manejo, 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 Fideicomiso 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

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
(Agente de Manejo del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1 – BLOJATH1)
Quito, 26 de abril del 2017

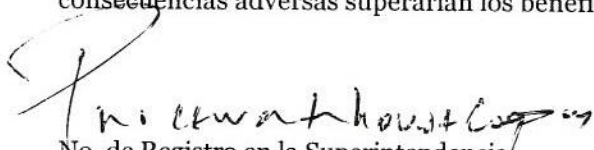
información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

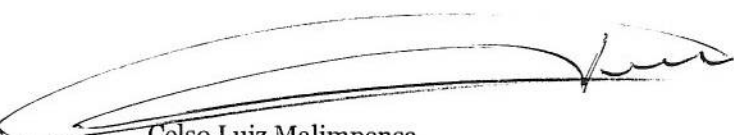
Comunicamos a los responsables de la Administración del Agente de Manejo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Agente de Manejo del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Agente de Manejo del Fideicomiso, determinamos el más significativo en la auditoría de los estados financieros del período actual y que es en consecuencia, el asunto significativo de la auditoría. Describimos este asunto 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.



No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011



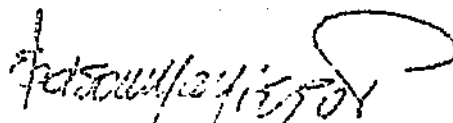
Celso Luiz Malimpensa
Apoderado General
No. de Licencia Profesional: 17-4649

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

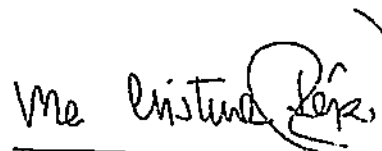
ACTIVO	Nota	2016	2015 (Reestructurado) (1)
Activo corriente			
Depósitos a la vista	6	437,368	500,721
Préstamos y cuentas por cobrar	7	<u>1,754,436</u>	<u>1,744,505</u>
Total activo corriente		<u>2,191,804</u>	<u>2,245,226</u>
Activo no corriente			
Préstamos y cuentas por cobrar	7	<u>5,372,627</u>	<u>7,969,182</u>
Total activo no corriente		<u>5,372,627</u>	<u>7,969,182</u>
Total activo		<u>7,564,431</u>	<u>10,214,408</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Valores en circulación	8	2,541,890	3,457,328
Impuestos por pagar		236	238
Total pasivo corriente		<u>2,542,126</u>	<u>3,457,566</u>
Pasivo no corriente			
Valores en circulación	8	<u>5,021,305</u>	<u>6,755,842</u>
Total pasivo		<u>7,563,431</u>	<u>10,213,408</u>
Patrimonio (Véase estado adjunto)	10	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>7,564,431</u>	<u>10,214,408</u>

(1) Ver nota 2.2.

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



José Samaniego
 Representante Legal
 Agente de Manejo

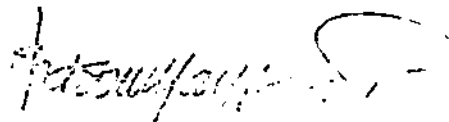


María Cristina López
 Contadora
 Agente de Manejo

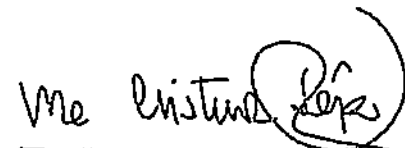
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos financieros	11	880,853	1,181,598
Gastos financieros	11	(734,569)	(1,013,142)
Comisiones causadas y otros gastos operativos	12	<u>(146,284)</u>	<u>(168,456)</u>
Resultado neto integral del año		<u>-</u>	<u>-</u>

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



José Samaniego
Representante Legal
Agente de Manejo

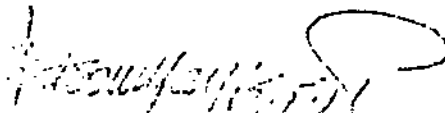


María Cristina López
Contadora
Agente de Manejo

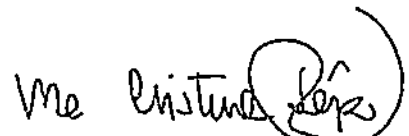
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte inicial del Constituyente	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2015	1,000	-	1,000
Resultado neto integral del año	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1,000	-	1,000
Resultado neto integral del año	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2016	1,000	-	1,000

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



José Samaniego
Representante Legal
Agente de Manejo



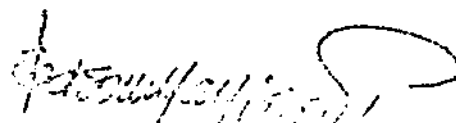
María Cristina López
Contadora
Agente de Manejo

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

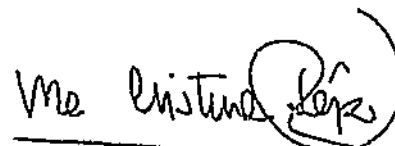
	<u>2016</u>	<u>2015</u> (Reestablecido) (1)
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Recaudaciones de cartera	2,560,477	2,967,547
Interés ganado de cartera	906,999	1,203,743
Pagado a inversionistas	(2,835,474)	(3,410,504)
Interés pagado a inversionistas	(549,089)	(728,109)
Pago a terceros	(146,266)	(168,494)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	<u>(63,353)</u>	<u>(135,817)</u>
Disminución neto de efectivo (depósitos a la vista)	(63,353)	(135,817)
Efectivo (depósitos a la vista) al principio del año	<u>500,721</u>	<u>636,538</u>
Efectivo (depósitos a la vista) al final del año	<u><u>437,368</u></u>	<u><u>500,721</u></u>

(1) Ver nota 2.2.

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



José Samaniego
Representante Legal
Agente de Manejo



María Cristina López
Contadora
Agente de Manejo

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto

El Fideicomiso fue constituido el 14 de septiembre del 2012 por el Banco de Loja S.A. en calidad de originador (en adelante "Banco de Loja", "el Originador" o "el Constituyente") y es administrado, a partir del año 2015, por ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, entidad facultada para actuar como administrador fiduciario (en adelante "la Administración" o "el Agente de Manejo") para dar cumplimiento a lo establecido en la disposición transitoria vigésima séptima del Código Orgánico Monetario y Financiero publicado en el Registro Oficial No. 332 del 12 de septiembre del 2014. El Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores como fideicomiso mercantil el 21 de febrero del 2013, y tiene como finalidad la adquisición de cartera hipotecaria proveniente del Originador y el desarrollo de un proceso de un proceso de titularización, a través del cual emite títulos valores que son adquiridos por Inversionistas (personas naturales o jurídicas), a quienes se les otorga un rendimiento basado en la rentabilidad de la cartera adquirida ("los Inversionistas"). La gestión administrativa de cobranza de la cartera es retenida por el Originador, el cual transfiere los fondos recaudados al Fideicomiso para que éste los destine al cumplimiento de los compromisos adquiridos en la emisión de títulos valores de contenido crediticio, así como al pago de gastos asociados con la constitución y administración del Fideicomiso.

Contrato de compraventa de créditos con garantía hipotecaria con Banco de Loja S.A.

En el marco de su objeto descrito anteriormente, el 4 de febrero del 2013, el Fideicomiso suscribió con el Banco de Loja un contrato de compraventa de créditos con garantía hipotecaria mediante el cual se fijaron los términos y condiciones generales bajo los cuales el Fideicomiso adquirió cartera hipotecaria del Banco de Loja. En este contrato, se establecen las características de la cartera a ser negociada, se determina una compra inicial de cartera y se establece la posibilidad de efectuar compras de cartera posteriores. Junto con la cartera también son transferidas todas las garantías recibidas de los deudores.

Las partes acordaron que el precio de la compra inicial de la cartera sea determinado como la suma de los siguientes conceptos:

- El 100% del saldo insoluto de los créditos hipotecarios al cierre de operaciones del día inmediato anterior a la fecha de corte,
- la suma por concepto de intereses, comisiones y demás sumas devengadas o causadas pero no cobradas hasta el cierre de operaciones del día inmediatamente anteriores a la fecha de corte,
- el premio sobre el valor nominal de los títulos VACBLOJA - 1, en el evento que en la colocación de estos títulos se obtenga el referido premio, y
- los intereses rendimientos generados por los recursos recaudados por el Fideicomiso, entre la fecha de corte y la fecha de pago, menos el gasto de administración de la cartera y la administración fiduciaria, entre las mismas fechas.

Durante la etapa de reposición el Fideicomiso comprará cartera al originador con el premio detallado en el Anexo de especificaciones más el saldo insoluto de los créditos hipotecarios al cierre de operaciones del día inmediatamente anterior a la fecha de corte, más los intereses devengados no cobrados de la misma cartera.

La compra inicial efectuada por el Fideicomiso fue por un monto de US\$19,436,776 del saldo insoluto de cartera.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

De acuerdo con el contrato, Banco de Loja en ningún caso responderá por la solvencia de los deudores de los créditos hipotecarios objeto de cada compra-venta y, por consiguiente, el Agente de Manejo no podrá accionar en su contra en caso de mora o incumplimiento por parte de los deudores.

Emisión de títulos valores VACBLOJA - 1

Con fecha 28 de febrero del 2013, el Fideicomiso inició el proceso de titularización de los créditos hipotecarios a través de la emisión de títulos valores de contenido crediticio denominados VACBLOJA - 1, en sus clases Alpha, A1, A2, A3, A4 y A5, por un valor equivalente al de los créditos adquiridos (US\$19,300,000). Con el producto de la emisión y negociación de dichos títulos valores, se pagó el precio pactado por la compra de los créditos hipotecarios.

Calificación de riesgo de los títulos valores VACBLOJA - 1

En cumplimiento de lo establecido por la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso encargó a Class International Rating S.A., una entidad autorizada para tales fines, la calificación de riesgo de los valores VACBLOJA - 1 al 30 de junio del 2016. Los resultados de esta calificación se resumen a continuación:

Clase	Calificación de riesgo	Definición de la calificación según la Ley de Mercado de Valores
VACBLOJA 1 - Clase A1	"AAA"	Excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
VACBLOJA 1 - Clase A2	"AAA"	Excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
VACBLOJA 1 - Clase A3	"AAA"	Excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
VACBLOJA 1 - Clase A4	"A-"	Buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
VACBLOJA 1 - Clase A5	"B"	Capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

Los títulos valores de la Clase Alpha y A1 fueron cancelados durante los años 2014 y 2016 respectivamente.

1.2 Aspectos generales de la Escritura de Constitución del Fideicomiso

En adición a lo mencionado anteriormente, la escritura de constitución del Fideicomiso, establece lo siguiente:

- El Fideicomiso se constituye mediante la transferencia a título de fideicomiso mercantil y de manera temporal e irrevocable, del aporte inicial.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

- El patrimonio que se origina en virtud de la escritura de constitución es distinto de los patrimonios individuales del Originador, Agente de Manejo y de los Inversionistas, así como de otros patrimonios de propósito exclusivo que administre o llegare a administrar el Agente de Manejo y, por lo tanto, no puede ser objeto de medidas o providencias provenientes u originadas en obligaciones del Originador, Agente de Manejo o de los Inversionistas. El Fideicomiso respalda la respectiva emisión de los títulos valores VACBLOJA - 1, por lo que los Inversionistas solo podrán perseguir el reconocimiento y cumplimiento de la prestación de sus derechos en los activos del patrimonio de propósito exclusivo, más no en los activos propios del Agente de Manejo o del Originador.
- El Fideicomiso subsistirá hasta la completa redención de los valores de contenido crediticio emitidos con cargo a sus activos, no pudiendo exceder de ochenta años, conforme lo establece la Ley de Mercado de Valores.
- Los Inversionistas, tenedores de los títulos valores VACBLOJA - 1, tendrán la calidad de acreedores del Fideicomiso y no de beneficiarios.
- La titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas principales:
 - i) la “etapa de reposición” que tendrá un plazo máximo de doce meses, durante la cual se mantiene el saldo insoluto de títulos emitidos (no se realizan amortizaciones), y, de ser necesario, se solicita al Constituyente que restituya los créditos hipotecarios que pudieran haberse cobrado; y;
 - ii) la “etapa de amortización”, el saldo de los títulos emitidos se amortiza conforme se recuperan los créditos hipotecarios que respaldan la titularización.

Durante la etapa de reposición, los títulos valores VACBLOJA - 1 no se amortizarán siempre que el Originador reponga los montos de capital recibidos de la cartera hipotecaria.

Al finalizar la etapa de reposición, los títulos valores se amortizarán de acuerdo con la prelación de pagos definida para las diferentes clases.

- Los títulos valores VACBLOJA - 1 tendrán como garantía la subordinación entre clases de tal manera que a la clase subordinada, se imputarán hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que las clases preferidas recibirán prioritariamente el pago de los intereses y el capital, de acuerdo con la prelación de pagos.
- De los flujos en efectivo que genera la cartera hipotecaria y otros flujos en efectivo a favor del Fideicomiso, se deducirán los gastos de constitución y los gastos de operación. El flujo disponible, se utilizará para el pago de los títulos valores VACBLOJA - 1, de acuerdo con la siguiente prelación de pagos:

Etapa de reposición

Durante esta etapa no se efectuarán amortizaciones de capital de los títulos emitidos, solamente se realizarán pagos de intereses. La única excepción a esta definición será por pagos de principal recaudados de créditos hipotecarios que el Originador no reponga de acuerdo con lo definido para esta etapa, lo que causará una amortización anticipada y extraordinaria de capital de la clase más

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

privilegiada (aceleración). Por lo tanto, los pagos diferentes de los de capital tendrán la siguiente prelación:

- i) Intereses atrasados de la clase Alpha, si existieren.
- ii) Intereses de la clase Alpha del correspondiente mes de pago.
- iii) Intereses atrasados de la clase A1, si existieren.
- iv) Intereses de la clase A1 del correspondiente mes de pago.
- v) Intereses atrasados de la clase A2, si existieren.
- vi) Intereses de la clase A2 del correspondiente mes de pago.
- vii) Intereses atrasados de la clase A3, si existieren.
- viii) Intereses de la clase A3 del correspondiente mes de pago.
- ix) Intereses atrasados de la clase A4, si existieren.
- x) Intereses de la clase A4 del correspondiente mes de pago.
- xi) Exceso de flujos no pagados a la clase A5, si existiere.
- xii) Exceso de flujos de la clase A5 del correspondiente mes de pago.

Etapa de repago o amortización

Una vez terminada la etapa de reposición, por cumplimiento del plazo máximo de vencimiento, o por aceleración de vencimiento, total o parcial, de la etapa de reposición, la prelación de cada porción en amortización será la siguiente:

- i) Intereses atrasados de la clase Alpha, si existieren.
- ii) Intereses de la clase Alpha del correspondiente mes de pago.
- iii) Rendimiento extraordinario correspondiente a la clase Alpha.
- iv) Capital de la clase Alpha, del correspondiente mes de pago.
- v) Intereses atrasados de la clase A1, si existieren.
- vi) Intereses de la clase A1 del correspondiente mes de pago.
- vii) Capital de la clase A1, del correspondiente mes de pago.
- viii) Intereses atrasados de la clase A2, si existieren.
- ix) Intereses de la clase A2 del correspondiente mes de pago.
- x) Capital de la clase A2, del correspondiente mes de pago.
- xi) Intereses atrasados de la clase A3, si existieren.
- xii) Intereses de la clase A3 del correspondiente mes de pago.
- xiii) Capital de la clase A3, del correspondiente mes de pago.
- xiv) Intereses atrasados de la clase A4, si existieren.
- xv) Intereses de la clase A4 del correspondiente mes de pago.
- xvi) Capital de la clase A4, del correspondiente mes de pago.
- xvii) Capital de la clase A5, y exceso de flujos.

Para la etapa de amortización, se define como clase en amortización en primer lugar a la clase Alpha. Luego de acumulado el monto que cubra el valor nominal de la clase Alpha, se considerará como clase en amortización la clase A1, y se continuará en ese orden hasta la clase A4. En caso de ser necesario parte o la totalidad del capital e interés de la clase A4, podrán ser cancelados con la transferencia al 100% de su valor en libros de los activos existentes en el Fideicomiso. Luego de cancelada la totalidad de la clase A4, se considerará como clase en amortización la clase A5. La clase A5 será cancelada mediante transferencia del remanente de los activos de propiedad del Fideicomiso.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Una vez iniciada la Etapa de Amortización, desde el día de cierre inmediatamente posterior, el capital recaudado de los crédito hipotecarios hasta completar el valor nominal de la clase Alpha, se destinará a un fondo de acumulación cuyo fin es el pago de dicha clase. El monto acumulado para el pago de la Clase Alpha podrá ser invertido en instrumentos de emisores que cumplan con los lineamientos definidos para el efecto en el Anexo de Especificaciones. El capital de la clase Alpha se pagará al vencimiento del plazo de dicha clase que consta en el Anexo de Especificaciones y en el Prospecto de Oferta Pública.

Para el resto de clases los pagos de capital a la clase en amortización se efectuarán mensualmente. El capital a pagar será el calculado el segundo mes inmediato anterior el día de pago.

1.3 Instrucciones al Agente de Manejo

El Agente de Manejo ejercerá la representación legal del Fideicomiso y deberá realizar principalmente las siguientes actividades:

- Adquirir y recibir en calidad de representante legal del Fideicomiso los créditos hipotecarios a ser titularizados.
- Obtener las autorizaciones que se requiera ante las autoridades de control, conforme a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables.
- Emitir valores de contenido crediticio respaldados con los créditos hipotecarios.
- Colocar los valores emitidos, mediante oferta pública conforme a disposiciones de la Ley de Mercado de Valores.
- Administrar directamente o por delegación o subcontratación con el Originador o con terceros, los créditos hipotecarios, a fin de obtener los flujos futuros de fondos comprometidos para el pago de los valores que emitan, en especial, cobrar los créditos hipotecarios.
- Utilizar los flujos para cumplir con los gastos, pagos y demás obligaciones.
- Invertir los recursos líquidos del Fideicomiso de manera temporal, buscando en primer lugar la seguridad de la inversión de acuerdo a lo establecido en el reglamento de gestión y previa autorización del Comité de Vigilancia.
- Supervisar el proceso de reposición de cartera hipotecaria, con la frecuencia definida para este proceso.
- Verificar que los créditos comprados periódicamente por el Fideicomiso tengan características similares a las definidas en el correspondiente prospecto de oferta pública, en la calificación de riesgo, en el reglamento de gestión, en la escritura de constitución y demás documentación relacionada.

Durante los años 2016 y 2015, el Agente de Manejo ha cumplido con las instrucciones establecidas en el contrato y con las normas emitidas por el Consejo Nacional de Valores y la Ley de Mercado de Valores.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

1.4 Situación económica del país

Durante el año 2016, debido principalmente a la caída de los precios del petróleo y el fortalecimiento del dólar de los Estados Unidos de América, la economía del país se ha visto afectada, ante lo cual el Gobierno y la sociedad en general, están tomando varias medidas que podrían generar cambios a futuro. Aún no se cuenta con elementos para determinar el posible impacto que pueda generar la situación mencionada en el negocio y operaciones del Fideicomiso, ante lo cual la Administradora informa que cuenta con las garantías suficientes para realizar el pago de las obligaciones con los inversionistas en caso de que se vea afectada la situación financiera del Fideicomiso por las situaciones antes mencionadas. Los estados financieros deben ser leídos a la luz de dicha incertidumbre.

1.5 Autorización de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido emitidos con la autorización del Representante Legal del Agente de Manejo del Fideicomiso el 25 de abril del 2017 y serán puestos a consideración de los Inversionistas.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la presentación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración del Agente de Manejo del Fideicomiso que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración del Agente de Manejo del Fideicomiso.

2.2 Restructuración de saldos

De acuerdo a lo que menciona la Norma Internacional de Contabilidad No. 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores", la corrección de un error debe aplicarse retroactivamente, ajustando los saldos iniciales. El Agente de Manejo del Fideicomiso durante el año 2016 procedió a

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

reestructurar el estado de situación financiera reportado previamente al 31 de diciembre del 2015. La reestructuración y sus efectos se presentan a continuación:

	Saldos reestructurados al <u>31/12/2015</u>	Ajustes realizados en el <u>ejercicio 2015</u>	Saldos reportados previamente al <u>31/12/2015</u>
<u>Pasivo corriente:</u>			
Valores en circulación	3,457,328	620,251	2,837,077
<u>Pasivo no corriente:</u>			
Valores en circulación	6,755,842	(620,251)	7,376,093

El ajuste de reestructura al 31 de diciembre del 2015, corresponde a la clasificación adecuada de los valores en circulación, para efectos de su presentación de acuerdo con los plazos esperados de su liquidación.

Adicionalmente el estado de flujos de efectivo del 2015 fue reestructurado para presentar el movimiento de efectivo por recaudación y pago a los inversionistas.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo corresponde a depósitos a la vista en instituciones financieras.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) "activos financieros a valor razonable a través de pérdidas o ganancias", ii) "préstamos y cuentas por cobrar", iii) "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", y iv) "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros son clasificados en: i) "pasivos financieros a valor razonable a través de pérdidas o ganancias", y ii) "otros pasivos financieros".

La clasificación de los activos y pasivos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron o se asumieron, respectivamente. La Administración define la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en la categoría de

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

“préstamos y cuentas por cobrar” y pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de las mencionadas categorías se explican a continuación:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes.

(b) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por valores en circulación. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como pasivos no corrientes.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento -

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, cuando efectivamente compra o vende el activo o se compromete a pagar el pasivo.

Medición inicial -

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar - Cartera hipotecaria adquirida*

La cartera comprada se reconoce en la fecha de contratación - negociación, por su valor razonable. Si las operaciones de crédito se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Mediante el “Contrato de compraventa de créditos con garantía hipotecaria” descrito en la Nota 1, el Originador transfiere al Fideicomiso la propiedad de cada uno y el conjunto de los contratos de crédito, las hipotecas que los garantizan y todos los derechos, acciones, garantías y privilegios que accedan a tales créditos o se deriven de los mismos y no retiene responsabilidad por posibles incumplimientos de los deudores. Por tanto, las referidas condiciones de compra le otorgan al Fideicomiso los riesgos y beneficios relacionados con la cartera adquirida.

(b) *Valores en circulación*

Corresponden a los títulos valores emitidos por el Fideicomiso producto de la titularización de cartera hipotecaria. Se registran a su valor razonable.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior -

(a) Préstamos y cuentas por cobrar - Cartera hipotecaria adquirida

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva. Los rendimientos producto de los créditos hipotecarios se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de ingresos financieros.

(b) Valores en circulación

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva. Los intereses devengados correspondientes a los títulos valores se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos financieros.

2.5.3 Baja de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivo expiran o se transfieren a un tercero y el Fideicomiso ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso se han liquidado.

2.5.4 Deterioro de activos financieros (Préstamos y cuentas por cobrar)

El Agente de Manejo del Fideicomiso evalúa periódicamente la existencia de indicadores de deterioro sobre un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existen dichos indicadores, la Administración estima el monto recuperable del activo deteriorado y lo compara con su valor en libros.

Los criterios que utiliza el Agente de Manejo del Fideicomiso para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro incluyen:

- Dificultad financiera significativa del deudor; e
- incumplimiento de pagos.

El monto de la pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se registra en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el Agente de Manejo del Fideicomiso ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 Reconocimiento de ingresos y gastos

2.6.1 Intereses

Los ingresos por intereses provienen de los préstamos y cuentas por cobrar y de los depósitos en bancos y se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido de dichos activos financieros, usando el método de interés efectivo.

2.6.2 Comisiones causadas y otros gastos operativos

Se reconocen por el método del devengado.

2.7 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde al aporte inicial por concepto de constitución del Fideicomiso efectuado por el Originador.

2.8 Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre de 2016, se han publicado, nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 7	Las entidades deberán explicar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIIF 1	Enmiendas con respecto a la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 12	Enmiendas con respecto a la clarificación del alcance de la norma.	1 de enero 2017

El Agente de Manejo del Fideicomiso estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no generará un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (básicamente riesgo de tasa de interés), riesgo de liquidez y riesgo de crédito.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

El programa general de administración de riesgos se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero, además que se asegura que las actividades con riesgo financiero en las que se involucra el Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos adecuados para tales efectos y que los riesgos financieros estén identificados, medidos y controlados de acuerdo a ellas.

La administración de riesgos se efectúa a través de la Administración del Agente de Manejo del Fideicomiso que sigue las políticas establecidas en la Escritura de Constitución y es la encargada de revisar periódicamente la óptima gestión en cada uno de los riesgos que a continuación se detallan:

3.1.1 Riesgo de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre flujos de efectivo -

Es la exposición a pérdidas debido a fluctuaciones en las tasas de interés de los préstamos y de los valores en circulación, cuando se ajustan a bases distintas. A fin de mitigar este riesgo, los títulos valores usan como base la Tasa Promedio Ponderada (TPP) del portafolio de créditos hipotecarios (tasas variables) que integran el Fideicomiso. De esta manera se mitiga un desfase entre la rentabilidad que genera el portafolio de créditos y los rendimientos que se entregan a los inversionistas.

3.1.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso no posea los recursos líquidos para atender sus obligaciones en el corto plazo. Este riesgo se controla manteniendo un equilibrio entre los vencimientos de sus activos y pasivos financieros; los flujos con los que se paga a los inversionistas, descontando los gastos del Fideicomiso, provienen del recaudo de las cuotas (capital e interés) de los créditos hipotecarios con recuperación mensual. En adición, la política del Fideicomiso es mantener sus excedentes de efectivo en depósitos a la vista.

3.1.3 Riesgo de crédito

Los activos financieros del Fideicomiso potencialmente expuestos a riesgo de crédito son principalmente los créditos hipotecarios adquiridos y, en menor medida, los depósitos en instituciones financieras.

Con respecto a los depósitos, el Agente de Manejo del Fideicomiso reduce el riesgo de crédito manejando los recursos en una entidad con calificación de riesgo "AA+". Respecto de los préstamos y cuentas por cobrar, el riesgo consiste en la probabilidad que se produzcan alteraciones en los flujos proyectados como consecuencia de la falta de pago de los deudores hipotecarios. Este riesgo a su vez se divide en:

- Riesgo de mora: son los posibles retrasos en los pagos de los créditos hipotecarios, entendiéndose el retraso como un valor y en un plazo determinado, pero que no implica pérdida de capital o intereses.
- Riesgo de pérdida: consiste en las diferencias que se presentan entre el valor total a recuperarse según las condiciones contractuales y su valor efectivo al momento de la recuperación final.

Los créditos hipotecarios se encuentran respaldados por primeras hipotecas sobre las viviendas de

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

propiedad de los deudores y que cubren por lo menos el 164% del valor de los créditos hipotecarios al momento de su otorgamiento.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que el Agente de Manejo del Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan a los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Agente de Manejo del Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte del Agente de Manejo del Fideicomiso.

El principal criterio contable corresponde al hecho, basado en el contrato de compra de la cartera hipotecaria, de que el Fideicomiso se hace responsable y asume los riesgos y beneficios de dicho activo financiero. En este sentido, el Agente de Manejo del Fideicomiso considera que el Originador no retiene algún riesgo o beneficio significativo sobre esa cartera y es el Fideicomiso quien los asume. Este criterio soporta el tratamiento contable a través del cual el Fideicomiso reconoce la cartera hipotecaria como un activo propio (Nota 2.5.2).

La principal estimación contable está referida a la recuperación de la cartera hipotecaria y a la necesidad de constituir provisiones por deterioro de su valor (ver Nota 2.5.4).

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Depósitos a la vista	437,368	-	500,721	-
Préstamos y cuentas por cobrar	1,754,436	5,372,627	1,744,505	7,969,182
Total activos financieros	2,191,804	5,372,627	2,245,226	7,969,182
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Valores en circulación	2,541,890	5,021,305	3,457,328	6,755,842
Total pasivos financieros	2,541,890	5,021,305	3,457,328	6,755,842

Valor razonable de instrumentos financieros -

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6. EFECTIVO

Corresponden a una cuenta corriente en dólares de los Estados Unidos de América en una entidad financiera local cuyo valor al 31 de diciembre del 2016 asciende a US\$437,368 (2015 US\$500,721).

7. PRÉSTAMOS Y CUENTAS POR COBRAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Corriente</u>		
Cartera hipotecaria (1)	1,710,711	1,674,633
Rendimientos por cobrar (2)	43,726	69,872
	<u>1,754,437</u>	<u>1,744,505</u>
<u>No corriente</u>		
Cartera hipotecaria (1)	<u>5,372,627</u>	<u>7,969,182</u>

La cartera hipotecaria está compuesta por:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cartera normal	6,735,428	9,568,561
Cartera vencida	347,910	75,254
	<u>7,083,338</u>	<u>9,643,815</u>

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

La cartera al 31 de diciembre del 2016 y 2015 devenga intereses a una tasa efectiva del 10.78%. Las tasas nominales no excedían los límites establecidos por el Banco Central del Ecuador en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Regulación del Costo Máximo Efectivo del Crédito.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no existen gravámenes sobre la cartera del Fideicomiso.

Los préstamos y cuentas por cobrar están respaldados por primeras hipotecas de viviendas cuyo valor al 31 de diciembre del 2016 y 2015 asciende a US\$27,663,551 y USD\$33,633,343, respectivamente. Estos valores están basados en avalúos independientes de los inmuebles realizados a la fecha de otorgamiento de los créditos. El Agente de Manejo mantiene un control de dichas garantías y sus saldos.

8. VALORES EN CIRCULACIÓN

Corriente

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Capital por pagar	2,503,569	3,405,379
Intereses por pagar	<u>38,321</u>	<u>51,949</u>
	<u>2,541,890 (1)</u>	<u>3,457,328</u>

No corriente

Constituyen los títulos valores VACBLOJA - 1, producto de la titularización de cartera, que se encuentran en poder de los inversionistas. Su composición es:

<u>Clase (2)</u>	<u>Serie</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Plazo legal (en meses) (3)</u>	<u>Plazo máximo de amortización</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
A1	1 a 2	28-Feb-13	66	2-Aug-18	-	2,764,361
A2	1 a 4	28-Feb-13	88	23-May-20	3,943,905	4,015,000
A3	1	28-Feb-13	106	14-Nov-21	1,640,000	1,640,000
A4	1	28-Feb-13	130	4-Nov-23	1,230,000	1,230,000
A5	1	28-Feb-13	131	4-Dec-23	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
					6,814,905	9,650,361
					<u>709,969</u>	<u>510,860</u>
					7,524,874	10,161,221
					<u>2,503,569</u>	<u>3,405,379</u>
					<u>5,021,305</u>	<u>6,755,842</u>

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde al saldo corriente por pagar a los tenedores de los títulos valores VACBLOJA - 1, por la amortización del capital de los títulos valores clase A2 y los intereses ordinarios de las clases A2, A3 y A4.
- (2) Los títulos valores (VACBLOJA - 1) emitidos por el Fideicomiso, producto de la titularización de cartera, fueron colocados mediante oferta pública en el mercado bursátil a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en el país y son de libre negociación en el mercado secundario. La garantía de los activos titularizados está conformada por: i) cartera hipotecaria de vivienda respaldada por primeras hipotecas sobre viviendas de propiedad de los deudores, ii) hipotecas que cubren por lo menos en un 150% del valor de los créditos hipotecarios, iii) pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas aliadas que amparan los bienes hipotecados, iv) pólizas de vida que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado y v) los demás activos que integran el Fideicomiso.
Durante la etapa de reposición, los títulos valores VACBLOJA - 1 no amortizarán, siempre que el Originador reponga los valores de capital recibidos de la cartera hipotecaria (Ver Nota 1).
- (3) Plazo legal establecido en el prospecto de oferta pública. El plazo máximo de los títulos valores es de once años contados a partir de su respectiva fecha de emisión; su amortización se realiza de acuerdo a la prelación de pagos indicada en la Nota 1.2. Los intereses a favor de los tenedores de los títulos emitidos por el Fideicomiso se devengan con base en las siguientes tasas de interés.
 - Para la clase Alpha un interés anual ordinario del 5% y el rendimiento extraordinario. El rendimiento extraordinario de la clase Alpha serán los primeros quince meses de resultado positivo, consecutivos o no contados a partir del segundo mes luego de iniciada la etapa de amortización.
 - Si la tasa promedio ponderada (TPP) es menor o igual a 8%, los títulos valores pagarán las siguientes tasas de interés:
 - Para la clase A1, será una proporción del 37.13% de la tasa nominal promedio ponderada.
 - Para la clase A2, será una proporción del 45.25% de la tasa nominal promedio ponderada.
 - Para la clase A3, será una proporción del 54.00% de la tasa nominal promedio ponderada.
 - Para la clase A4, será una proporción del 57.75% de la tasa nominal promedio ponderada.
 - Si la tasa promedio ponderada (TPP) es menor o igual a 12% o mayor o igual a 8%, los títulos valores pagarán las siguientes tasas de interés:
 - Para la clase A1, de la tasa nominal promedio ponderada (TPP) de la cartera se disminuirán 5.03 puntos porcentuales.
 - Para la clase A2, de la tasa nominal promedio ponderada (TPP) de la cartera se disminuirán 4.38 puntos porcentuales.
 - Para la clase A3, de la tasa nominal promedio ponderada (TPP) de la cartera se disminuirán 3.68 puntos porcentuales.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Para la clase A4, de la tasa nominal promedio ponderada (TPP) de la cartera se disminuirán 3.38 puntos porcentuales.
- Si la tasa promedio ponderada (TPP) es mayor a 12%, los títulos valores pagarán las siguientes tasas de interés:
 - Para la clase A1, será una proporción del 58.08% de la tasa nominal promedio ponderada.
 - Para la clase A2, será una proporción del 63.50% de la tasa nominal promedio ponderada.
 - Para la clase A3, será una proporción del 69.33% de la tasa nominal promedio ponderada.
 - Para la clase A4, será una proporción del 71.83% de la tasa nominal promedio ponderada.
- Las tasas anuales de interés ordinario al 31 de diciembre fueron:

<u>Título clase</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
A1	5.75%	5.75%
A2	6.40%	6.40%
A3	7.10%	7.10%
A4	7.40%	7.40%

- (4) Una vez concluido el plazo de amortización de la clase Alpha, el resultado del fideicomiso será registrado y acumulado como una cuenta por pagar a la clase más subordinada. Esta cuenta acumulada por pagar será cancelada después de la amortización total de todas las clases, además de todos los pasivos del Fideicomiso, si existieren

9. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con lo establecido en el Art. 9 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, el Fideicomiso, al no desarrollar actividades empresariales, ya que solamente sirve como mecanismo legal para realizar un proceso de titularización, se encuentra exento del pago del Impuesto a la Renta.

El Agente de Manejo, como representante legal del Fideicomiso, deberá presentar anualmente una declaración de Impuesto a la Renta informativa al Servicio de Rentas Internas en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso, pero no pagará ni liquidará el Impuesto a la Renta de acuerdo a lo mencionado anteriormente.

10. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el patrimonio del Fideicomiso está conformado de un aporte inicial de US\$1,000, los cuales fueron transferidos a título de fideicomiso mercantil y de manera temporal e irrevocable por el Originador al momento de la suscripción del contrato de constitución.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Como se detalla en la Nota 8 (4), el resultado neto generado en las operaciones del Fideicomiso, luego de cubrir los intereses ordinarios a favor de todas las clases de títulos valores VACBLOJA - 1 y las comisiones causadas, se contabiliza como excedentes, dentro del rubro Gastos financieros del estado de resultados integrales, por lo cual el Resultado neto integral del año y los Resultados acumulados del Fideicomiso siempre serán cero.

Una vez cancelada la totalidad de los títulos emitidos, del capital e intereses ordinarios y extraordinarios de todas las clases y series de títulos emitidos, se destinará como beneficiaria al Banco de Loja, de todos los remanentes que sean patrimonio del Fideicomiso.

11. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos financieros		
Intereses ganados en:		
Cartera de créditos de vivienda	<u>880,853</u>	<u>1,181,598</u>
Gastos financieros		
Intereses causados en valores en circulación (clases A1, A2, A3, A4 y A5 rendimiento remanente)	<u>734,569</u>	<u>1,013,142</u>

12. COMISIONES CAUSADAS Y OTROS GASTOS OPERATIVOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comisiones pagadas por la administración de cartera	71,409	93,924
Honorarios del Agente de Manejo	6,790	24,640
Honorarios del Agente Pagador	11,317	11,200
Comisión por la custodia de valores	39,963	13,440
Honorarios profesionales	1,828	20,877
Impuestos y contribuciones	13,580	2,385
Otros gastos	<u>1,397</u>	<u>1,990</u>
	<u>146,284</u>	<u>168,456</u>

13. CUMPLIMIENTO DE INSTRUCCIONES DE LA ADMINISTRADORA

La Administración del Agente de Manejo del Fideicomiso confirma que se ha dado cumplimiento a las instrucciones establecidas en el contrato del fideicomiso, durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2016.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en opinión del Agente de Manejo del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros o que requieran revelación.

* * * *