



**FIDEICOMISO MERCANTIL  
TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE  
BANCO PICHINCHA 3 - FIMEPCH3  
(EN LIQUIDACION)**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**16 DE AGOSTO 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 Titularización Hipotecaria de Banco Pichincha 3 - FIMEPCH3 - En liquidación)

Quito, 26 de abril del 2017

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria de Banco Pichincha 3 - FIMEPCH3 - En liquidación (el "Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 16 de agosto 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 arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria de Banco Pichincha 3 - FIMEPCH3 - En liquidación al 16 de agosto 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. 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.

### **Párrafo de énfasis**

Informamos que tal como se indica en la Nota 1.1, el Fideicomiso durante el año 2016 canceló la totalidad de sus obligaciones con los inversionistas, cumpliendo con el objeto para el cual fue creado. Con fecha 18 de noviembre de 2016 se canceló el registro en el Catastro Público del Mercado de Valores. Los presentes estados financieros al 16 de agosto de 2016 se emiten únicamente para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la Ley de Mercado de Valores y en la Codificación de Resoluciones emitida por el Consejo Nacional de Valores.

Nuestra opinión no es calificada por este asunto.

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos  
 (Agente de Manejo del Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria de Banco Pichincha 3 - FIMEPCH3 - En liquidación)  
 Quito, 26 de abril del 2017

## Independencia

Somos independientes de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos (Agente de manejo del Fideicomiso) y del Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria de Banco Pichincha 3 - FIMEPCH3 - En liquidación 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 periodo actual. Este asunto ha 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.</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"> <li>- Seleccionamos una muestra de las transacciones contables del Fideicomiso para validar las instrucciones fiduciarias.</li> <li>- 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.</li> <li>- Hemos probado las transacciones incluidas en el flujo de efectivo.</li> <li>- Probamos las transacciones de cuentas por cobrar y cuentas por pagar al 16 de agosto del 2016.</li> </ul>



ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos  
(Agente de Manejo del Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria de Banco Pichincha 3 - FIMEPCH3 - En liquidación)  
Quito, 26 de abril del 2017

Asunto significativo de auditoría	Como enfocamos el asunto en nuestra auditoría
	Los resultados de las pruebas no han arrojado evidencia de incumplimiento a las instrucciones fiduciarias y el objeto del fideicomiso.

### **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.

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 que hacerlo.

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

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

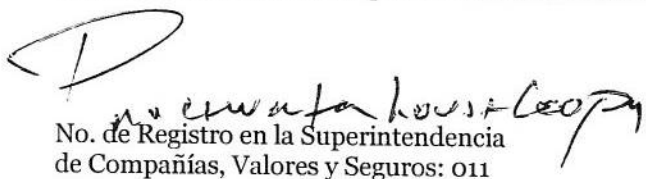
Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza 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:

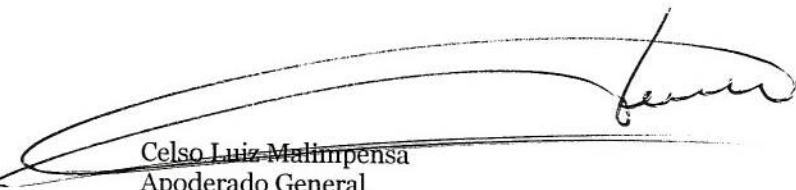
- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El 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,

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos  
(Agente de Manejo del Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria de Banco Pichincha 3 -  
FIMEPCH3 - En liquidación)  
Quito, 26 de abril del 2017

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



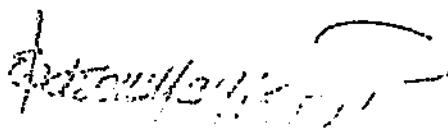
Celso Luiz Malimpensa  
Apoderado General  
No. de Licencia Profesional: 17-4649

**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO  
PICHINCHA 3 - FIMEPCH3 (EN LIQUIDACIÓN)**


**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 16 DE AGOSTO DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO	Nota	Al 16 de agosto de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
<b>Activo corriente</b>			
Depósitos a la vista	6	992	1,603,316
Préstamos y cuentas por cobrar	7	-	7,695,708
<b>Total activo corriente</b>		<u>992</u>	<u>9,299,024</u>
<b>Activo no corriente</b>			
Préstamos y cuentas por cobrar	7	-	59,878,144
Otras cuentas por cobrar		8	-
Muebles y equipos		-	1,058
<b>Total activo no corriente</b>		<u>8</u>	<u>59,879,202</u>
<b>Total activo</b>		<u>1,000</u>	<u>69,178,226</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Valores en circulación	8	-	11,065,946
Impuestos por pagar y otras cuentas por pagar		-	1,217
<b>Total pasivo corriente</b>		<u>-</u>	<u>11,067,163</u>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Valores en circulación	8	-	58,110,063
<b>Patrimonio</b> (Véase estado adjunto)	10	1,000	1,000
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>1,000</u>	<u>69,178,226</u>

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



\_\_\_\_\_  
José Samaniego  
Representante Legal  
Agente de Manejo



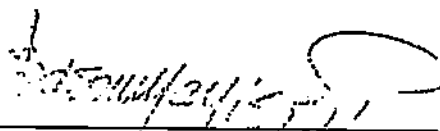
\_\_\_\_\_  
María Cristina López  
Contadora  
Agente de Manejo

**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO  
PICHINCHA 3 - FIMEPCH3 (EN LIQUIDACIÓN)**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 ENERO Y EL 16 DE AGOSTO DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>Al 16 de agosto de 2016</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>
Ingresos financieros	11	3,240,468	7,634,270
Gastos financieros	11	(1,165,864)	(6,804,346)
Comisiones causadas y otros gastos operativos	12	(2,074,604)	(829,924)
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



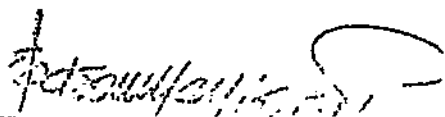
\_\_\_\_\_  
María Cristina López  
Contadora  
Agente de Manejo

FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO  
PICHINCHA 3 - FIMEPCH3 (EN LIQUIDACIÓN)

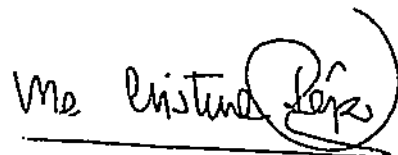
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 ENERO Y EL 16 DE AGOSTO DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	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 16 de agosto 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



**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO  
PICHINCHA 3 - FIMEPCH3 (EN LIQUIDACIÓN)**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 16 DE AGOSTO DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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 al Agente de Manejo 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 el Agente de Manejo.

**2.2 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.

**2.3 Efectivo**

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

**2.4 Activos y pasivos financieros**

**2.4.1 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

**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO  
PICHINCHA 3 - FIMEPCH3 (EN LIQUIDACIÓN)**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 16 DE AGOSTO DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

inicial.

Al 16 de agosto del 2016 y 31 de diciembre del 2015, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en la categoría de "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.

**2.4.2 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.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO  
PICHINCHA 3 - FIMEPCH3 (EN LIQUIDACIÓN)**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 16 DE AGOSTO DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

*(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.

**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.

**2.4.3 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 en liquidación.

**2.4.4 Deterioro de activos financieros (Préstamos y cuentas por cobrar)**

El Agente de Manejo evalúa periódicamente la existencia de indicadores de deterioro sobre un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existen dichos indicadores, el Agente de Manejo 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.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO  
PICHINCHA 3 - FIMEPCH3 (EN LIQUIDACIÓN)**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 16 DE AGOSTO DEL 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

**2.5 Reconocimiento de ingresos y gastos**

**2.5.1 Ingresos financieros**

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.

**2.5.2 Comisiones causadas y otros gastos operativos**

Se reconocen por el método del devengado.

**2.6 Patrimonio del Fideicomiso**

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

**2.7 Nuevos pronunciamientos contables**

Al 16 de agosto 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 incluidos 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
NIF 1	Enmiendas con respecto a la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIF 7, la NIC 19 y la NIF 10.	1 de enero 2018
NIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIF 12	Enmiendas con respecto a la clarificación del alcance de la norma.	1 de enero 2017

**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO  
PICHINCHA 3 - FIMEPCH3 (EN LIQUIDACIÓN)**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 16 DE AGOSTO DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

El Agente de Manejo 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.

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.



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO  
PICHINCHA 3 - FIMEPCH3 (EN LIQUIDACIÓN)**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 16 DE AGOSTO DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**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, la Administración reduce el riesgo de crédito manejando los recursos en una entidad con calificación de riesgo "AAA-". 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.

**4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que el Agente de Manejo 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 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.

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 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 2.4.2).

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 2.4.4).

**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO  
PICHINCHA 3 - FIMEPCH3 (EN LIQUIDACIÓN)**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 16 DE AGOSTO DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA**

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

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Depósitos a la vista	992	-	1,603,316	-
Otras cuentas por cobrar	8	-	-	-
Préstamos y cuentas por cobrar	-	-	7,695,708	59,878,144
<b>Total activos financieros</b>	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>9,299,024</u>	<u>59,878,144</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Valores en circulación	-	-	11,065,946	58,110,063
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,065,946</u>	<u>58,110,063</u>

**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 16 de agosto del 2016 asciende a US\$992 y 31 de diciembre del 2015 US\$1,603,316.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO  
PICHINCHA 3 - FIMEPCH3 (EN LIQUIDACIÓN)**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 16 DE AGOSTO DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**7. PRÉSTAMOS Y CUENTAS POR COBRAR**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Corriente</b>		
Cartera hipotecaria (1)	-	6,846,751
Rendimientos por cobrar (2)	-	848,957
	<u>-</u>	<u>7,695,708</u>
<b>No Corriente</b>		
Cartera hipotecaria (1)	-	59,878,144
	<u>-</u>	<u>59,878,144</u>

(1) La cartera hipotecaria está compuesta por:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cartera normal	-	66,710,654
Cartera vencida	-	14,241
	<u>-</u>	<u>66,724,895</u>

(2) La cartera al 31 de diciembre del 2015 devenga intereses con tasas efectivas que fluctúan entre 8.12% y 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 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 2015 ascienden a US\$208,796,840. 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.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO  
PICHINCHA 3 - FIMEPCH3 (EN LIQUIDACIÓN)**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 16 DE AGOSTO DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**8. VALORES EN CIRCULACIÓN**

Corriente

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Capital por pagar	-	10,884,994
Intereses por pagar	-	180,952
	<u>-</u>	<u>11,065,946</u>

No corriente

Constituyen los títulos valores PCHTH3, producto de la titularización de cartera, que se encuentran en poder de los inversionistas. Su composición es:

<u>Clase (1)</u>	<u>Serie</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Plazo legal (en meses) (2)</u>	<u>Plazo máximo de amortización</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
A1	1 a 5	23-Jun-11	109	(3)	-	31,385,110
A2	1 a 5	23-Jun-11	155	(3)	-	20,142,000
A3	1 a 4	23-Jun-11	178	(3)	-	7,324,000
A4	1 a 4	23-Jun-11	190	(3)	-	7,324,000
A5	1	23-Jun-11	190	(3)	-	1,000
					<u>-</u>	<u>66,176,110</u>
					-	2,818,947
					<u>-</u>	<u>68,995,057</u>
					-	10,884,994
					<u>-</u>	<u>58,110,063</u>

- (1) Los títulos valores PCHTH3 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



**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO  
PICHINCHA 3 - FIMEPCH3 (EN LIQUIDACIÓN)**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 16 DE AGOSTO DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

menos en un 122% el 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.

- (2) Plazo legal establecido en el prospecto de oferta pública. El plazo máximo de los títulos valores es de diez y seis años contados a partir de su respectiva fecha de emisión; su amortización se realiza de acuerdo con 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 a la tasa nominal promedio ponderada de la cartera (TPP), la cual es el resultado de dividir: i) la sumatoria de cada uno de los saldos insolutos de capital de los créditos hipotecarios, calculados al fin del día de cierre de mes, multiplicados por sus respectivas tasas de interés, para ii) la suma total de los saldos insolutos de dichos créditos hipotecarios; y están calculados de acuerdo con lo siguiente:

Si la tasa promedio ponderada (TPP) es menor que 8%, los títulos valores pagarán las siguientes tasas de interés:

- Para la clase A1, será una proporción del 46.48% de la tasa nominal promedio ponderada.
- Para la clase A2, será una proporción del 57.28% de la tasa nominal promedio ponderada.
- Para la clase A3, será una proporción del 64.63% de la tasa nominal promedio ponderada.
- Para la clase A4, será una proporción del 70.09% 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 la siguiente tasa de interés:

- Para la clase A1, de la tasa nominal promedio ponderada (TPP) de la cartera se disminuirán 4.28 puntos porcentuales.
- Para la clase A2, de la tasa nominal promedio ponderada (TPP) de la cartera se disminuirán 3.42 puntos porcentuales.
- Para la clase A3, de la tasa nominal promedio ponderada (TPP) de la cartera se disminuirán 2.83 puntos porcentuales.
- Para la clase A4, de la tasa nominal promedio ponderada (TPP) de la cartera se disminuirán 2.39 puntos porcentuales.

Si la tasa promedio ponderada (TPP) es mayor que 12%, los títulos valores pagarán las siguientes tasas de interés:

- Para la clase A1, será una proporción del 64.32% de la tasa nominal promedio ponderada.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO  
PICHINCHA 3 - FIMEPCH3 (EN LIQUIDACIÓN)**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 16 DE AGOSTO DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

- Para la clase A2, será una proporción del 71.52% de la tasa nominal promedio ponderada.
- Para la clase A3, será una proporción del 76.42% de la tasa nominal promedio ponderada.
- Para la clase A4, será una proporción del 80.06% de la tasa nominal promedio ponderada.

Las tasas anuales de interés ordinario al 16 de agosto del 2016 y 31 de diciembre del 2015 fueron:

<u>Título clase</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
A1	6.48%	6.40%
A2	7.34%	7.26%
A3	7.93%	7.85%
A4	8.37%	8.29%

- (3) Títulos cancelados durante el 2016.
- (4) Contiene el excedente generado en las operaciones del Fideicomiso luego de cubrir con sus ingresos los gastos de operación, los intereses ordinarios a favor de todas las clases de títulos valores PCHTH3 y las comisiones causadas.

**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 16 de agosto del 2016 y 31 de diciembre del 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.

Como se explica 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 PCHTH3 y las comisiones causadas, se contabiliza como excedentes, dentro del rubro Gastos financieros del estado de resultados

**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO  
PICHINCHA 3 - FIMEPCH3 (EN LIQUIDACIÓN)**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 16 DE AGOSTO DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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 beneficiario a Banco Pichincha C.A. de todos los remanentes que sean patrimonio del Fideicomiso.

**11. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Ingresos financieros</b>		
Intereses ganados en:		
Cartera de créditos de vivienda	<u>3,240,468</u>	<u>7,634,270</u>
<b>Gastos financieros</b>		
Intereses causados en valores en circulación (clases A1, A2, A3, A4 y A5 rendimiento remanente)	<u>1,165,864</u>	<u>6,804,346</u>

**12. COMISIONES CAUSADAS Y OTROS GASTOS OPERATIVOS**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comisiones pagadas por la administración de cartera	303,219	739,252
Honorarios del Agente de manejo	5,516	34,496
Honorarios del Agente pagador	5,617	11,200
Comisión por la custodia de valores	3,810	5,040
Honorarios profesionales	11,200	27,821
Impuestos y contribuciones	-	10,808
Otros gastos	<u>1,745,242</u>	<u>1,307</u>
	<u>2,074,604</u>	<u>829,924</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 16 de agosto de 2016.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO  
PICHINCHA 3 - FIMEPCH3 (EN LIQUIDACIÓN)**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 16 DE AGOSTO DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**14. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 16 de agosto del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros con excepción de lo mencionado en la Nota 1.1, no se produjeron eventos que, en opinión del Agente de Manejo del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

\* \* \* \*