



# **FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI 3 (EN LIQUIDACION)**

**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 Mutualista Pichincha 3 - FIMUPI3 - en Liquidación)

Quito, 26 de abril del 2017

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 3 - FIMUPI3 - en Liquidación (el “Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 3 - FIMUPI3 - en Liquidación 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. 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; motivo por el cual, la Asamblea de Inversionistas del Fideicomiso efectuada el 21 de marzo del 2016, resolvió su terminación y liquidación.

Nuestra opinión no es calificada por este asunto.

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos  
 (Agente de Manejo del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 3 - FIMUPI3 - 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 Mutualista Pichincha 3 - FIMUPI3 - 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 período 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 31 de diciembre de 2016.</li> </ul>

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos  
 (Agente de Manejo del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 3 - FIMUPI3 - 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 Mutualista Pichincha 3 - FIMUPI3 - En liquidación)  
Quito, 26 de abril del 2017

omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

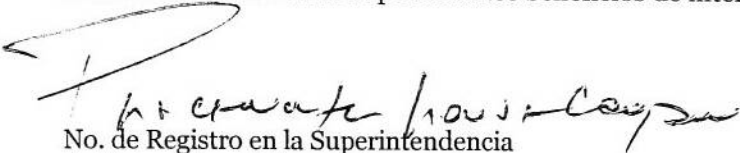
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración del 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 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 correspondiente 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 planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

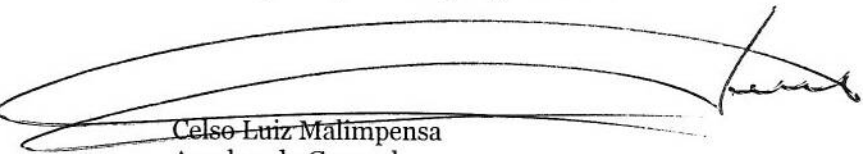
También proporcionamos a los responsables de la Administración del Agente de Manejo del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede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

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos  
(Agente de Manejo del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 3 - FIMUPI3 - 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francisco José López', is written over the typed name.

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

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Celso Luiz Malimpensa', is written over the typed name.

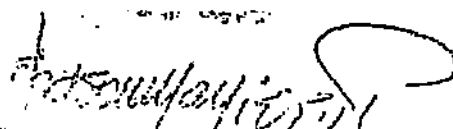
Celso Luiz Malimpensa  
Apoderado General  
No. de Licencia Profesional: 17-4649

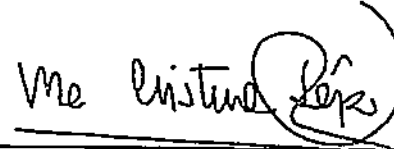
**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 - EN LIQUIDACIÓN**

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

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Activo corriente</b>			
Depósitos a la vista	6	1,022	131,116
Préstamos y cuentas por cobrar	7	-	642,833
<b>Total activo corriente</b>		<b>1,022</b>	<b>773,949</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Préstamos y cuentas por cobrar	7	-	1,597,719
<b>Total activo no corriente</b>		<b>-</b>	<b>1,597,719</b>
<b>Total activo</b>		<b>1,022</b>	<b>2,371,668</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Valores en circulación	8	-	2,080,290
Impuestos por pagar		22	2,116
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>22</b>	<b>2,082,406</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Valores en circulación	8	-	288,262
<b>Patrimonio</b> (Véase estado adjunto)	10	1,000	1,000
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>1,022</b>	<b>2,371,668</b>

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

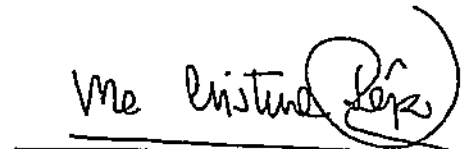
**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 - EN LIQUIDACIÓN**

**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	118,299	263,197
Gastos financieros	11	(98,316)	(198,060)
Comisiones causadas y otros gastos operativos	12	(19,983)	(65,137)
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

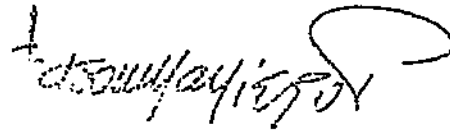


**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 - EN LIQUIDACIÓN**

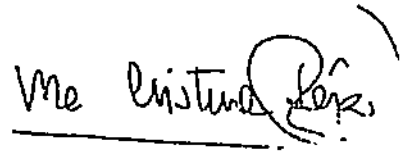
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Aporte inicial del Constituyente</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
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	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>1,000</u>

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



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



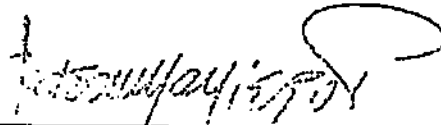
\_\_\_\_\_  
María Cristina López  
Contadora  
Agente de Manejo

FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 - EN LIQUIDACIÓN

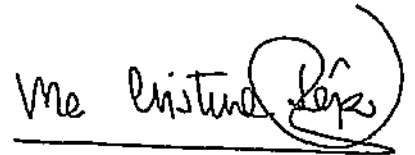
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Recaudaciones de cartera	108,551	1,061,945
Interes ganado de cartera	115,134	246,834
Interes ganado en cuentas de ahorro	214	1,590
Interes pagado a inversionistas	(272,173)	(1,619,625)
Pago a terceros	(81,820)	19,517
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(130,094)</u>	<u>(289,739)</u>
Disminución neto de efectivo (depósitos a la vista)	(130,094)	(289,739)
Efectivo (depósitos a la vista) al principio del año	<u>131,116</u>	<u>420,855</u>
Efectivo (depósitos a la vista) al final del año	<u><u>1,022</u></u>	<u><u>131,116</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 MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 (EN LIQUIDACIÓN)

### 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 29 de agosto del 2006 por la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha - Mutualista Pichincha en calidad de originador (en adelante "Mutualista Pichincha", "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 5 de octubre del 2006, y tiene como finalidad la adquisición de cartera hipotecaria proveniente del Originador y el desarrollo 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 Mutualista Pichincha

En el marco de su objeto descrito anteriormente, el 21 de noviembre del 2006, el Fideicomiso suscribió con la Mutualista Pichincha 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 de la Mutualista Pichincha. 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 104.5% del saldo de los créditos hipotecarios a la fecha de la transferencia,
- los intereses devengados por la cartera a ser transferida que estuvieran pendientes de cobro,
- los intereses generados por los recursos recaudados por el Fideicomiso, y
- el premio por sobre el valor nominal de los títulos TCIMUPI 3 (ver título siguiente), en el evento que en la colocación de estos títulos se obtenga el referido premio.

Para las compras posteriores de cartera, de ocurrir, se estableció que el Fideicomiso pague un precio equivalente al 104.5% del saldo de los créditos hipotecarios a la fecha de la transferencia más los intereses devengados pendientes de cobro.

La compra inicial efectuada por el Fideicomiso fue por un monto de US\$33,611,537 del saldo insoluto de

## **FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 (EN LIQUIDACIÓN)**

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

---

cartera. Se realizaron compras adicionales dentro de la etapa de reposición con el objeto de mantener el saldo de la cartera al momento de la titularización.

De acuerdo con el contrato, Mutualista Pichincha 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 TCIMUPI 3**

Con fecha 28 de noviembre del 2006, el Fideicomiso inició el proceso de titularización de los créditos hipotecarios a través de la emisión de títulos valores de contenido crediticio denominados TCIMUPI3, en sus clases A1, A2 y A3, por un valor equivalente al de los créditos adquiridos (US\$35,000,000). 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 TCIMUPI 3**

En cumplimiento de lo establecido por la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso encargó a Pacific Credit Rating S.A., una entidad autorizada para tales fines, la calificación de riesgo de los valores TCIMUPI 3 al 31 de diciembre del 2015. Los resultados de esta calificación se resumen a continuación:

<u>Clase</u>	<u>Calificación de riesgo</u>	<u>Definición de la calificación según la Ley de Mercado de Valores</u>
TCIMUPI3 - Clase A3	"A+"	Buena 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 A1, A2 y A3 fueron cancelados durante los años 2013, 2014 y 2016 respectivamente.

#### **Liquidación del Fideicomiso**

Durante el 2016, el Fideicomiso canceló la totalidad de los pasivos con los inversionistas, de acuerdo con lo establecido en el Contrato del Fideicomiso. Posteriormente, en marzo del 2016, el Fideicomiso inició los trámites para su terminación y liquidación con la aprobación de la Asamblea de Inversionistas.

Con los antecedentes antes descritos el Agente de Manejo informa que la fecha de los últimos estados financieros es el 31 de diciembre del 2016, mientras continúa el trámite de cancelación del catastro público del Mercado de Valores.

Adicionalmente, la Administración del Fideicomiso informa que estos estados financieros han sido emitidos para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la Ley de Mercado de Valores y en la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 (EN LIQUIDACIÓN)

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

---

#### 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 (Nota 10). El Constituyente, declara bajo juramento que los recursos, créditos y derechos aportados o que transfiera en el futuro al Fideicomiso han sido obtenidos legítimamente y no tiene intención de irrogar perjuicio a los acreedores del Constituyente o a terceros, ni tampoco tienen causa u objeto ilícito.
- 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 TCIMUPI3, 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 TCIMUPI3, 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 sesenta 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 TCIMUPI3 clase A1 deberán permanecer en custodia del Agente de Manejo hasta que se decida la venta a un tercero de la totalidad de los títulos de esta clase, dando inicio a la amortización de los títulos vendidos antes del plazo determinado originalmente.

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

**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 (EN LIQUIDACIÓN)**

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

---

- Los títulos valores TCIMUPI3 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 TCIMUPI3, 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 privilegiada (aceleración). Por lo tanto, los pagos diferentes de los de capital tendrán la siguiente prelación:

- i) Intereses atrasados de la clase A1, si existieren.
- ii) Intereses de la clase A1 del correspondiente mes de pago.
- iii) Intereses atrasados de la clase A2, si existieren.
- iv) Intereses de la clase A2 del correspondiente mes de pago.
- v) Intereses ordinarios atrasados de la clase A3, si existieren.
- vi) Intereses ordinarios de la clase A3 del correspondiente mes de pago.
- vii) Intereses extraordinarios no pagados de la clase A3, si existieren.
- viii) Intereses extraordinarios del correspondiente mes de pago de la clase A3.

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 A1, si existieren.
- ii) Intereses de la clase A1 del correspondiente mes de pago.
- iii) Intereses atrasados de la clase A2, si existieren.
- iv) Intereses de la clase A2 del correspondiente mes de pago.
- v) Intereses ordinarios atrasados de la clase A3, si existieren.
- vi) Intereses ordinarios de la clase A3 del correspondiente mes de pago.
- vii) Capital de la clase A1 hasta que su saldo sea cero.
- viii) Capital de la clase A2 hasta que su saldo sea cero.
- ix) Intereses extraordinarios acumulados no pagados de la clase A3.
- x) Capital de la clase A3 hasta que su saldo sea cero.

## **FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 (EN LIQUIDACIÓN)**

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

---

Para los casos en los que existan más de una clase A1, por efecto de la aceleración parcial de la etapa de amortización, la distribución de pagos de capital será proporcional al saldo de cada tramo de la clase A1, en la fecha de la aceleración parcial. Dicha proporción se definirá en cada una de las aceleraciones parciales y se mantendrá hasta su cancelación total. En una nueva aceleración parcial o en el caso que se acelere el saldo total en la etapa de amortización, se calculará la proporción de dichos nuevos tramos que se mantendrán hasta su cancelación total.

El Fideicomiso inició la etapa de amortización en marzo del 2007.

- En el evento que el Fideicomiso mantenga cuentas por pagar al Originador, producto de la compra de cartera, las recuperaciones de capital, durante las etapas de reposición y amortización, se aplicarán de acuerdo con lo definido en los párrafos precedentes, y posteriormente, serán utilizadas para pagar los gastos del Fideicomiso y las cuentas por pagar.

#### **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.

**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 (EN LIQUIDACIÓN)**

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

---

- 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.

**1.4 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 de 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 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.



**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 (EN LIQUIDACIÓN)**

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

---

**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 inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y 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

**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI<sub>3</sub> (EN LIQUIDACIÓN)**

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

---

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.

**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.

Las "Otras cuentas por pagar" se miden al costo amortizado y no generan intereses.

**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

**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI<sub>3</sub> (EN LIQUIDACIÓN)**

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

---

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.

**2.4.4 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.

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 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.

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 (EN LIQUIDACIÓN)

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

---

#### 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 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
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

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:

**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 (EN LIQUIDACIÓN)**

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

---

**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, la Administración 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.

**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

**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 (EN LIQUIDACIÓN)**

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

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).

**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	1,022	-	131,116	-
Préstamos y cuentas por cobrar	-	-	642,833	1,597,719
<b>Total activos financieros</b>	<b>1,022</b>	<b>-</b>	<b>773,949</b>	<b>1,597,719</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Valores en circulación	-	-	2,080,290	288,262
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,080,290</b>	<b>288,262</b>

**Valor razonable de instrumentos financieros -**

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

**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 (EN LIQUIDACIÓN)**

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

**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\$1,022 y (2015 US\$131,116).

**7. PRÉSTAMOS Y CUENTAS POR COBRAR**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Corriente</u>		
Cartera hipotecaria (1)	-	606,120
Rendimientos por cobrar (2)	-	14,403
Otras cuentas por cobrar	-	22,310
	<u>-</u>	<u>642,833</u>
<u>No Corriente</u>		
Cartera hipotecaria (1)	-	1,597,719

(1) La cartera hipotecaria está compuesta por:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cartera normal	-	2,089,833
Cartera vencida	-	114,006
	<u>-</u>	<u>2,203,839</u>

(2) La cartera al 31 de diciembre del 2015 devenga intereses a una tasa efectiva del 10.78%. La tasa nominal no excedía 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 asciende a US\$13,650,329, 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 (EN LIQUIDACIÓN)

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

8. VALORES EN CIRCULACIÓN

Corriente

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Capital por pagar	-	2,011,537
Intereses por pagar	-	68,753
	<u>-</u>	<u>2,080,290</u>

No corriente

Constituyen los títulos valores TCIMUPI3, 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>
A3 (3)	1 a 3	28-Nov-06	171	(3)	-	2,011,537
Rendimiento por pagar clase A3 (4)					-	288,262
Total valores en circulación					-	2,299,799
Menos porción corriente					-	2,011,537
Pasivo no corriente					-	288,262

- (1) Los títulos valores TCIMUPI3 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 133% 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, 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 catorce 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:



**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 (EN LIQUIDACIÓN)**

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

- Para la clase A1, una proporción del 59.67% de la tasa nominal promedio ponderada (TPP) de la cartera, 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 cada mes, multiplicados por sus respectivas tasas de interés, para ii) la suma total de los saldos insolutos de dichos créditos hipotecarios.
- Para la clase A2, una proporción del 65.63% de la tasa nominal promedio ponderada (TPP) de la cartera.
- Para la clase A3, la tasa de interés ordinaria será el 80% de la tasa nominal promedio ponderada (TPP) de la cartera; mientras que el interés extraordinario será igual al resultado neto del Fideicomiso luego de haber cubierto los intereses ordinarios de las 3 clases y los demás gastos del Fideicomiso y se calculará al primer día del mes inmediato anterior al día de pago.

A fin de cada mes, el Agente de Manejo determinará el monto de los intereses pagaderos a los tenedores de las clases A1, A2 y A3 por concepto de intereses ordinarios y extraordinarios en el caso de la clase A3.

- Las tasas anuales de interés ordinario al 31 de diciembre fueron:

<u>Título clase</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
A3	8.62%	8.62%

- (3) Títulos cancelados durante el 2016.
- (4) Contiene el resultado neto 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 TCIMUPI3 y las comisiones causadas. De acuerdo con la Escritura de Constitución, el interés extraordinario se calcula el último día del mes y es cancelado a los tenedores de los títulos de clase A3 el primer día hábil de cada mes, una vez amortizada la totalidad de obligaciones con la clase A1 y A2 y realizado el pago de los intereses ordinarios de la clase A3.

**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

**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI3 (EN LIQUIDACIÓN)**

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

---

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.

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 TCIMUPI3 y las comisiones causadas, se contabiliza como interés extraordinario, 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 a la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha - Mutualista Pichincha, 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	100,731	244,143
Depósitos en bancos y otras instituciones financieras	214	1,590
Otros ingresos	<u>17,354</u>	<u>17,464</u>
	<u>118,299</u>	<u>263,197</u>
<b>Gastos financieros</b>		
Intereses causados en valores en circulación (clase A3)	<u>98,316</u>	<u>198,060</u>

**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3 - FIMUPI<sub>3</sub> (EN LIQUIDACIÓN)**

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

---

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comisiones pagadas por la administración de cartera	-	197
Honorarios del Agente de manejo	2,240	24,640
Honorarios del Agente pagador	980	3,920
Comisión por la custodia de valores	840	3,360
Honorarios profesionales	13,436	20,559
Impuestos y contribuciones	334	584
Otros gastos	2,153	11,877
	<u>19,983</u>	<u>65,137</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.

**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 que no se hayan revelado en los mismos.

\* \* \*