



FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 3, FIMUPI 3

RENDICIÓN FINAL DE CUENTAS

Al 29 de febrero de 2016

INFORME DE GESTIÓN FIDUCIARIA Y RENDICIÓN FINAL DE CUENTAS

Nombre del Fideicomiso Mercantil:	Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 3, FIMUPI 3
Tipo de Fideicomiso:	Titularización
Fecha de Constitución:	29 de agosto de 2006
Sustitución Fiduciaria:	Con fecha 01 de septiembre 2015 Anefi se sustituyó con CTH para ejercer la Representación Legal del Fideicomiso.
Registro Único de Contribuyentes:	0992472367001
Constituyente u Originador:	Mutualista Pichincha
Beneficiario:	Mutualista Pichincha
Duración:	Hasta la completa redención de los valores de contenido crediticio emitidos por el fideicomiso, o hasta que se presenten una de las causales definidas en la cláusula décima sexta del contrato de constitución.
Administrador Fiduciario:	ANEFI S.A.

OBJETO:

Desarrollar un proceso de titularización con lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores, que el FIMUPI 3 adquiera créditos de vivienda respaldados con garantía hipotecaria mediante la celebración de los correspondientes contratos de Compraventa para que el Agente de Manejo, o quien este designe como Administrador de Cartera, cobre créditos y ejerza todos los demás derechos que le corresponda como acreedor hipotecario, utilice los pagos que reciba de los mismos y los gastos asociados a la constitución.

- 1. A continuación las actividades más relevantes que se han gestionado durante la vigencia del fideicomiso, para dar cumplimiento con la finalidad del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 3, FIMUPI 3.**

a. REFORMAS:

Durante la vigencia del Fideicomiso se ha realizado las siguientes reformas:

Primera Reforma: Suscrita el 24 de Julio de 2007, ante la abogada Wendy Vera, Notaria Trigésima Suplente del cantón Guayaquil.

Segunda Reforma: Suscrita el 2 de octubre de 2007 ante el Doctor Germán Flor, Notario Tercero Suplente del Cantón Quito.

Tercera Reforma: Suscrita el 3 marzo de 2010, ante el Doctor Roberto Salgado, Notario Tercero del cantón Quito.

Cuarta Reforma: Suscrita el 23 de Julio 2015 ante la Doctora Jacqueline Vásquez Velastegui, Notaria Tercera del Cantón Quito.

- Durante la vigencia del Fideicomiso, éste celebró con Mutualista Pichincha contratos de Compraventa de créditos hipotecarios por un saldo insoluto de treinta y tres millones seiscientos once mil quinientos treinta y siete dólares de los Estados Unidos de América (US\$33'611,537.00), los mismos que contaban con sus respectivas garantías.
- Durante la vigencia del Fideicomiso existieron dos etapas principales que se detallan a continuación:
 - **Etapas de Reposición:** En esta etapa se mantuvo el saldo insoluto total de la emisión de títulos, mediante la reposición de créditos hipotecarios de vivienda por la porción de créditos hipotecarios que se amorticen.
 - **Etapas de Amortización:** En esta etapa el saldo de los títulos emitidos se amortizó conforme se cancelan los créditos hipotecarios que respaldaron la titularización.

Clases	Monto original	Plazo legal	Fecha de vencimiento
A1 (2-14)	15,000,000.00	84	28-feb-14
A1 (3-14)	14,550,000.00	84	31-mar-14
A2	2,050,000.00	98	31-may-15
A3	2,011,537.35	111	30-jun-16
TOTAL	33,611,537.35		



Administradora de
Negocios Fideuciarios

- Durante la vigencia del Fideicomiso, se emitieron títulos valores de contenido crediticio denominados TCIMUPI 3 por un monto equivalente a treinta y tres millones seiscientos once mil quinientos treinta y siete dólares de los Estados Unidos de América (US\$33'611,537.00) en tres clases A1, A2 y A3.
- Durante la vigencia del Fideicomiso, los intereses de cada serie así como el capital se pagaron de acuerdo a las fechas establecidas por medio del Agente Pagador sin que a la fecha exista algún pago pendiente a los Inversionistas.
- Durante la vigencia del Fideicomiso, se registró como gastos todos aquellos incurridos para cumplir con los fines y objetivos del FIMUPI 3.
- Durante la vigencia del fideicomiso, se ha ejercido la representación legal del fideicomiso, cabe indicar que hasta el 31 de agosto del 2015 CTH ejerció la representación legal y a partir del 01 de septiembre 2015 Anefi fue el responsable de esta función.
- Con fecha 28 de noviembre de 2006 se emitió títulos valores de contenido crediticio respaldados con los créditos hipotecarios de vivienda y fueron colocados mediante oferta pública conforme a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores.
- Durante la vigencia del Fideicomiso, los créditos hipotecarios han sido administrados por el Originador a fin de obtener los flujos futuros de fondos comprometidos para el pago de los valores que se emitieron.
- Durante la vigencia del Fideicomiso, el Agente de Manejo ha utilizado los flujos recibidos para cumplir con los gastos, pagos y demás obligaciones de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de Constitución del Fideicomiso.
- Durante la vigencia del fideicomiso en aquellas épocas en los cuales los flujos lo permitieron, se realizaron de forma separada inversiones con los recursos del mismo de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de Gestión y previa autorización del Comité de Vigilancia.
- Durante la vigencia del Fideicomiso se ha verificado que los créditos comprados periódicamente por el mismo tengan las características similares a las definidas en el correspondiente prospecto de oferta pública, en la calificación de riesgo, en el reglamento de gestión y demás documentación relacionadas.
- Durante la vigencia del Fideicomiso, la Asamblea de Inversionistas que es el órgano compuesto por los Inversionistas, se reunió cuando fue convocado por el Agente de Manejo, según detalle adjunto:

No.	FECHA DE ASAMBLEA
1	28 de febrero de 2007
2	2 de julio del 2007
3	24 de septiembre de 2007
4	31 de marzo de 2008
6	26 de marzo de 2009
7	04 de febrero de 2010
8	31 de mayo de 2011
9	29 de octubre de 2014
10	26 de junio de 2015

- Durante la vigencia del Fideicomiso, se ha entregado con periodicidad anual las Rendiciones de cuentas según los parámetros establecidos en la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones a los Inversoristas y autoridades de control. El presente informe corresponde a la Rendición de Cuentas Final del Fideicomiso.
- Durante la vigencia del Fideicomiso se realizó semestralmente la Calificación de Riesgos de la presente titularización a través de la Compañía Pacific Credit Rating S.A. y la última revisión realizada por la compañía ICRE del Ecuador S.A., informes que fueron remitidos a los Inversoristas, entes de control y Comité de Vigilancia.
- Durante la vigencia del Fideicomiso se han auditado anualmente los Estados Financieros, informes que fueron remitidos a los Inversoristas y entes de control.
- Durante la vigencia del Fideicomiso se ha dispuesto información a los Inversoristas de las siguientes publicaciones:
 - Mensualmente: Información relativa al comportamiento de los créditos hipotecarios necesaria para calcular el saldo insoluto de los TCIMUPI 3, en la forma prevista el Anexo de Reporte de Pagos y en el Anexo de Declaración de Pagos de los Títulos.
 - Anualmente, el Agente de Manejo puso a disposición de los inversoristas una copia de los estados financieros auditados del fideicomiso y una copia de la calificación de riesgo de los TCIMUPI 3 actualizada, de acuerdo a las normas de carácter general dictadas por el Consejo Nacional de Valores.
- Toda vez que con fecha 7 de abril de 2016 se redimió en su totalidad el pago a los inversoristas, la Fiduciaria ha iniciado el proceso de liquidación del presente fideicomiso. Para el objeto, la fiduciaria deberá cumplir las siguientes reglas: 1. El

Agente de Manejo actuará como liquidador. 2. El Agente de Manejo deberá realizar un corte en el balance del FIMUPI 3 al último día de la semana precedente a la fecha en que se efectúe la liquidación del mismo. 3. El Agente de Manejo citará a una reunión al Comité de Vigilancia por lo menos con siete días laborables de anticipación, a fin de presentarles la presente Rendición de Cuentas, los estados correspondientes y liquidar el FIMUPI 3.

- Adicionalmente, para el análisis y conocimiento del Inversionista respecto del comportamiento de la cartera hipotecaria titularizada y de la amortización de los títulos con corte al 29 de febrero de 2016, adjunto al presente documento se servirán encontrar los siguientes anexos: i) cuadro de saldos de los títulos valores, ii) Cuadro de la calificación de la cartera, iii) gráfico de saldos proyectados vs. saldos reales, iv) gráfico de la evolución de las tasas de interés de los valores por clase, v) gráfico de la evolución del interés extraordinario, y vi) gráfico de la evolución del Prepago, preparados por CTH en su calidad de estructurador del proceso.

2. ESTADO ACTUALIZADO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA

Al 29 de febrero de 2016 en la cuenta del Fideicomiso en Produbanco se mantiene el valor de \$ 106,012.36, en la cuenta del Fideicomiso en Mutualista Pichincha el valor de \$ 3466.55.

3. ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA Y ESTADO DE RESULTADOS

Adjunto sírvase encontrar el estado de situación financiera y estado de resultados con corte al 29 de febrero de 2016.

4. COMISIONES

Durante la vigencia del Fideicomiso, las comisiones por administración fueron canceladas oportunamente por el fideicomiso.

5. ENTREGA DE INFORMACIÓN PERIÓDICA A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS Y ENTIDADES DE CONTROL

Durante la vigencia del Fideicomiso, ANEFI S.A. en su calidad de Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 3, FIMUPI 3, certifica que ha cumplido con la entrega de reportes de manera oportuna a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de conformidad con la normativa vigente, de igual forma al Servicio de Rentas Internas.

6. IMPUESTOS

Durante la vigencia del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 3, FIMUPI 3, la fiduciaria ha cumplido de manera oportuna con las declaraciones del Impuesto al Valor Agregado y retenciones en la fuente.

El Fideicomiso cumplirá con las obligaciones tributarias que le sean aplicables, conforme la legislación vigente, incluyendo las retenciones de impuestos a que hubiere lugar.

En lo referente a la liquidación del Impuesto a la Renta, el Fideicomiso se sujetará a la normativa vigente.

7. CUMPLIMIENTO Y ACEPTACIÓN

Durante la administración de CTH y ANEFI se ha cumplido con lo estipulado en el contrato del Fideicomiso y no se ha tenido ninguna observación o reclamo por parte del Constituyente.

Quito, a los 29 días del mes de febrero de 2016.

Atentamente,



Dra. María Fernanda Rocha
APODERADA ESPECIAL



Ing. Erika Pérez
ADMINISTRADOR FIDUCIARIO

**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA
PICHINCHA 3, FIMUPI3**

ESTADO DE SITUACION

Fecha: 15-10-2016

Usario: CPULLA
Fecha: 05-03-2016
Pagina: 1 de 2
User: Marios

Moneda del Producto: DOLARES

Moneda del Reporte: DOLARES

Codigo	Cuenta	Saldo
1	ACTIVO	2,238,478.79
101	ACTIVO CORRIENTE	700,988.51
101.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	104,478.81
101.01.01	RESERVORES FINANCIEROS FIJADOS	100,478.81
101.01.01.01	MUTUALISTA PICHINCHA CTA. AN. 2867514	3,400.55
101.01.01.02	PRODUBANCO CTA. AN. 12105434491	106,078.26
101.02	ACTIVOS FINANCIEROS	601,798.70
101.02.05	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	601,248.70
101.02.05.01	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE GENEREN INTERESES	478,272.42
101.02.05.01.01	CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A TERCEROS	478,272.42
101.02.05.01.02.01	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA POR VENDER	315,207.72
101.02.05.01.02.01.01	DE 1 A 30 DIAS	60,304.90
101.02.05.01.02.01.02	DE 31 A 90 DIAS	72,127.79
101.02.05.01.02.01.03	DE 91 A 180 DIAS	76,293.86
101.02.05.01.02.01.04	DE 181 A 360 DIAS	107,575.14
101.02.05.01.02.02	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA REFINANCIADA POR VENDER	401,143
101.02.05.01.02.02.01	DE 1 A 30 DIAS	177.74
101.02.05.01.02.02.02	DE 31 A 90 DIAS	1,170.04
101.02.05.01.02.02.03	DE 91 A 180 DIAS	1,794.84
101.02.05.01.02.02.04	DE 181 A 360 DIAS	2,468.25
101.02.05.01.02.03	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA REEFICAZ X VENDER	10,770.10
101.02.05.01.02.03.01	DE 1 A 30 DIAS	1,145.45
101.02.05.01.02.03.02	DE 31 A 90 DIAS	1,729.10
101.02.05.01.02.03.03	DE 91 A 180 DIAS	2,644.79
101.02.05.01.02.03.04	DE 181 A 360 DIAS	5,251.33
101.02.05.01.02.04	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA VENCIDA	183,791.01
101.02.05.01.02.04.01	DE 31 A 90 DIAS	9,122.40
101.02.05.01.02.04.02	DE 91 A 270 DIAS	50,130.75
101.02.05.01.02.04.03	DE 271 A 360 DIAS	6,327.92
101.02.05.01.02.04.04	DE 361 A 720 DIAS	15,295.91
101.02.05.01.02.04.05	DE MAS DE 720 DIAS	58,299.47
101.02.05.02	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES	511,708.78
101.02.05.02.02	CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A TERCEROS	500,997.47
101.02.05.02.03.01	CARTERA DE CREDITOS QUE NO DEMANDA INTERESES	60,610.74
101.02.05.02.03.01.01	DE 1 A 30 DIAS	28,040.56
101.02.05.02.03.01.02	DE 31 A 90 DIAS	10,638.27
101.02.05.02.03.01.03	DE 91 A 180 DIAS	14,719.58
101.02.05.02.03.01.04	DE 181 A 360 DIAS	28,434.55
101.02.05.02.03.10	CUENTAS POR COBRAR DEUDORES CARTERA	17,477.40
101.02.05.02.03.10.01	CUENTAS POR COBRAR CARTERA	17,477.40
101.02.05.02.03.11	CUENTAS POR COBRAR ADMINISTRADOR DE CARTERA	2,070.26
101.02.05.02.15	RENDIMIENTO POR COBRAR INTERESES	11,089.41
101.02.05.02.15.01	INTERESES POR COBRAR DE CARTERA DE CREDITOS	11,044.90
101.02.05.02.15.02	INTERESES POR COBRAR DE CARTERA DE CREDITOS REFINANCIADA	44.51

**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA
PICHINCHA 3, FIMUPI3
ESTADO DE SITUACION**

Fecha: 29-02-2015

Uso: GPUBA

Fecha: 09-03-2015

Página: 5 de 3

Tipo: Maximo

Moneda del Producto: DOLARES

Moneda del Periodo: DOLARES

Codigo	Cuenta	Saldo
101.02.05.02.15.02	INTERESES POR COBRAR DE CARTERA DE CREDITOS RESTRUCTURADA	491.63
102	ACTIVOS NO CORRIENTES	1,597,030.17
102.06	ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	1,490,182.84
102.06.03	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	1,490,182.84
102.06.03.71	CARTERA DE CREDITOS POR VENCER MAS 360 DIAS	1,157,835.29
102.06.03.03	CARTERA DE CREDITOS RESTRUCTURADA POR VENCER MAS 360 DIAS	41,365.54
102.06.03.04	CARTERA DE CREDITOS QUE NO DEVENGA INTERESES MAS 360 DIAS	290,981.01
102.08	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	87,822.33
102.08.11	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	87,822.33
102.08.11.01	OTROS ACTIVOS	87,822.33
102.08.11.01.01	PRIMA EN CARTERA COMPRADA	87,822.33
TOTAL ACTIVO		2,235,673.78
2	PASIVO	2,237,673.78
201	PASIVO CORRIENTE	2,237,673.78
201.06	PORCIÓN CORRIENTE DE VALORES EMITIDOS	2,235,351.58
201.06.03	VALORES DE TITULARIZACIÓN	2,072,355.56
201.06.03.01	OBLIGACIONES INMEDIATAS	62,418.41
201.06.03.01.02	OBLIGACIONES INMEDIATAS - INTERESES	62,418.41
201.06.03.02	VALORES EMITIDOS	2,011,537.35
201.06.03.02.03	FIMUPI3 CLASE A3	2,011,537.35
201.07.05	INTERESES POR PAGAR	151,995.07
201.07.05.02	INTERES EXTRAORDINARIO CLASE A3	151,995.07
201.07	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	1,722.75
201.07.01	CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	1,722.75
201.07.01.01	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO 100%	32.14
201.07.01.03	2% RETENCIÓN EN LA FUENTE	1,643.82
201.07.01.07	10% RETENCIÓN EN LA FUENTE	26.79
TOTAL PASIVO		2,237,673.78
3	PATRIMONIO NETO	1,000.00
301	CAPITAL	1,000.00
301.01	CAPITAL SUSCRIBIDO ASIGNADO	1,000.00
301.01.04	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDEUCIARIOS	1,000.00
TOTAL PATRIMONIO NETO		1,000.00
Utilidad:		0.00
Pasivo + Patrimonio + Utilidad:		2,235,673.78

Codigo	Cuenta	Saldo
900.01	CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	5,627,377.47
900.01.01	VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER DE TERCEROS	5,250,407.65
900.01.01.01	VALORES EN GARANTIA	5,250,407.65
900.01.01.01.01	GARANTIA DE CARTERA - DOCUMENTOS	5,250,407.65
990.01.04	OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	366,887.62
990.01.04.03	CARTERA DE CREDITOS EN DEMANDA JUDICIAL	263,964.01
990.01.04.04	INTERESES, OCASIONALES E INGRESOS EN SUSPENSO	102,923.61

**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA
PICHINCHA 3, FIMUPI3**

ESTADO DE SITUACION

Fecha: 29/02/2014

Unidad: CPBOLIA
Fecha: 02/02/2014
Pagina: 0 de 3
Nivel: Mayor

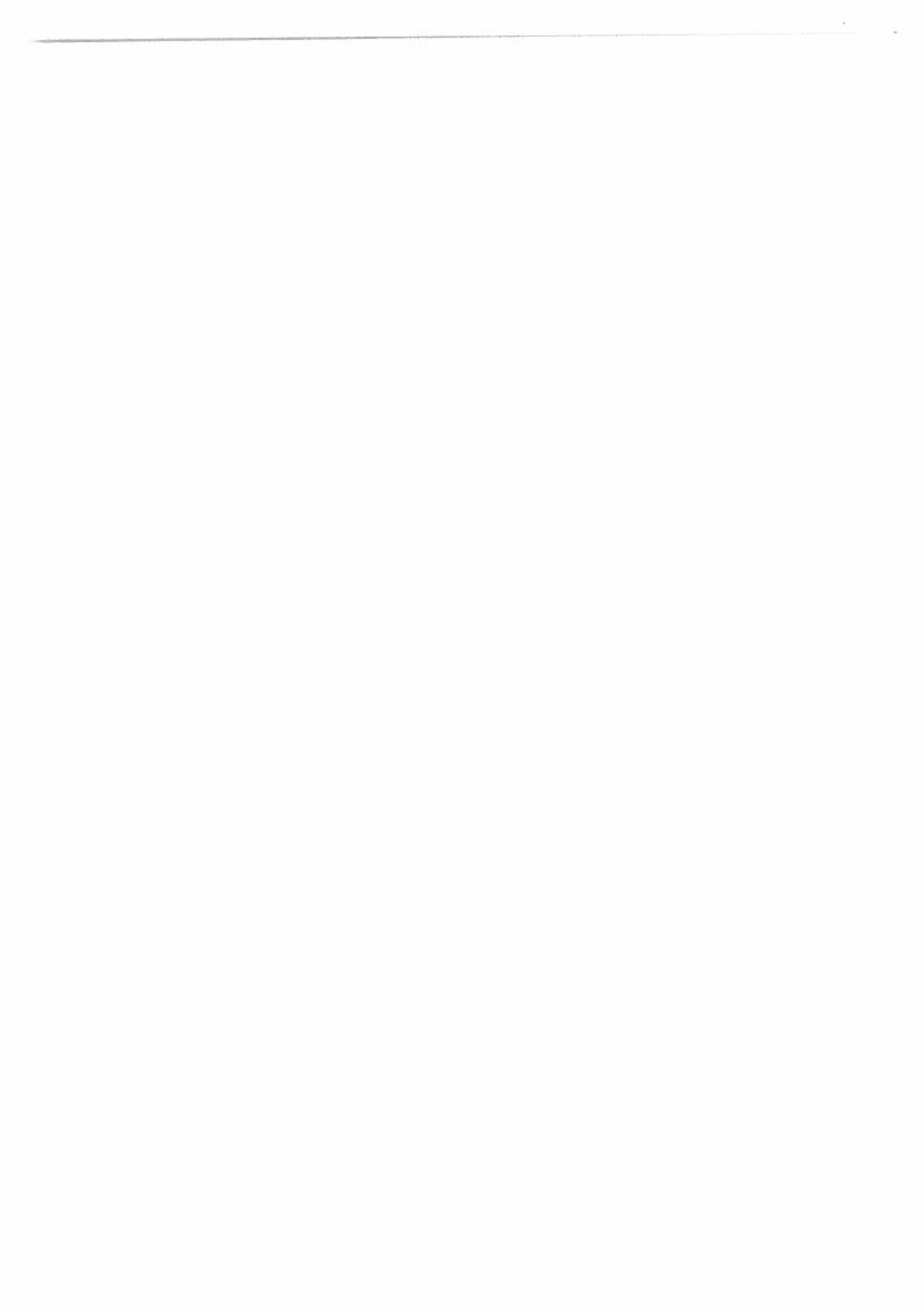
Moneda del Periodo: DOLARES

Moneda del Reporte: DOLARES

Código	Cuenta	Saldo
900.01.01.04.01	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA	102.935.61
500.02	ACREEDORAS POR EL CONTRA	5.027.077.41
500.02.01	ACREEDORAS POR EL CONTRA	5.027.077.41
900.02.01.01	VALORES Y BIENES PROPIOS EN POLEER DE TERCEROS	5.250.462.95
500.02.01.02	CARTERA DE CREDITOS EN DEMANDA JUDICIAL	260.954.01
900.02.01.04	INTERESES EN SUSPENSO	102.935.61
500.04	ACREEDORAS	12.750.764.27
900.04.01	VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCEROS	12.750.764.27
900.04.01.01	EN GARANTIA	12.750.764.27
900.04.01.01.04	BIENES INMUEBLES EN GARANTIA	12.750.764.27
900.05	DEUDORES POR EL CONTRA	12.750.764.27
900.05.01	VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCEROS	12.750.764.27
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		0.00


Gerente


Contador



**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA
PICHINCHA 3, FIMUPI3
ESTADO DE RESULTADO**
Fecha: 25/02/2016

Unidad: CUCULEA
Fecha: 25/02/2016
Página: 1 de 1
Nivel: Maximo

Moneda del Producto: DOLARES

Moneda del Reporte: DOLARES

Codigo	Cuenta	Valor
4	INGRESOS	
401	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	42,317.31
401.10	INGRESOS FINANCIEROS	31,714.93
401.10.01	INTERESES FINANCIEROS	31,593.48
401.10.02.01	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA	35,014.34
401.10.02.02	CARTERA DE CREDITOS REFINANCIADA	112.96
401.10.02.03	CARTERA DE CREDITOS REESTRUCTURADA	919.33
401.10.02.04	INTERESES DE MONEDA	197.31
401.10.06	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	114.72
401.10.06.01	DEPOSITOS EN BANCOS Y OTRAS INSTITUCIONES FIN	114.72
403	OTROS INGRESOS	10,602.38
403.01	RECUPERACIONES DE ASIVOS FINANCIEROS	10,602.38
403.01.00	OTROS	10,602.38
403.01.00.01	RESULTADO ASUMIDO POR LA CLASE AJ	10,602.38
TOTAL		49,317.31
5	GASTOS	
502	GASTOS	49,317.31
502.02	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,174.51
502.02.20	SUMINISTROS Y MATERIALES	45.02
502.02.21	OTROS GASTOS	1,129.49
502.02.24.01	HONORARIOS AUDITORES	1,117.76
502.02.24.02	GASTOS BANCARIOS	11.73
502.03	GASTOS FINANCIEROS	42,051.07
502.03.01	INTERESES	28,404.98
502.03.01.01	INTERESES TITULOS EMITIDOS	29,638.08
502.03.01.01.02	INTERES CLASE AJ	29,638.08
502.03.01.02	POR PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION	8,774.24
502.03.03.04	EMPLAZACION	4,510.34
502.03.03.04.01	AGENTE DE MANEJO	1,120.00
502.03.03.04.02	AGENTE PAGADOR	1,510.24
502.03.03.04.04	AGENTE CUSTODIO	1,880.10
502.03.03.04.06	OTROS	4,490.00
502.03.03.07	POR CALIFICACION DE RIESGO	1,980.00
502.03.12	OTROS GASTOS FINANCIEROS	4,416.72
502.03.12.01	PRIMA EN CARTERA COMPRADA	4,416.72
502.04	OTROS GASTOS	2,055.67
502.04.02	OTROS	2,055.67
502.04.02.01	INTERESES DEVENGADOS EJERCICIOS ANTERIORES	2,055.67
TOTAL		49,317.31

Unidad	6.05
--------	------



Gerente



Contador

