

Rendición final de cuentas sobre manejo del FIMUPI 4

Período: Desde el 1 de enero de 2015 hasta el 31 de agosto de 2015.

Antecedentes:

1. El Código Orgánico Monetario Financiero, publicado en el Registro Oficial número 332, de 12 de septiembre de 2014 en su disposición transitoria vigésimo séptima dispuso que CTH deberá transferir la calidad de Fiduciaria en los procesos de titularización que actualmente administra, a una sociedad administradora de fondos y fideicomisos, manteniendo las demás facultades requeridas para desarrollar procesos de titularización, propios y de terceros.
2. En tal virtud, CTH convocó a una Asamblea de Inversionistas del Fideicomiso, que fue celebrada el 26 de junio de 2015, en dicha Asamblea se resolvió designar a Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos para que se desempeñe como Agente de Manejo del Fideicomiso, en reemplazo de CTH.
3. Con fecha 12 de agosto de 2015 se celebró la escritura de sustitución fiduciaria, acordándose que a partir del 1 de septiembre de 2015 se procedería con la sustitución del agente de manejo, hecho que operó en la fecha indicada.

En tal virtud, CTH presenta la rendición final de cuentas, sobre su gestión, desde enero 2015 hasta el 31 de agosto de 2015.

1. Descripción de las actividades realizadas

Asamblea de Inversionistas o Tenedores de los TCIMUPI 4	Decisiones tomadas
El 26 de junio de 2015 se llevó a cabo la Asamblea de Inversionistas del FIMUPI 4.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se designó a Anefi S.A. como Agente de Manejo del FIMUPI 4. 2. Se reformó el contrato de constitución del fideicomiso. 3. Se autorizó al nuevo Agente de Manejo para delegación de facultades.
Comité de Vigilancia	Decisiones tomadas
No se efectuaron reuniones o consultas al Comité de Vigilancia del fideicomiso en este periodo.	
Otras actividades	Actos realizados
1. Contratación Auditores Externos.	La nueva fiduciaria procederá con la contratación de los Auditores Externos para el año 2015.
2. Créditos cancelados.	En este período se cancelaron 111 créditos.
3. Declaración y pago de impuestos.	Con la periodicidad establecida en las normas tributarias se cumplió la declaración y pago de tributos a los que está obligado el fideicomiso mercantil como sujeto pasivo y agente de retención.
4. Cobro litigioso de cartera y ejecución de garantías fiduciarias.	A esta fecha, existen 12 créditos respecto de los cuales se han entregado los documentos legales

	para proceder el trámite de demanda judicial. Este detalle ha sido entregado a la Fiduciaria Sustituta.
--	---

Para el análisis y conocimiento de los destinatarios de la rendición de cuentas, respecto del comportamiento del proceso de titularización, la cartera hipotecaria titularizada y de la amortización de los títulos, adjunto al documento se servirán encontrar los siguientes anexos: Cuadro – Saldo de los Títulos Valores por clases, Cuadro de la calificación de la cartera, Gráfico – Saldos proyectados vs. Saldos reales por clase, Cuadro – Evolución en porcentajes del saldo de los títulos valore, Gráfico Evolución de las tasas de interés de los títulos valores, Gráfico y datos estadísticos de la evolución del interés extraordinario.

2. Estado y situación jurídica de la cartera titularizada.

La cartera hipotecaria titularizada es de propiedad del FIMUPI 4 y fue adquirida por compra al Originador. La cartera hipotecaria que se encuentra en custodia de CTH, luego de las pre cancelaciones y recompras que se han producido, a esta fecha se mantuvo en un número de 666 créditos hipotecarios. CTH suscribirá con la Fiduciaria Entrante los documentos legales requeridos a fin de instrumentar la entrega del activo en Custodia.

3. Estado de situación financiera y estado de resultados.

Adjunto sírvase encontrar el estado de situación financiera y estado de resultados al 31 de agosto de 2015.

4. Indicación de las inversiones realizadas con los recursos del patrimonio autónomo.

La recaudación de la cartera del fideicomiso mercantil es depositada semanalmente en la cuenta de ahorros del Fideicomiso en Produbanco.

5. Gestiones programadas.

Cumplimiento de las resoluciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros respecto a la sustitución fiduciaria del fideicomiso.

Quito, 15 de septiembre de 2015.

Atentamente,



José Andino Burbano

Presidente Ejecutivo

CTH S.A. – Agente de Manejo FIMUPI 4

FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 4 FIMUPI 4

Con información al: 31 de agosto de 2015

1. Cuadro - Saldo Títulos Valores por clase

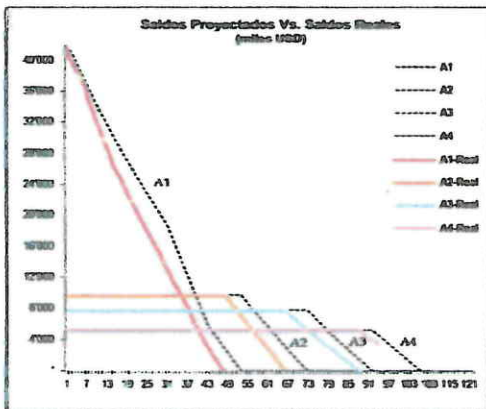
Clase	Saldo	Calificación
A1	Cancelado	
A2	Cancelado	
A3	Cancelado	
A4	3,492,360	A
A5	1	B
Total	3,492,391	

*Calificación a agosto-2015

2. Cuadro - Calificación de la cartera que respalda la emisión

CALIFICACION CARTERA	
A1	4,741,006
A2	1,370,261
A3	567,438
B1	597,958
B2	299,082
C1	42,387
C2	30,147
D	137,691
E	615,280
Total	8,401,261

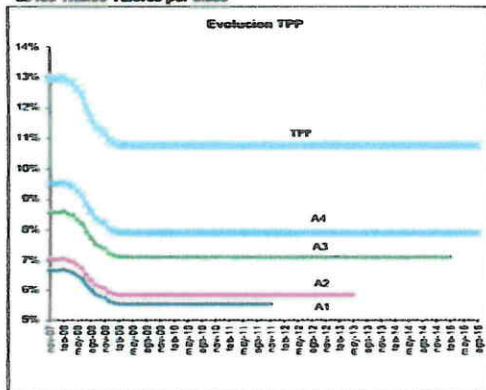
3. Gráfico - Saldos proyectados vs. Saldos Reales por clase



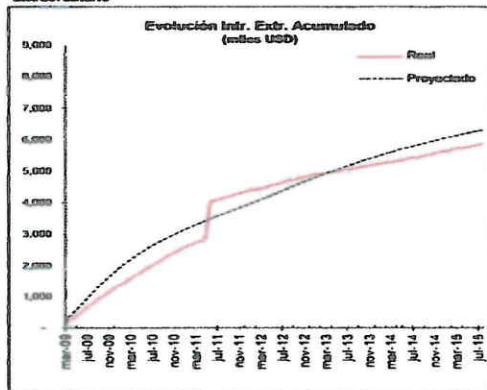
4. Cuadro - Evolución en porcentajes del Saldo de los Títulos Valores (en amortización)

Periodo	Saldo Capital			
	A1	A2	A3	A4
sep-14	Cancelado	Cancelado	22.77%	100.00%
oct-14	Cancelado	Cancelado	19.33%	100.00%
nov-14	Cancelado	Cancelado	15.49%	100.00%
dic-14	Cancelado	Cancelado	11.56%	100.00%
ene-15	Cancelado	Cancelado	5.92%	100.00%
feb-15	Cancelado	Cancelado	1.70%	100.00%
mar-15	Cancelado	Cancelado	Cancelado	97.16%
abr-15	Cancelado	Cancelado	Cancelado	88.36%
may-15	Cancelado	Cancelado	Cancelado	83.13%
jun-15	Cancelado	Cancelado	Cancelado	77.86%
jul-15	Cancelado	Cancelado	Cancelado	73.58%
ago-15	Cancelado	Cancelado	Cancelado	67.68%

5. Gráfico - Evolución de las tasas de interés de los Títulos Valores por clase



6. Gráfico y datos estadísticos de la evolución del Interés Extraordinario



CIFRAS	
a. Ren. generado clase A5	5,872,445
b. Premio Pagado por Amortizar	336,050
c. Ren. clase A5	5,536,395
d. Sinestralidad esperada	1,586,500
e. Sinestralidad real	-





**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA
PICHINCHA 4, FIMUPI4
ESTADO DE SITUACION**

Fecha: 31/08/2015

Usuario: APICHUCHO

Fecha: 02-09-2015

Página: 1 de 3

Nivel: Máximo

Moneda del Producto: DOLARES

Moneda del Reporte: DOLARES

Código	Cuenta	Saldo
1	ACTIVOS	9,815,665.84
1.1	FONDOS DISPONIBLES	706,192.53
1.1.03	BANCOS Y OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS	706,192.53
1.1.03.10	BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS LOCALES	706,192.53
1.1.03.10.21	MUT. PICHINCHA CTA. AH. 2068570.2	65,176.33
1.1.03.10.22	PRODUBANCO CTA. AH. 12005494457	641,016.20
1.4	CARTERA DE CREDITOS	8,401,260.48
1.4.03	CARTERA DE CREDITOS INMOBILIARIOS POR VENCER	6,878,705.68
1.4.03.05	DE 1 A 30 DIAS	167,210.92
1.4.03.10	DE 31 A 90 DIAS	265,190.32
1.4.03.15	DE 91 A 180 DIAS	395,062.87
1.4.03.20	DE 181 A 360 DIA	806,701.37
1.4.03.25	DE MAS DE 360 DIAS	5,044,540.20
1.4.27	CARTERA DE CREDITOS INMOBILIARIOS QUE NO DEVENGA INTERESES	1,422,408.28
1.4.27.05	DE 1 A 30 DIAS	84,668.29
1.4.27.10	DE 31 A 90 DIAS	58,669.32
1.4.27.15	DE 91 A 180 DIAS	84,952.71
1.4.27.20	DE 181 A 360 DIAS	171,433.20
1.4.27.25	DE MAS DE 360 DIAS	1,022,684.76
1.4.51	CARTERA DE CREDITOS INMOBILIARIOS VENCIDA	300,148.52
1.4.51.10	DE 31 A 90 DIAS	26,766.66
1.4.51.15	DE 91 A 270 DIAS	69,645.76
1.4.51.20	DE 271 A 360 DIAS	21,089.46
1.4.51.25	DE 361 A 720 DIAS	53,935.01
1.4.51.30	DE MAS DE 720 DIAS	128,195.64
1.6	CUENTAS POR COBRAR	103,600.56
1.6.03	INTERESES POR COBRAR DE CARTERA DE CREDITOS	52,081.64
1.6.03.15	CARTERA DE CREDITOS INMOBILIARIOS	52,081.64
1.6.14	PAGOS POR CUENTA DE CLIENTES	38,330.25
1.6.14.90	OTROS	38,330.25
1.6.14.90.02	CUENTAS POR COBRAR CARTERA	38,330.25
1.6.90	CUENTAS POR COBRAR VARIAS	13,188.67
1.6.90.04	CUENTAS POR COBRAR CTH	13,188.67
1.7	BIENES REALIZABLES	286,581.82
1.7.01	BIENES ADJUDICADOS POR PAGO	286,581.82
1.7.01.03	ALBAGA SANTINELLO S ROBERTO	200,984.89
1.7.01.04	DESGALO PINOY RAMIRO ORLANDO	45,946.43
1.7.01.05	CEDEÑO MACIAS ANA	21,620.50
1.9	OTROS ACTIVOS	336,050.45
1.9.04	PREMIO EN COMPRA	336,050.45
1.9.04.05	PREMIO EN COMPRA DE CARTERA	336,050.45
TOTAL ACTIVOS		9,815,665.84
2	PASIVOS	9,814,665.84
2.3	OBLIGACIONES INMEDIATAS	329,522.20



FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA
PICHINCHA 4, FIMUPI4

ESTADO DE SITUACION

Fecha: 31-09-2015

Usuario: AFDHUC010

Fecha: 00-09-2015

Página: 2 de 3

Nivel: Máximo

Moneda del Producto: DOLARES

Moneda del Reporte: DOLARES

Código	Cuenta	Saldo
2.3.04	VALORES EN CIRCULACION Y CUPONES POR PAGAR	329.522,20
2.3.04.15	OTROS TITULOS VALORES	329.522,20
2.3.04.15.01	CUPONES DE CAPITAL	304.462,75
2.3.04.15.02	CUPONES DE INTERES	25.059,45
2.5	CUENTAS POR PAGAR	5.892.752,65
2.5.01	INTERESES POR PAGAR	5.872.445,24
2.5.01.50	OTROS TITULOS VALORES	5.872.445,24
2.5.01.50.02	RENDIMIENTO CLASE A5	5.872.445,24
2.5.04	RETENCIONES	390,11
2.5.04.05	RETENCIONES FISCALES	390,11
2.5.04.05.06	2% RETENCION EN LA FUENTE	136,96
2.5.04.05.08	5% RETENCION EN LA FUENTE	13,78
2.5.04.05.09	RETENCION 100%	139,96
2.5.04.05.10	10% RETENCION EN LA FUENTE	19,41
2.5.90	CUENTAS POR PAGAR VARIAS	119.917,30
2.5.90.90	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	119.917,30
2.5.90.90.90	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	119.917,30
2.7	VALORES EN CIRCULACION	3.492.390,99
2.7.03	OTROS TITULOS VALORES	3.492.390,99
2.7.03.50	OTROS TITULOS VALORES	3.492.390,99
2.7.03.90.04	TOMUP4 CLASE A4	3.492.390,99
2.7.03.90.05	TOMUP4 CLASE A5	0,00
TOTAL PASIVOS		9.814.665,84
3	PATRIMONIO	1.000,00
3.1	CAPITAL SOCIAL	1.000,00
3.1.01	CAPITAL PAGADO	1.000,00
3.1.01.04	PERSONAS JURIDICAS LOCALES	1.000,00
TOTAL PATRIMONIO		1.000,00
Utilidad:		0,00
Pasivo + Patrimonio+Utilidad:		9.815.665,84

Código	Cuenta	Saldo
7.1	CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	1.253.366,41
7.1.07	CARTERA DE CREDITOS Y OTROS ACTIVOS EN DEMANDA JUDICIAL	969.304,76
7.1.07.15	EN DEMANDA JUDICIAL	969.304,76
7.1.09	"INTERESES, COMISIONES E INGRESOS EN SUSPENSO"	284.061,65
7.1.09.15	CARTERA DE CREDITOS INMOBILIARIOS	284.061,65
7.2	DEUDORAS POR CONTRA	1.253.366,41
7.2.07	CARTERA DE CREDITOS Y OTROS ACTIVOS EN DEMANDA JUDICIAL	969.304,76
7.2.09	INTERESES EN SUSPENSO	284.061,65
7.3	ACREEDORAS POR CONTRA	38.068.612,88
7.3.01	VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCEROS	38.068.612,88
7.4	CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	38.068.612,88
7.4.01	VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCEROS	38.068.612,88



**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA
PICHINCHA 4, FIMUPI4
ESTADO DE RESULTADO**

Fecha: 31-08-2015

Usuario: APICHUCHO

Fecha: 02-09-2015

Página: 1 de 2

Nivel: Máximo

Moneda del Producto: DOLARES

Moneda del Reporte: DOLARES

Código	Cuenta	Valor
4	GASTOS	670,713.80
4.1	INTERESES CAUSADOS	609,785.35
4.1.04	VALORES EN CIRCULACION Y OBLIGACIONES CONVERT	609,785.35
4.1.04.15	OTROS TITULOS VALORES	609,785.35
4.1.04.15.01	INTERESES OTROS TITULOS VALORES	609,785.35
4.1.04.15.01.03	INTERES CLASE A3	8,621.23
4.1.04.15.01.04	RENDIMIENTO CLASE A5	255,715.89
4.1.04.15.01.05	INTERES CLASE A4	245,248.23
4.2	COMISIONES CAUSADAS	29,898.25
4.2.90	VARIAS	29,898.25
4.2.90.06	COMISIONES ADMINISTRACION CARTERA	29,898.25
4.3	PERDIDAS FINANCIERAS	80,598.77
4.3.05	PRIMAS EN CARTERA COMPRADA	80,598.77
4.5	GASTOS DE OPERACION	60,431.43
4.5.02	HONORARIOS	47,659.68
4.5.02.10	HONORARIOS PROFESIONALES	47,659.68
4.5.02.10.01	HONORARIOS PROFESIONALES	7,280.00
4.5.02.10.03	HONORARIOS AGENTE DE MANEJO	22,430.00
4.5.02.10.04	HONORARIOS AGENTE PAGADOR	6,346.64
4.5.02.10.05	HONORARIOS AUDITOR A	6,456.40
4.5.02.10.06	HONORARIOS CUSTODIO	5,228.64
4.5.03	SERVICIOS VARIOS	1,402.65
4.5.03.15	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	133.54
4.5.03.90	OTROS SERVICIOS	1,269.11
4.5.03.90.03	GASTOS JUDICIALES Y NOTARIALES	1,269.11
4.5.04	"IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y MULTAS"	1,256.62
4.5.04.50	IMPUESTOS Y APORTES PARA OTROS ORGANISMOS	1,256.62
4.5.07	OTROS GASTOS	112.48
4.5.07.05	SUMINISTROS DIVERSOS	74.40
4.5.07.05.01	SUMINISTROS DE OFICINA	74.40
4.5.07.90	OTROS	38.08
4.5.07.90.05	GASTOS BANCARIOS	37.81
4.5.07.90.99	OTROS GASTOS	0.27
TOTAL		670,713.80
5	INGRESOS	670,713.80
5.1	INTERESES Y DESCUENTOS GANADOS	669,160.55
5.1.01	DEPOSITOS	4,435.16
5.1.01.10	DEPOSITOS EN BANCOS Y OTRAS INSTITUCIONES FIN	4,435.16
5.1.04	INTERESES Y DESCUENTOS DE CARTERA DE CREDITOS	664,715.39
5.1.04.15	CARTERA DE CREDITOS INMOBILIARIOS	642,418.72
5.1.04.50	DE MORA	22,296.67
5.6	OTROS INGRESOS	1,563.25
5.6.04	RECUPERACIONES DE ACTIVOS FINANCIEROS	1,563.25
5.6.04.15	UTILIDAD EN VENTA DE BIENES ADJUDICADOS	1,563.25
TOTAL		670,713.80
Utilidad:		0.00



FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA
PICHINCHA 4, FIMUPI4
ESTADO DE SITUACION

Fecha: 31-08-2015

Usuario: APICHUCHO

Fecha: 02-09-2015

Página: 3 de 3

Nivel: Máximo

Moneda del Producto: DOLARES

Moneda del Reporte: DOLARES

Código	Cuenta	Saldo
7.1.01.20	BIENES INMUEBLES EN GARANTIA	36,066,612.88
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		0.00

f)

Gerente