

## Rendición final de cuentas sobre manejo del FIMUPI 7

**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 29 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

<b>Asamblea de Inversionistas o Tenedores de los TCIMUPI 7</b>	<b>Decisiones tomadas</b>
El 29 de junio de 2015 se llevó a cabo la Asamblea de Inversionistas del FIMUPI 7.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se designó a Anefi S.A. como Agente de Manejo del FIMUPI 7.</li> <li>2. Se reformó el contrato de constitución del fideicomiso.</li> <li>3. Se autorizó al nuevo Agente de Manejo para delegación de facultades.</li> </ol>
<b>Comité de Vigilancia</b>	<b>Decisiones tomadas</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se solicitó la aprobación del Comité de Vigilancia para que el inmueble en garantía del crédito del señor Isch López Luis Iván, sea transferido a nombre de su hija.</li> </ol>	Se aprobó la transferencia del inmueble el 16 de julio de 2015.
<b>Otras actividades</b>	<b>Actos realizados</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Contratación Auditores Externos.</li> <li>2. Créditos cancelados.</li> <li>3. Declaración y pago de impuestos.</li> </ol>	<p>La nueva fiduciaria procederá con la contratación de los Auditores Externos para el año 2015.</p> <p>En este período se cancelaron 63 créditos.</p> <p>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.</p>

4. Cobro litigioso de cartera y ejecución de garantías fiduciarias.

A esta fecha, existen 18 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 7 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 593 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 diariamente en una cuenta de ahorros en Mutualista Pichincha.

**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 7



COOPERACIÓN DE  
TITULARISTAS DE  
HIPOTECAS CTH S.A.

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 7 FIMUPI 7

Con información al: 31 de agosto de 2015

### 1. Cuadro - Saldo Títulos Valores por clase

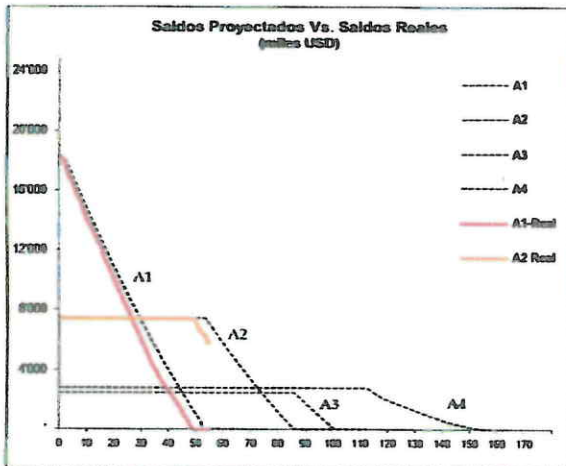
Clase	Saldo	Calificación
A1	Cancelado	
A2	5,833,165 /	AAA
A3	2,460,000 /	AAA
A4	2,787,000 /	A-
A5	1,000 /	B
<b>Total</b>	<b>11,101,165 /</b>	

\*Calificación a agosto-2015

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

CALIFICACION CARTERA	
A1	7,570,854
A2	2,626,887
A3	1,336,289
B1	576,081
B2	214,991
C1	70,801
C2	53,901
D	140,089
E	371,561
<b>Total</b>	<b>12,961,454</b>

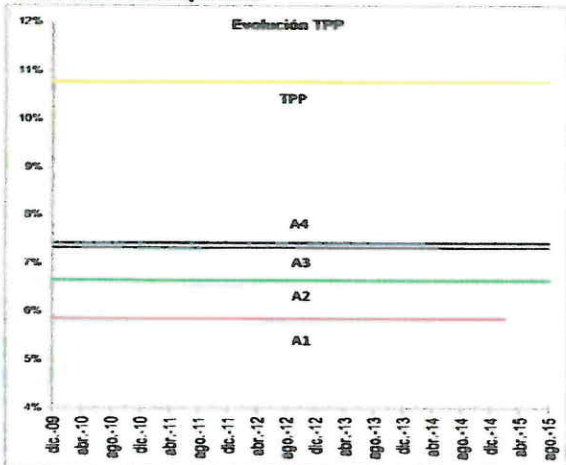
### 3. Gráfico - Saldos proyectados vs. Saldos Reales por clase



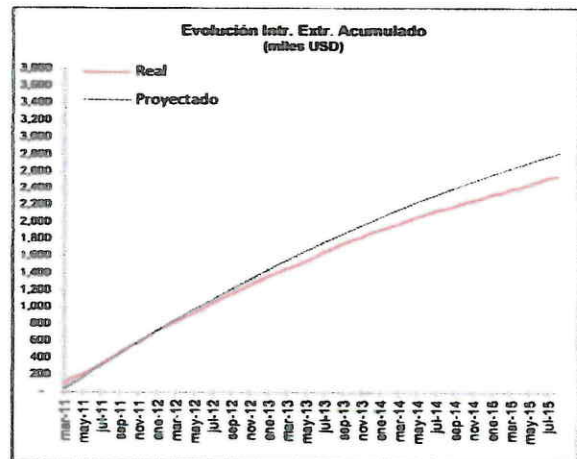
### 4. Cuadro - Evolución en porcentajes del Saldo de los Títulos Valores (en amortización)

Periodo	Saldo Capital	
	A1	A1
sep-14	9.30%	100.00%
oct-14	7.53%	100.00%
nov-14	5.18%	100.00%
dic-14	4.05%	100.00%
ene-15	2.15%	100.00%
feb-15	0.63%	100.00%
mar-15	Cancelado	98.09%
abr-15	Cancelado	92.42%
may-15	Cancelado	88.87%
jun-15	Cancelado	86.34%
jul-15	Cancelado	82.84%
ago-15	Cancelado	78.40%

### 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	2,540,879 /
b. Premio pagado por amortizar	388,015 /
c. Ren. clase A5	2,152,864 /
d. Sinistralidad esperada	685,056 /
e. Sinistralidad real	-

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**BALANCE COMPARATIVO DE SALDOS**

Fecha: 03-SEP-2015

Comprendido entre el 31-JUL-2015 y el 31-AGO-2015

Hora: 19:47

<u>Cuenta</u>	<u>Descripción</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-07-2015</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-08-2015</u>
1	ACTIVOS	13,989,651.51	-308,672.81	13,680,978.70
11	FONDOS DISPONIBLES	358,870.29	-141,111.68	217,758.61
1103	BANCOS Y OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS	358,870.29	-141,111.68	217,758.61
110310	BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS LOCALES	358,870.29	-141,111.68	217,758.61
11031021	MUT. PICHINCHA CTA. AH. 020717248	329,269.58	-133,543.80	195,725.78
11031022	PRODUBANCO CTA. AH. 02005173287	29,600.71	-7,567.88	22,032.83
11031023	PRODUBANCO CTA AH. 12005659006	0.00	0.00	0.00
14	CARTERA DE CREDITOS	13,130,366.41	-168,912.62	12,961,453.79
1403	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA POR VENCER	11,787,420.98	-253,390.08	11,534,030.90
140305	DE 1 A 30 DIAS	69,513.17	1,144.63	70,657.80
140310	DE 31 A 90 DIAS	247,442.45	-4,853.61	242,588.84
140315	DE 91 A 180 DIAS	368,939.83	-7,576.16	361,363.67
140320	DE 181 A 360 DIA	777,456.02	-15,030.92	762,425.10
140325	DE MAS DE 360 DIAS	10,324,069.51	-227,074.02	10,096,995.49
1413	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA QUE NO DEVENC	0.00	0.00	0.00
141305	DE 1 A 30 DIAS	0.00	0.00	0.00
141310	DE 31 A 90 DIAS	0.00	0.00	0.00
141315	DE 91 A 180 DIAS	0.00	0.00	0.00
141320	DE 181 A 360 DIAS	0.00	0.00	0.00
141325	DE MAS DE 360 DIAS	0.00	0.00	0.00
1423	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA VENCIDA	0.00	0.00	0.00
142305	DE 1 A 30 DIAS	0.00	0.00	0.00
142310	DE 31 A 90 DIAS	0.00	0.00	0.00
142315	DE 91 A 180 DIAS	0.00	0.00	0.00
142320	DE 271 A 360 DIAS	0.00	0.00	0.00
142325	DE 361 A 720 DIAS	0.00	0.00	0.00
142330	DE MAS DE 720 DIAS	0.00	0.00	0.00
1427	CARTERA DE VIVIENDA QUE NO DEVENGA INTERESES	1,226,800.88	77,565.84	1,304,366.72
142705	De 1 a 30 días	32,457.52	1,396.25	33,853.77
142710	De 31 a 90 días	21,680.03	1,953.98	23,634.01
142715	De 91 a 180 días	33,239.60	2,978.26	36,217.86
142720	De 181 a 360 días	69,580.67	6,136.63	75,717.30
142725	De más de 360 días	1,069,843.06	65,100.72	1,134,943.78
1451	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA VENCIDA	116,144.55	6,911.62	123,056.17
145105	De 1 a 30 días	11,240.14	645.21	11,885.35
145110	De 31 a 90 días	17,172.91	504.23	17,677.14
145115	De 91 a 270 días	32,592.01	1,192.53	33,784.54
145120	De 271 a 360 días	12,826.29	855.18	13,681.47
145125	De 361 a 720 días	32,798.08	2,106.49	34,904.57
145130	De más de 720 días	9,515.12	1,607.98	11,123.10
16	CUENTAS POR COBRAR	107,335.24	6,416.05	113,751.29
1603	INTERESES POR COBRAR DE CARTERA DE CREDITOS	96,400.81	2,578.00	98,978.81
160315	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA	96,400.81	2,578.00	98,978.81
1614	PAGOS POR CUENTA DE CLIENTES	3,837.53	490.18	4,327.71
161490	OTROS	3,837.53	490.18	4,327.71
16149002	CUENTAS POR COBRAR- CARTERA	3,837.53	490.18	4,327.71
1690	CUENTAS POR COBRAR VARIAS	7,096.90	3,347.87	10,444.77
169001	CUENTAS POR COBRAR MUTUALISTA PICHINCHA	7,096.90	3,347.87	10,444.77
169002	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	0.00	0.00	0.00
169003	RESULTADO ASUMIDO POR LOS TITULOS CLASE A5	0.00	0.00	0.00
169090	OTRAS	0.00	0.00	0.00
16909001	CUENTAS POR COBRAR AGENTE DE MANEJO	0.00	0.00	0.00
19	OTROS ACTIVOS	393,079.57	-5,064.56	388,015.01
1904	PRIMA EN COMPRA	393,079.57	-5,064.56	388,015.01
190405	PRIMA EN CARTERA COMPRADA	393,079.57	-5,064.56	388,015.01
1905	ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	0.00	0.00	0.00
1990	OTROS	0.00	0.00	0.00
199010	OTROS IMPUESTOS	0.00	0.00	0.00
19901002	RETENCIONES EN LA FUENTE	0.00	0.00	0.00
2	PASIVOS	-13,988,651.51	308,672.81	-13,679,978.70
23	OBLIGACIONES INMEDIATAS	0.00	0.00	0.00
2304	VALORES EN CIRCULACION Y CUPONES POR PAGAR	0.00	0.00	0.00
230415	OTROS TITULOS VALORES	0.00	0.00	0.00
23041501	CUPONES DE CAPITAL	0.00	0.00	0.00
23041502	CUPONES DE INTERES	0.00	0.00	0.00
25	CUENTAS POR PAGAR	-2,557,170.39	-21,643.79	-2,578,814.18
2501	INTERESES POR PAGAR	-2,552,584.84	-18,504.14	-2,571,088.98
250150	OTROS TITULOS VALORES	-2,552,584.84	-18,504.14	-2,571,088.98
25015001	INTERESES TITULOS TCIMUPI7	-31,065.19	855.52	-30,209.67
25015002	RENDIMIENTO CLASE A5 - ETAPA REPOSICION	0.00	0.00	0.00
25015003	RENDIMIENTO CLASE A5 ETAPA AMORTIZACION	-2,521,519.65	-19,359.66	-2,540,879.31
25015004	INT. CARTERA COMPRADA NO PAGADA	0.00	0.00	0.00
2504	RETENCIONES	-273.06	-197.55	-470.61
250405	RETENCIONES FISCALES	-273.06	-197.55	-470.61

**BALANCE COMPARATIVO DE SALDOS**

Fecha 03-SEP-2015

Comprendido entre el 31-JUL-2015 y el 31-AGO-2015

Hora: 19 47

## MATRIZ

<u>Cuenta</u>	<u>Descripción</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-07-2015</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-08-2015</u>
25040505	1% RETENCION EN LA FUENTE	0.00		0.00
25040506	2% RETENCION EN LA FUENTE	-243.65	-178.31	-421.96
25040507	RETENCION IMPUESTO IVA 70%	0.00		0.00
25040508	8% RETENCION EN LA FUENTE	-11.77	-7.69	-19.46
25040509	RETENCION 100%	-17.64	-11.55	-29.19
25040510	10% RETENCION EN LA FUENTE	0.00		0.00
2506	PROVEEDORES	0.00		0.00
250699	OTROS PROVEEDORES	0.00		0.00
2507	OBLIGACIONES POR COMPRA DE CARTERA	0.00		0.00
2590	CUENTAS POR PAGAR VARIAS	-4,312.49	-2,942.10	-7,254.59
259090	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	-4,312.49	-2,942.10	-7,254.59
25909001	AGENTE DE MANEJO	-141.66	-2,942.10	-3,083.76
25909005	CTH HONORARIOS	-4,170.83	0.00	-4,170.83
25909006	COMISIONES POR ADMINISTRACION DE CARTERA	0.00		0.00
25909090	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	0.00		0.00
27	VALORES EN CIRCULACION	-11,431,481.12	330,316.60	-11,101,164.52
2703	OTROS TITULOS VALORES	-11,431,481.12	330,316.60	-11,101,164.52
270390	OTROS TITULOS VALORES	-11,431,481.12	330,316.60	-11,101,164.52
27039001	TCIMUPI7 CLASE A1	0.00		0.00
27039002	TCIMUPI7 CLASE A2	-6,163,481.12	330,316.60	-5,833,164.52
27039003	TCIMUPI7 CLASE A3	-2,480,000.00	0.00	-2,480,000.00
27039004	TCIMUPI7 CLASE A4	-2,787,000.00	0.00	-2,787,000.00
27039005	TCIMUPI7 CLASE A5	-1,000.00	0.00	-1,000.00
3	PATRIMONIO	-1,000.00	0.00	-1,000.00
31	CAPITAL SOCIAL	-1,000.00	0.00	-1,000.00
3101	CAPITAL PAGADO	-1,000.00	0.00	-1,000.00
310104	PERSONAS JURIDICAS LOCALES	-1,000.00	0.00	-1,000.00
4	GASTOS	886,050.16	113,059.95	999,110.11
41	INTERESES CAUSADOS	736,633.92	85,072.68	821,706.60
4104	VALORES EN CIRCULACION Y OBLIGACIONES CONVER	736,633.92	85,072.68	821,706.60
410415	OTROS TITULOS VALORES	736,633.92	85,072.68	821,706.60
41041501	INTERESES OTROS TITULOS VALORES	736,633.92	85,072.68	821,706.60
4104150101	INTERES CLASE A1	4,416.10	0.00	4,416.10
4104150102	INTERES CLASE A2	271,585.58	33,352.14	304,937.72
4104150103	INTERES CLASE A3	105,896.00	15,128.00	121,024.00
4104150104	INTERES CLASE A4	120,630.16	17,232.88	137,863.04
4104150105	RENDIMIENTO CLASE A5	234,106.08	19,359.66	253,465.74
4105	OTROS	0.00		0.00
410510	INTERESES CARTERA COMPRADA NO PAGADA	0.00		0.00
410590	OTROS INTERESES	0.00		0.00
42	COMISIONES CAUSADAS	61,664.66	8,206.48	69,871.14
4290	VARIAS	61,664.66	8,206.48	69,871.14
429001	COMISIONES PAGADAS- CASAS DE VALORES	0.00		0.00
429002	COMISIONES PAGADAS- AGENTES DE BOLSA	0.00		0.00
429003	COMISIONES SERVICIO CUSTODIA	0.00		0.00
429006	COMISIONES ADMINISTRACION CARTERA	61,664.66	8,206.48	69,871.14
429099	COMISIONES PAGADAS- VARIOS	0.00		0.00
43	PERDIDAS FINANCIERAS	51,171.48	5,064.56	56,236.04
4306	PRIMAS EN CARTERA COMPRADA	51,171.48	5,064.56	56,236.04
45	GASTOS DE OPERACION	36,580.10	14,716.23	51,296.33
4502	HONORARIOS	32,638.62	14,438.66	47,077.28
450210	HONORARIOS PROFESIONALES	32,638.62	14,438.66	47,077.28
45021001	HONORARIOS PROFESIONALES	0.00	7,280.00	7,280.00
45021003	HONORARIOS AGENTE DE MANEJO	19,600.00	2,800.00	22,400.00
45021004	HONORARIOS AGENTE PAGADOR	5,553.31	793.33	6,346.64
45021005	HONORARIOS AUDITORIA	2,912.00	2,912.00	5,824.00
45021006	HONORARIOS CUSTODIO	4,573.31	653.33	5,226.64
4503	SERVICIOS VARIOS	1,362.68	272.41	1,635.09
450315	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	193.54	0.00	193.54
450390	OTROS SERVICIOS	1,169.14	272.41	1,441.55
45039003	GASTOS JUDICIALES Y NOTARIALES	1,169.14	272.41	1,441.55
45039006	CONSULTA BASE DE DATOS	0.00		0.00
45039099	OTROS SERVICIO	0.00		0.00
4504	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y MULTAS	2,485.96	0.00	2,485.96
450405	IMPUESTOS FISCALES	0.00		0.00
450410	IMPUESTOS MUNICIPALES	0.00		0.00
450430	MULTAS Y OTRAS SANCIONES	0.00		0.00
450490	IMPUESTOS Y APORTES PARA OTROS ORGANISMOS	2,485.96	0.00	2,485.96
4507	OTROS GASTOS	92.84	5.16	98.00
450705	SUMINISTROS DIVERSOS	48.40	0.00	48.40
45070501	SUMINISTROS DE OFICINA	48.40	0.00	48.40
45070502	SUMINISTROS VARIOS	0.00		0.00
450790	OTROS	44.44	5.16	49.60
45079005	GASTOS BANCARIOS	38.28	5.16	43.44

**BALANCE COMPARATIVO DE SALDOS**

Fecha: 03-SEP-2015

Comprendido entre el 31-JUL-2015 y el 31-AGO-2015

Hora: 19:47

## MATRIZ

<u>Cuenta</u>	<u>Descripción</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-07-2015</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-08-2015</u>
45079099	OTROS GASTOS	6.16	0.00	6.16
5	INGRESOS	-886,050.16	-113,059.95	-999,110.11
51	INTERESES Y DESCUENTOS GANADOS	-886,050.15	-113,059.95	-999,110.10
5101	DEPOSITOS	-2,093.80	-280.36	-2,374.16
510110	DEPOSITOS EN BANCOS Y OTRAS INSTITUCIONES FIN/	-2,093.80	-280.36	-2,374.16
5104	INTERESES Y DESCUENTOS DE CARTERA DE CREDITO	-883,956.35	-112,779.59	-996,735.94
510415	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA	-874,702.55	-111,903.24	-986,605.79
510430	DE MORA	0.00		0.00
510450	DE MORA	-9,253.80	-876.35	-10,130.15
5190	INTERESES OTROS	0.00		0.00
519010	OTROS	0.00		0.00
53	UTILIDADES FINANCIERAS	0.00		0.00
5303	EN VENTA DE ACTIVOS PRODUCTIVOS	0.00		0.00
530310	EN VENTA DE CARTERA DE CREDITOS	0.00		0.00
530390	OTRAS UTILIDADES FINANCIERAS	0.00		0.00
55	OTROS INGRESOS OPERACIONALES	-0.01	0.00	-0.01
5590	OTROS	-0.01	0.00	-0.01
559099	OTROS	-0.01	0.00	-0.01
56	OTROS INGRESOS	0.00		0.00
5690	OTROS INGRESOS	0.00		0.00
569010	RESULTADO ASUMIDO POR LA CLASE A5	0.00		0.00
59	PERDIDAS Y GANANCIAS	0.00		0.00
5901	PERDIDAS Y GANANCIAS	0.00		0.00
7	CUENTAS DE ORDEN	0.00		0.00
71	CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	760,502.10	-3,816.11	756,685.99
7101	VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER DE TERCERO.	0.00		0.00
710110	EN CUSTODIA	0.00		0.00
71011001	DOCUMENTOS	0.00		0.00
7107	CARTERA DE CREDITOS Y OTROS ACTIVOS EN DEMAN	638,023.10	-11,198.40	626,824.70
710715	VIVIENDA	638,023.10	-11,198.40	626,824.70
7109	INTERESES, COMISIONES E INGRESOS EN SUSPENSO	122,479.00	7,382.29	129,861.29
710915	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA	122,479.00	7,382.29	129,861.29
72	DEUDORAS POR CONTRA	-760,502.10	3,816.11	-756,685.99
7201	VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER DE TERCERO.	0.00		0.00
7207	CARTERA DE CREDITOS Y OTROS ACTIVOS EN DEMAN	-638,023.10	11,198.40	-626,824.70
7209	INTERESES EN SUSPENSO	-122,479.00	-7,382.29	-129,861.29
73	ACREEDORAS POR CONTRA	36,494,935.97	-581,487.52	35,913,448.45
7301	VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCEROS	36,494,935.97	-581,487.52	35,913,448.45
74	CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	-36,494,935.97	581,487.52	-35,913,448.45
7401	VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCEROS	-36,494,935.97	581,487.52	-35,913,448.45
740120	BIENES INMUEBLES EN GARANTÍA	-36,494,935.97	581,487.52	-35,913,448.45