



## **FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO PICHINCHA 4 FIMEPCH 4**

### **RENDICIÓN FINAL DE CUENTAS**

**Al 31 de mayo de 2016**



**INFORME DE GESTIÓN FIDUCIARIA  
Y RENDICIÓN FINAL DE CUENTAS**

<b>Nombre del Fideicomiso Mercantil:</b>	Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria de Banco Pichincha 4 FIMEPCH 4
<b>Tipo de Fideicomiso:</b>	Titularización
<b>Fecha de Constitución:</b>	10 de noviembre de 2010
<b>Sustitución Fiduciaria:</b>	Con fecha 01 de septiembre 2015 Anefi se sustituyó con CTH para ejercer la Representación Legal del Fideicomiso.
<b>Registro Único de Contribuyentes:</b>	1792287766001
<b>Constituyente u Originador:</b>	Banco Pichincha C.A.
<b>Beneficiario:</b>	Banco Pichincha C.A.
<b>Duración:</b>	El fideicomiso subsistirá hasta la completa redención de los valores de contenido crediticio emitidos con cargo a sus activos o hasta cuando se presente una de las otras causales definidas en el Contrato de Constitución.
<b>Administrador Fiduciario:</b>	ANEFI S.A.

**OBJETO:**

Desarrollar un proceso de titularización con lo dispuesto en la LMV, que el FIMEPCH 4 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, emita valores de contenido crediticio y con el producto de la emisión pague el precio de la compra de cartera. Pague los valores emitidos

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 Titularización Hipotecaria de Banco Pichincha 4 FIMEPCH 4.

a. REFORMAS:

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

**Primera Reforma:** Suscrita el 02 de mayo de 2011 ante el doctor Roberto Salgado Salgado, Notario Tercero del cantón Quito.

**Segunda Reforma:** Suscrita el 23 de julio de 2015 ante la Doctora Jacqueline Vásquez Velastegui, Notaria Tercera del cantón Quito.

- Durante la vigencia del Fideicomiso, éste celebró con Banco Pichincha contratos de compraventa de créditos hipotecarios por un saldo insoluto de hasta noventa y un millones quinientos cincuenta y seis mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$91'556,000.00), 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.

FIMEPCH 4			
CLASE	VENCIMIENTO CALCULADO DESDE LA EMISIÓN	VENCIMIENTO CALCULADO DESDE EL INICIO DE LA ETAPA DE AMORTIZACIÓN	VENCIMIENTO LEGAL DESDE LA FECHA DE INICIO DE LA ETAPA DE AMORTIZACIÓN
A1	93	57	73
A2	121	85	119
A3	135	99	142
A4	155	119	154
A5	156	120	155

- Durante la vigencia del Fideicomiso, se emitieron títulos valores de contenido crediticio denominados PCHTH 4 por un monto equivalente a noventa y un millones quinientos cincuenta y seis mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$91'556,000.00) en cinco clases A1, A2, A3, A4 y A5.
- Durante la vigencia del Fideicomiso, los intereses de cada serie así como el capital se pagó de acuerdo a las fechas establecidas, por medio del Agente de Pago, sin que a la fecha exista algún pago pendiente a los Inversionistas.
- Durante la vigencia del Fideicomiso, se registraron como gastos todos aquellos incurridos para cumplir con los fines y objetivos del FIMEPCH 4.
- 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 23 de junio de 2011 se emitieron 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 conjuntamente con la subcontratación de TATA 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 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 relacionada.
- 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	29 de agosto de 2011
2	10 de mayo del 2012
3	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 Inversionistas 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 Bankwatch Ratings S.A., informes que fueron remitidos a los Inversionistas, entes de control y Comité de Vigilancia. En el año 2016 la calificadora de riesgo fue la compañía ICRE del Ecuador Calificadora de Riesgos S.A.
- Durante la vigencia del Fideicomiso se han auditado anualmente los Estados Financieros, informes que fueron remitidos a los Inversionistas y entes de control.
- Durante la vigencia del Fideicomiso se ha dispuesto información a los Inversionistas de las siguientes publicaciones:
  - Mensualmente: Información relativa al comportamiento de los créditos hipotecarios necesaria para calcular el saldo insoluto de los PCHTH 4, en la forma prevista en el Anexo de Reporte de Pagos y en el Anexo de Declaración de Pagos de los Títulos.
  - Anualmente, el Agente de Manejo ha puesto a disposición de los inversionistas una copia de los estados financieros auditados del fideicomiso y una copia de la calificación de riesgo de los PCHTH 4 actualizada, de acuerdo a las normas de carácter general dictadas por el Consejo Nacional de Valores o el organismo competente.
  - Semestralmente: el Agente de Manejo remitirá un reporte de redenciones y pagos a los inversionistas, así como la calificación de riesgo respectiva.
- Una vez redimidos en su totalidad los títulos emitidos, la Fiduciaria iniciará 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 FIMEPCH 4 al último día del mes precedente a la fecha en que se efectúe la reunión para decidir 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



Administradora de Negocios Fiduciarios anticipación, a fin de presentarles la presente Rendición de Cuentas, los estados correspondientes y liquidar el FIMEPCH 4.

- 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 31 de mayo 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 prepagó, preparados por CTH en su calidad de estructurador del proceso.

## **2. ESTADO ACTUALIZADO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA**

Al 31 de mayo de 2016 en la cuenta corriente del Fideicomiso se mantiene el valor de US\$ 1'294,259.08.

## **3. ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA Y ESTADO DE RESULTADOS**

Adjunto sírvase encontrar el estado de situación financiera y estado de resultados con corte al 31 de mayo de 2016.

## **4. COMISIONES**

Durante la vigencia del Fideicomiso, las comisiones por administración fueron canceladas oportunamente debitándose mensualmente de la cuenta corriente del Fideicomiso en Banco Pichincha.

## **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 Titularización Hipotecaria de Banco Pichincha 4, FIMEPCH 4, certifica que ha cumplido con la entrega de reportes de manera oportuna a la Superintendencia de Compañías de conformidad con la normativa vigente y al Servicio de Rentas Internas.

## **6. IMPUESTOS**

Durante la vigencia del Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria de Banco Pichincha 4, FIMEPCH 4, la fiduciaria ha cumplido de manera oportuna con las declaraciones del Impuesto al Valor Agregado IVA 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, la Ley Orgánica de Régimen Tributario y demás normas tributarias aplicables.

## **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 31 días del mes de mayo de 2016.

Atentamente,

  
**Dra. Ma. Fernanda Rocha**  
**APODERADA ESPECIAL**

  
**Ing. Erika Pérez**  
**ADMINISTRADOR FIDUCIARIO**



**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACION  
HIPOTECARIA DE BANCO PICHINCHA 4,  
FIMEPCH4**

**ESTADO DE SITUACION**

Fecha: 31-05-2016

Usuario: APICU-UCHO

Fecha: 08-08-2016

Pagina: 1 de 3

Num: Máximo

Moneda del Producto: DOLARES

Moneda del Reporte: DOLARES

Código	Cuenta	Saldo
1	ACTIVO	6,248,839.71
101	ACTIVO CORRIENTE	5,272,874.90
101.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	336,680.05
101.01.03	INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS.	336,680.05
101.01.03.01	BANCO DEL PICHINCHA CTA. CTE. 3484010004	336,680.05
101.02	ACTIVOS FINANCIEROS	933,894.85
101.02.05	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	933,894.85
101.02.05.01	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE GENEREN INTERESES	5,912,380.91
101.02.05.01.02	CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A TERCEROS	5,912,380.91
101.02.05.01.02.01	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA POR VENCER	6,879,057.54
101.02.05.01.02.01.01	DE 1 A 30 DIAS	97,653.56
101.02.05.01.02.01.02	DE 31 A 90 DIAS	631,538.56
101.02.05.01.02.01.03	DE 91 A 180 DIAS	2,300,950.72
101.02.05.01.02.01.04	DE 181 A 360 DIAS	3,848,914.56
101.02.05.01.02.04	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA VENCIDA	33,373.37
101.02.05.01.02.04.01	DE 1 A 30 DIAS	16,433.19
101.02.05.01.02.04.02	DE 31 A 90 DIAS	12,317.10
101.02.05.01.02.04.03	DE 91 A 270 DIAS	4,623.08
101.02.05.02	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES	1,021,513.94
101.02.05.02.02	CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A TERCEROS	238,533.10
101.02.05.02.02.01	CARTERA DE CREDITOS QUE NO DEVENGA INTERESES	238,533.10
101.02.05.02.02.01.01	DE 1 A 30 DIAS	32,940.86
101.02.05.02.02.01.02	DE 31 A 90 DIAS	47,784.82
101.02.05.02.02.01.03	DE 91 A 180 DIAS	56,967.73
101.02.05.02.02.01.04	DE 181 A 360 DIAS	100,917.69
101.02.05.02.16	RENDIMIENTO POR COBRAR INTERESES	782,980.84
101.02.05.02.16.01	INTERESES POR COBRAR DE CARTERA DE CREDITOS	782,980.84
102	ACTIVOS NO CORRIENTES	5,977,264.81
102.01	"PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO"	974.40
102.01.05	MUEBLES Y ENSERES	2,016.00
102.01.12	"(-) DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO"	-1,041.60
102.08	ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	5,383,891.21
102.08.03	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	5,383,891.21
102.08.03.01	CARTERA DE CREDITOS POR VENCER MAS 360 DIAS	4,868,524.17
102.08.03.04	CARTERA DE CREDITOS QUE NO DEVENGA INTERESES MAS 360 DIAS	515,367.04
102.08	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	592,399.20
102.08.11	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	592,399.20
102.08.11.01	OTROS ACTIVOS	592,399.20
102.08.11.01.01	PRIMA EN CARTERA COMPRADA	592,399.20
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>6,248,839.71</b>
2	PASIVO	6,248,839.71
201	PASIVO CORRIENTE	5,275,872.13
201.06	PORCION CORRIENTE DE VALORES EMITIDOS	1,221,661.69
201.06.03	VALORES DE TITULARIZACION	6,059,729.17

**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACION  
HIPOTECARIA DE BANCO PICHINCHA 4,  
FIMEPCH4**

**ESTADO DE SITUACION**

Fecha: 31-05-2016

Usuario: APICHUCHO

Fecha: 08-06-2016

Página: 2 de 3

Moneda del Producto: DOLARES

Moneda del Reporte: DOLARES

Nivel: Máximo

Código	Cuenta	Saldo
201.06.03.02	VALORES EMITIDOS	5,059,729.17
201.06.03.02.01	PCHTH4 CLASE A1	5,059,729.17
201.06.05	INTERESES POR PAGAR	161,932.52
201.06.05.01	INTERESES ORDINARIOS TITULOS PCHTH4	161,932.52
201.07	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	1,186.31
201.07.01	CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	1,186.31
201.07.01.05	2% RETENCION EN LA FUENTE	1,186.31
201.13	OTROS PASIVOS CORRIENTES	63,024.13
201.13.04	POR ADMINISTRACION	48,614.97
201.13.04.02	POR ADMINISTRACION DE CARTERA	48,614.97
201.13.05	OTRAS COMISIONES	4,409.16
202	PASIVO NO CORRIENTE	55,972,967.58
202.05	PORCION NO CORRIENTE DE VALORES EMITIDOS	55,972,967.58
202.05.03	VALORES DE TITULARIZACION	52,752,017.97
202.05.03.01	PCHTH4 CLASE A1	17,961,017.97
202.05.03.02	PCHTH4 CLASE A2	20,142,000.00
202.05.03.03	PCHTH4 CLASE A3	7,324,000.00
202.05.03.04	PCHTH4 CLASE A4	7,324,000.00
202.05.03.05	PCHTH4 CLASE A5	1,000.00
202.05.05	INTERESES POR PAGAR	3,220,949.61
202.05.05.01	RENDIMIENTO A5 ETAPA AMORTIZACION	3,220,949.61
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>61,248,839.71</b>
3	PATRIMONIO NETO	1,000.00
301	CAPITAL	1,000.00
301.01	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	1,000.00
301.01.04	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS	1,000.00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>1,000.00</b>
<b>Utilidad:</b>		<b>0.00</b>
<b>Pasivo + Patrimonio+Utilidad:</b>		<b>61,249,839.71</b>

Código	Cuenta	Saldo
900.01	CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	100,218,776.99
900.01.01	VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER DE TERCEROS	100,141,876.68
900.01.01.01	VALORES EN GARANTIA	100,141,876.68
900.01.01.01.01	GARANTIA DE CARTERA - DOCUMENTOS	100,141,876.68
900.01.04	OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	76,903.31
900.01.04.04	"INTERESES, COMISIONES E INGRESOS EN SUSPENSO"	76,903.31
900.01.04.04.01	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA	76,903.31
900.02	ACREEDORAS POR EL CONTRA	100,218,776.99
900.02.01	ACREEDORAS POR EL CONTRA	100,218,776.99
900.02.01.01	VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER DE TERCEROS	100,141,876.68
900.02.01.04	INTERESES EN SUSPENSO	76,903.31
900.04	ACREEDORAS	187,281,383.63
900.04.01	VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCEROS	187,281,383.63

**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACION  
HIPOTECARIA DE BANCO PICHINCHA 4,  
FIMEPCH4**

**ESTADO DE SITUACION**

Fecha: 31-08-2016

Usuario: APICHINCHA

Fecha: 08-08-2016

Página: 3 de 3

Moneda del Producto: DOLARES

Moneda del Reporte: DOLARES

Nivel: Máximo

Código	Cuenta	Saldo
900.04.01.01	EN GARANTIA	187.281.383,63
900.04.01.01.04	BIENES INMUEBLES EN GARANTIA	187.281.383,63
900.05	DEUDORES POR EL CONTRA	187.281.383,63
900.05.01	VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCEROS	187.281.383,63
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>		<b>0,00</b>

*[Handwritten Signature]*  
Gerente

*[Handwritten Signature]*  
Contador



**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACION  
HIPOTECARIA DE BANCO PICHINCHA 4,  
FIMEPCH4**

**ESTADO DE RESULTADO**

Fecha: 31-05-2016

Usuario: APIC-UCHIO

Fecha: 08-06-2016

Página: 1 de 2

Código	Cuenta	Valor
4	INGRESOS	2,657,841.56
401	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	2,657,841.56
401.10	INGRESOS FINANCIEROS	2,657,841.51
401.10.02	INTERESES FINANCIEROS	2,657,841.51
401.10.02.01	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA	2,656,757.37
401.10.02.04	INTERESES DE MORA	7,064.14
401.11	OTROS INGRESOS ORDINARIOS	0.05
401.11.03	OTROS	0.05
401.11.03.99	OTROS	0.05
<b>TOTAL</b>		<b>2,657,841.56</b>
5	GASTOS	2,657,841.56
502	GASTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	2,657,841.56
502.02	GASTOS ADMINISTRATIVOS	3,938.39
502.02.19	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O ME	81.98
502.02.21	DEPRECIACIONES	84.00
502.02.21.01	"PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO"	84.00
502.02.28	SUMINISTROS Y MATERIALES	59.92
502.02.29	OTROS GASTOS	3,712.49
502.02.29.01	HONORARIOS AUDITORIA	3,662.40
502.02.29.02	GASTOS BANCARIOS	50.09
502.03	GASTOS FINANCIEROS	2,653,903.17
502.03.01	INTERESES	2,285,813.93
502.03.01.01	INTERESES TITULOS EMITIDOS	2,285,813.93
502.03.01.01.01	INTERES CLASE A1	691,645.83
502.03.01.01.02	INTERES CLASE A2	811,068.57
502.03.01.01.03	INTERES CLASE A3	240,178.28
502.03.01.01.04	INTERES CLASE A4	253,808.79
502.03.01.01.05	RENDIMIENTO CLASE A5	489,112.46
502.03.02	COMISIONES	8,895.06
502.03.02.01	COMISIONES PAGADAS POR INTERMEDIACION DE VALO	8,895.06
502.03.02.01.06	POR MANTENIMIENTO DE INSCRIPCION	8,895.06
502.03.03	POR PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION	293,889.10
502.03.03.04	TITULARIZACION	262,589.10
502.03.03.04.01	AGENTE DE MANEJO	3,470.00
502.03.03.04.02	ADMINISTRACION DE CARTERA	256,322.45
502.03.03.04.03	AGENTE PAGADOR	4,866.85
502.03.03.04.04	AGENTE CUSTODIO	2,100.00
502.03.03.04.06	OTROS	15,880.00
502.03.03.07	POR CALIFICACION DE RIESGO	11,260.00
502.03.12	OTROS GASTOS FINANCIEROS	66,305.08
502.03.12.01	PRIMA EN CARTERA COMPRADA	66,305.08
<b>TOTAL</b>		<b>2,657,841.56</b>
Utilidad:		<b>0.00</b>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACION  
HIPOTECARIA DE BANCO PICHINCHA 4,  
FIMEPCH4**

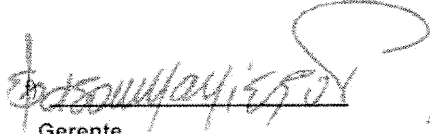
**ESTADO DE RESULTADO**

Fecha: 31-05-2016


Usuario: APICHUCHO

Fecha: 04-06-2016

Página: 2 de 2



Gerente



Contador