

Quito, 16 de enero 2019

AFFV-DBR-2019-00020

Señor
Santiago Bayas
Vicepresidente de Tesorería
BANCO PICHINCHA C.A.
ORIGINADOR FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES PUBLICO BANCO PICHINCHA 3
Av. Amazonas 4560 y Pereira, piso 8, Edificio Matriz
Quito

Señor
Mauricio Torres
Gerente de Crédito Hipotecario
BANCO PICHINCHA C.A.
ORIGINADOR FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES PUBLICO BANCO PICHINCHA 3
Av. Amazonas 4560 y Pereira, piso 2, Oficina 213, Edificio Centro Financiero
Quito

Ref.: Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3

En cumplimiento al Art. 14.- Rendición de cuentas de la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores el 8 de marzo de 2007 y de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Constitución del Fideicomiso, adjunto a la presente, sírvase encontrar el informe de rendición comprobada de cuentas del periodo comprendido entre **julio a diciembre de 2018** preparado por Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en calidad de Fiduciaria del Fideicomiso denominado **"FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES PUBLICO BANCO PICHINCHA 3"**.

Fideval S.A. espera que el mismo cumpla con todas sus necesidades de información respecto al desarrollo del referido Fideicomiso; sin embargo, de no ser así, estamos dispuestos a atender y solucionar cualquier inquietud de su parte.

Sin otro particular por el momento, nos suscribimos.

Atentamente,
Fideval S.A.



Diana Briceno

Administrador Fiduciario
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3



BANCO PICHINCHA
Miriam Barrionuevo A.
Asistente Comercial Inmobiliaria
Negocios Inmobiliarios



BANCO PICHINCHA
Pool Matriz Quito

PP00L 22ENE2019 11:46

Av. La Coruña N28-14 v. Manuel Iturrey
Edificio Torre Santa Fe • Torre Corporativa - PB
+593) 2 294 5300 • Quito Ecuador
www.fideval.com



FIDEVAL
FONDOS Y FIDEICOMISOS

**RENDICIÓN DE CUENTAS SOBRE MANEJO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO
BANCO PICHINCHA 3**

PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 04 DE JUNIO DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

En cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Contrato de Constitución del FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO BANCO PICHINCHA 1, así como a la normativa contenida en la Ley del Mercado de Valores a continuación, presentamos nuestro Informe de Rendición de cuentas.

Tipo de Fideicomiso:	De titularización de cartera
Fecha de Constitución:	04 de junio de 2018
Originador o Constituyente:	BANCO PICHINCHA C.A.
Beneficiario:	BANCO PICHINCHA C.A.
Fiduciaria o Agente de Manejo:	Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
RUC del Fideicomiso:	1792884004001
Cta. Corriente Bco. Pichincha:	2100176926

1. Antecedentes

El Fideicomiso Mercantil denominado "Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3" fue constituido mediante escritura pública otorgada el 04 de junio de 2018, ante la Notaria Décimo Octava del cantón Quito, compareciendo el Banco Pichincha C.A. en calidad de Constituyente y Originador; y Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en calidad de Fiduciaria o Agente de Manejo.

2. Objeto

El fideicomiso tiene como objeto desarrollar un proceso de titularización, acorde con lo dispuesto en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores.


3. Patrimonio autónomo

Estado y situación jurídica de los bienes fideicomitados

El patrimonio autónomo del fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3, no ha sido objeto de medidas o providencias preventivas tales como retenciones y secuestros, ha sido utilizado exclusivamente para el cumplimiento del objeto del fideicomiso.

Patrimonio Autónomo Inicial

A la constitución del fideicomiso, el Originador transfirió al patrimonio autónomo la cantidad de US\$ 1.000,00 como aporte inicial.


Av. La Corona N.º 14 y Manuel Iturrey
Edificio Torre Santa Fe • Torre Corporativa • PB
+5931 2 294 5300 • Quito • Ecuador
www.fideval.com



Patrimonio Actual

PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	VALOR USD.
Aporte inicial	1.000,00
TOTAL PATRIMONIO	1.000,00

4. Descripción de las actividades realizadas

Asamblea de Inversionistas o Tenedores de los VIP - PCH 3	Decisiones tomadas
No se han realizado asambleas de inversionistas o tenedores	
Comité de Vigilancia	Decisiones tomadas
No se efectuaron reuniones o consultas al Comité de Vigilancia durante el periodo.	
Otras actividades	Actos realizados
1. Contratación Auditores Externos.	No se ha realizado la contratación de auditores externos en este período.
2. Créditos cancelados.	No se han cancelado créditos en este período.
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.	No se ha egresado documentación para iniciar demandas judiciales por incumplimiento de obligaciones de los deudores.
5. Suscribir contratos de promesa de compraventa de valores.	No se han celebrado contratos de compraventa de créditos hipotecarios en este período.

6.- Colocar los valores emitidos mediante oferta pública.	<u>El fideicomiso se encuentra la etapa de acumulación de cartera, por lo que en esta etapa, la fiduciaria celebrará, por cuenta del fideicomiso, los contratos de compraventa de los créditos hipotecarios, que posteriormente serán titularizados.</u>
---	--

5. Estado y situación jurídica de la cartera titularizada.

Al momento, todavía no existe adquisición de cartera hipotecaria mediante contratos de compraventa.

6. Etapa de Acumulación.

Al momento el Fideicomiso se encuentra en la Etapa de Acumulación, conforme lo establecido en el RG del Fideicomiso se deberá considerar lo siguiente:

“Durante esta etapa, el Fideicomiso de Titularización adquirirá del Originador, cartera hipotecaria que cumpla con las características descritas en el “AE”. Las adquisiciones de cartera hipotecaria al Originador generarán cuentas por pagar del 62% sobre el saldo de capital de la liquidación de estas ventas, del Fideicomiso de Titularización a favor del Originador y el 38% del saldo de capital de las ventas de cartera serán cancelados por el Fideicomiso de Titularización en efectivo en Dólares de los Estados Unidos de América al Originador.

Desde el momento de la transferencia de la cartera hipotecaria, las cuentas por pagar generarán, para el Originador y el Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1, una tasa de interés según lo definido en el “AE”.

Durante esta etapa, las amortizaciones de capital de la cartera hipotecaria que reciba el Fideicomiso de Titularización, podrán ser invertidas bajo las políticas de inversión descritas en este “RG”.

La Etapa de Acumulación terminará: (i) en un plazo máximo de doce (12) meses contado a partir de la fecha de la primera adquisición de cartera por parte del Fideicomiso de Titularización o (ii) cuando el fideicomiso haya adquirido cartera por el monto total de la emisión, definido en el “AE”, lo que ocurra primero.

Terminada la Etapa de Acumulación deberá procederse a la Etapa de Amortización. “

7. Obligaciones ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

De manera mensual la Fiduciaria cumple con la presentación de la información requerida por la Superintendencia de Compañías.

Av. La Coruña N.º 14 v. Manuel Iturrey
Edificio Torre Santa Fe • Torre Corporativa - PB
+ (593) 2 294 5300 • Quito - Ecuador
www.fideval.com



8. Obligaciones del Fideicomiso ante el Servicio de Rentas Internas

Para dar cumplimiento a las normas tributarias vigentes, la Fiduciaria ha cumplido con todas las obligaciones ante el Servicio de Rentas Internas generadas por la administración fiduciaria, tales como declaraciones de Retención en la Fuente, y del Impuesto al Valor Agregado.

En cumplimiento a las resoluciones NAC-DGERCGC12-00777 del 04 de diciembre de 2012 y la resolución NAC-DGERCGC14-00132 del 18 de febrero de 2014 la fiduciaria cumplirá con la presentación del Anexo transaccional de Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores y el Anexo de Fideicomisos Mercantiles, Fondos de Inversión y Fondos Complementario de acuerdo a las fechas establecidas en las resoluciones según el noveno dígito del RUC del Fideicomiso.

a) El Fideicomiso está obligado a presentar el Anexo AFIC de forma anual, hasta el mes de junio de acuerdo al noveno dígito del RUC y a su liquidación.

b) El Fideicomiso está obligado a presentar el Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de forma anual, hasta el mes de febrero de acuerdo al noveno dígito del RUC, en el caso de existir cambio en los beneficiarios y a su liquidación.

9. Estado de situación financiera, estado de resultados.

Mediante resolución No.08.6.DSC del 20 de noviembre de 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías y ratificada mediante Resolución No.CNV_010_2009 del 8 de diciembre de 2009, se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de dicha institución.

Según dicha resolución, la obligatoriedad de aplicar las referidas Normas rige a partir de enero de 2010 para las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Mediante Resolución del Consejo Nacional de Valores CNV 002 publicada en el Registro Oficial Suplemento 223 de fecha 10 de abril del 2014, se consideró que conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" es necesario ampliar la cantidad y calidad de la información que proporcionen los participantes del mercado de valores inscritos en el Registro de Mercado de Valores.

Adjunto sírvase encontrar el estado de situación financiera y estado de resultados del período señalado.

10. Auditoría externa

Aún no se han emitido los títulos valores, por lo que no se requiere la contratación de los auditores externos.

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

La recaudación de la cartera del fideicomiso mercantil es depositada al día siguiente de recibida en la cuenta corriente del Fideicomiso en Banco Pichincha. Al cierre del presente informe no se han recibido las instrucciones para proceder con inversiones conforme lo establecido en el RG.

12. Gestiones programadas por el Agente de Manejo.

Continuar con la acumulación de cartera conforme la estructura de la titularización y posterior emisión de los títulos valores.

HECHOS RELEVANTES DEL PERÍODO

- El fideicomiso se encuentra en el período de acumulación de cartera, por lo que, en esta etapa, la fiduciaria celebrará, por cuenta del fideicomiso, los contratos de compraventa de los créditos hipotecarios.


ACEPTACIÓN

Esperamos que la presente rendición de cuentas haya cumplido con todas sus necesidades de información relativa al desarrollo del negocio fiduciario hasta el cierre del presente informe. En caso de existir alguna observación, inconformidad o duda, agradeceremos se nos notifique por escrito a fin de solventar las mismas a la brevedad posible. Si en el plazo de 10 días hábiles contados desde la recepción de este documento, la Fiduciaria no ha recibido notificación alguna, se entenderá de manera tácita la conformidad con la labor desarrollada por la Fiduciaria y la rendición de cuentas presentada, por lo que expresamente la aceptan y renuncian a presentar, de presente y de futuro, reclamos en contra de Fideval S.A. y/o de sus funcionarios, por la gestión cumplida.

Toda la documentación soporte se encuentra a disposición en caso de que sea requerida en las oficinas de Fideval S.A. ubicadas en la Av. Coruña N 28-14 y Manuel Iturrey.

Atentamente,
FIDEVAL S.A.


Ing. Diana Briceño
Administrador Fiduciario


Ing. María Belén Martínez
Subgerente de Administración Fiduciaria



FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES PUBLICO BANCO
PICHINCHA 3

ESTADO DE SITUACIÓN

Al 31 de Diciembre de 2018

Moneda del Producto: DOLARES Moneda del Reporte: DOLARES

Reporte: BG_R001
Usuario: GESTOR_FDV_USR
Fecha: 03/01/2019
Página: 1 de 1
Nivel: B

ACTIVOS

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
1	ACTIVO	30.634.064,38
1.01	ACTIVO CORRIENTE	30.634.064,38
1.01.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	30.631.709,01
1.01.01.03	INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS	30.631.709,01
1.01.01.03.01	BANCO DEL PICHINCHA CTA CTE 2100176926	30.631.709,01
1.01.02	ACTIVOS FINANCIEROS	2.355,37
1.01.02.05	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	2.355,37
1.01.02.05.02	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES	2.355,37
1.01.02.05.02.02	CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A TERCEROS	2.355,37
1.01.02.05.02.02.20	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2.355,37
TOTAL DE ACTIVOS		30.634.064,38
TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS		2.355,37
TOTAL GENERAL DEL ACTIVO Y GASTOS		30.636.419,75

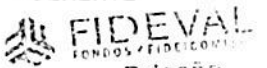
PASIVOS

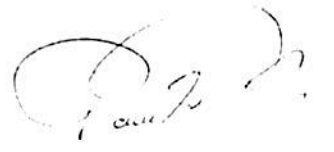
Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
2	PASIVO	30.633.064,38
2.01	PASIVO CORRIENTE	2.251,77
2.01.07	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	2.251,77
2.01.07.01	CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	10,29
2.01.07.01.05	2% RETENCION EN LA FUENTE	10,29
2.01.07.07	OTROS	2.241,48
2.01.07.07.20	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2.241,48
2.02	PASIVO NO CORRIENTE	30.630.812,61
2.02.02	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	30.630.812,61
2.02.02.01	LOCALES	30.630.812,61
2.02.02.01.03	OTRAS	30.630.812,61
2.02.02.01.03.01	CXP FSH1	30.630.812,61
TOTAL DE PASIVOS		30.633.064,38

PATRIMONIO

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
3	PATRIMONIO NETO	1.000,00
3.01	CAPITAL	1.000,00
3.01.04	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	1.000,00
3.01.04.01	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS	1.000,00
TOTAL DE PATRIMONIO		1.000,00
TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO ACREEDORAS		2.355,37
TOTAL GENERAL DE PASIVO, PATRIMONIO E INGRESOS		30.636.419,75


GERENTE


Diana Briceño
Asesoría Financiera y Fiduciaria


CONTADOR





FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES PUBLICO BANCO
PICHINCHA 3
ESTADO DE RESULTADOS

Del 01 de Diciembre de 2018 al 31 de Diciembre de 2018

Moneda del Producto: DOLARES Moneda del Reporte: DOLARES

Reporte: CG_R0053
Usuario: GESTOR_FDV_USR
Fecha: 09/01/2019
Página: 1 de 1
Nivel: 8

INGRESOS

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
4	INGRESOS	2 355 37
4.03	OTROS INGRESOS	2 355 37
4.03.02	OTROS	2 355 37
4 03 02.02	OTROS	2 355 37
TOTAL DE INGRESOS		2.355 37


GASTOS

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
5	GASTOS	2 355 37
5.02	GASTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	2 355 37
5.02.02	GASTOS ADMINISTRATIVOS	339 37
5.02.02.28	SUMINISTROS Y MATERIALES	27 40
5.02.02.29	OTROS GASTOS	316 97
5 02 02.29 02	GASTOS BANCARIOS	14 72
5.02.02.29.99	OTROS GASTOS	302 25
5.02.03	GASTOS FINANCIEROS	2 016 00
5.02.03.03	POR PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION Y MANEJO	2.016 00
5 02 03 03 02	AGENTE DE MANEJO	2.016 00
TOTAL DE GASTOS		2.355 37

TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS

0 00


GERENTE
FONDS Y FIDEICOMISOS
BANCO PICHINCHA


CONTADOR

Balance de Comprobación
 Desde el 01 de Diciembre de 2018 hasta el 31 de Diciembre de 2018

Cuenta Contable		Saldo Inicial		Sumas		Saldo Actual
Número de la Cuenta	Nombre de la Cuenta	Debe	Haber	Debe	Haber	
1-01-01-03-01	BANCO DEL PICHINCHA CTA CTE 2100176926	30.631.715,31		0,00	6,30	30.631.709,01
1-01-02-05-02-02-20	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	0,00		2.355,37	0,00	2.355,37
1-01-08-03-01	Anticipos Terceros	0,60		0,00	0,60	0,00
2-01-07-01-05	2º: RETENCION EN LA FUENTE	-6,00		6,00	10,29	-10,29
2-01-07-07-20	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	-1.675,20		0,00	566,28	-2.241,48
2-02-02-01-03-01	CXP FSH1	-30.630.812,61		0,00	0,00	-30.630.812,61
3-01-04-01	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS	-30.632.493,81		6,00	576,57	-30.633.064,38
		-1.000,00		0,00	0,00	-1.000,00
		-1.000,00		0,00	0,00	-1.000,00
4-03-02-02	OTROS	0,00		0,00	2.355,37	-2.355,37
		0,00		0,00	2.355,37	-2.355,37
5-02-02-28	SUMINISTROS Y MATERIALES	22,40		0,00	0,00	22,40
5-02-02-29-02	GASTOS BANCARIOS	14,42		0,30	0,00	14,72
5-02-02-29-99	OTROS GASTOS	61,08		241,17	0,00	302,25
5-02-03-03-02	AGENTE DE MANEJO	1.680,00		336,00	0,00	2.016,00
		1.777,90		577,47	0,00	2.355,37
Totales de la Comprobación:		0,00	2.936,64	2.936,64	2.936,64	0,00

GERENTE

CONTADOR



EMPRESA: FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES PUBLICO BANCO PICHINCHA 3 RUC: 1792884004001

USUARIO: SARA VIRGINIA

Consulta de Movimientos

Viernes, 4 de enero de 2019 16:28



Le recordamos que las transacciones realizadas durante el fin de semana o feriado aparecen con fecha del primer día laborable posterior.

Cuenta #2100176926 / Período: "01/12/2018" al "31/12/2018"

Fecha	Concepto	Tipo	Documento	Oficina	Monto	Saldo
26/12/2018	41961904-SRI -NI	D	0034385293	CENTRO SERVIC. OPERAT. SS. QTO	6.00	30,631,709.01
26/12/2018	COSTO IVA CASH	D	0034385293	CENTRO SERVIC. OPERAT. SS. QTO	0.03	30,631,715.01
26/12/2018	COSTO OPER CASH	D	0034385293	CENTRO SERVIC. OPERAT. SS. QTO	0.27	30,631,715.04

Movimientos

Cuenta

Por fecha

Desde [DD/MM/AAAA]

Hasta [DD/MM/AAAA]

Los últimos movimientos

Generar

Por Pantalla

Archivo Formato Excel

Archivo Formato SAP

