



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE
FLUJOS ESEICO
INFORME A LOS INVERSIONISTAS
CON CORTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

En cumplimiento a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, en la Ley de Mercado de Valores y a la Codificación de Resoluciones Expedidas por el Consejo Nacional de Valores

DATOS GENERALES DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

| | |
|--|--|
| Denominación del Fideicomiso: | Fideicomiso De Titularización de Flujos Eseico |
| RUC: | 1792445019001 |
| Plazo: | Indefinido hasta cumplir con el objeto del contrato sin que pueda exceder el plazo máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores |
| Fecha Constitución: | 2 de Julio de 2013 |
| Fecha Autorización Super Cías.: | 18 de Noviembre de 2013 |
| Fecha Reg. Merc. de Valores – Fideicomiso: | 18 de Noviembre de 2013 |
| Fecha Reg. Merc. De Valores – Valores: | 18 de Noviembre de 2013 |
| Originador: | Ecuatoriana de Servicios, Inmobiliaria y Construcción ESEICO S.A. |
| Beneficiario: | Ecuatoriana de Servicios, Inmobiliaria y Construcción ESEICO S.A. |
| Agente de Manejo y Agente de Pago: | Fiduciaria Ecuador Fiduecuador S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos |
| Auditora Externa: | Audiassurance Cia. Ltda. – Auditor Externo |
| Objeto del Fideicomiso: | El objeto del FIDEICOMISO es desarrollar una titularización de flujos futuros. |

Conforme lo estipula el Contrato de Constitución del Fideicomiso, a continuación los siguientes aspectos a conocer:

1. INFORMACION Y CARACTERISTICAS DE LOS TITULOS EMITIDOS

MONTO DE LA TITULARIZACION

Conforme a lo previsto contractualmente, el FIDEICOMISO emitió valores por un monto total de USD3'300.0000, 00 de acuerdo a los términos y condiciones estipulados en el Informe de Estructuración Financiera y cuyo detalle se presenta a continuación:

| | |
|--|--|
| Monto de la Titularización | USD 3'300,000.00 |
| Monto colocado | USD 3'300,000.00 |
| Características de los Títulos Valores | Desmaterializados |
| Valor Nominal por título | USD 1,000.00 |
| Fecha Emisión | 3 de diciembre de 2013 |
| Plazo del Título | Serie "A" 570 días Serie "B" 600 días Serie "C" 630 días |



El detalle de la titularización es el siguiente;

DETALLE DE LA COLOCACION DE TITULOS

| | |
|---|---|
| Valor Nominal Total a Emitir | USD \$ 3.300.000,00 |
| Valor Nominal de cada una de las clases | CLASE A: USD 1.100.000,00 |
| | CLASE B: USD \$ 1.100.000,00 |
| | CLASE C: USD \$ 1.100.000,00 |
| Moneda | Dólares de los Estados Unidos de América |
| Tipo de Oferta | Oferta Pública |
| Plazo de Emisión | CLASE A: 570 días |
| | CLASE B: 600 días |
| | CLASE C: 630 días |
| Tasa de Interés | CLASE A: 7,50% |
| Denominación y Representación | VTC-ESEICO Interés y Capital Trimestral, El primer dividendo de la Serie A, se pagará a los 30 días contados a partir de la fecha de emisión y los siguientes dividendos se pagarán trimestralmente. El primer dividendo de la Serie B, se pagará a los 60 días contados a partir de la fecha de emisión y los siguientes dividendos se pagarán trimestralmente. El primer dividendo de la Serie C, se pagará a los 90 días contados a partir de la fecha de emisión y los siguientes dividendos se pagarán trimestralmente. |
| Amortización Capital | |
| Forma Pago Interés | Trimestral |

2. CALIFICACION DE RIESGO

La Calificadora de Riesgos Class International Rating, con fecha 24 de Julio del 2013 acordó asignar la calificación "AAA " al Fideicomiso De Titularización de Flujos Eseico.

3. ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS

A la fecha de este informe no se ha convocado todavía a la Asamblea de Inversionistas.

4. RECAUDACION DE FLUJOS (Derechos de Cobro)

A continuación se detallan los valores recaudados en la cuenta del FIDEICOMISO entre el 02 de julio de 2013 al 31 de diciembre de 2013, fecha de corte del presente informe:



| FECHA PROVISION | VALOR TRANSFERENCIA ORIGINADOR |
|-----------------|--------------------------------|
| 14-11-2013 | \$ 236.375,72 |
| 24-12-2013 | \$ 236.375,72 |
| TOTAL | \$ 472.751,44 |

5. RESTITUCION DE FLUJOS (Derechos de Cobro) AL ORIGINADOR

Durante el periodo comprendido entre el 02 de julio de 2013 y el 31 de diciembre de 2013 el FIDEICOMISO realizó las restituciones de flujos al ORIGINADOR conforme al siguiente detalle:

| FECHA PROVISION | RESTITUCION DE FLUJOS AL ORIGINADOR |
|-----------------|-------------------------------------|
| 18-11-2013 | \$ 28.833,72 |
| 24-12-2013 | \$ 21.450,72 |
| TOTAL | \$ 50.284,44 |

6. SALDOS DE PASIVOS CON INVERSIONISTAS

A la fecha de este informe no existen todavía pagos pendientes a los inversionistas. El primer pago debe realizarse el 3 de enero de 2014.

7. FONDO ROTATIVO

Conforme a lo dispuesto en la cláusula cuarta: transferencia de bienes al Fideicomiso, contemplada en la escritura de constitución y amparado en lo dispuesto en el Art. 109 de la Ley de Mercado de Valores el ORIGINADOR transfirió y aportó al FIDEICOMISO, sin reserva ni limitación alguna, la suma de US\$ 10.000, 00 (Diez mil dólares de los Estados Unidos de América). Dicha suma de dinero sirvió para integrar inicialmente el FONDO ROTATIVO, conforme lo estipulado contractualmente.

8. PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS

A la fecha de corte del presente informe el FIDEICOMISO registra una cuenta por pagar, siendo de la siguiente manera:

| FIDUECUADOR S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS & FIDEICOMISOS | | FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE FLUJOS ESEICO Listado de Operaciones por Proveedor Resumido Del 01 de Junio de 2013 al 31 de Diciembre de 2013 | | | | Reporte: CAIR_037 Usuario: POLMEDO Fecha: 20-06-2014 Página: 1 de 1 | |
|---|------------|---|--|---------------------|--------|--|-------------|
| Proveedores | | | | | | | |
| Proveedor: 188 | | C.C. BOLSA DE VALORES DE QUITO S.A. | | Saldo Inicial | Debe | Haber | Saldo |
| Moneda: USD Dólar | | | | 0,00 | 0,00 | 200,00 | 200,00 |
| Fecha | Hum Op. | Descripción | | Serie | Número | Total Comp. | Saldo Comp. |
| 26-12-2013 | Cmp. E.N.9 | BVD; Registro provision factura N. - 17090 correspondiente a la tarifa de inscripción año 2013 cuadro b, monto total de | | 001-001 | 17090 | 200,00 | 200,00 |
| Totales Por Pagar a Proveedores: | | | | | | | |
| Total Moneda: USD Dólar | | | | Saldo Total: | | 200,00 | |



9. PROVISIONES PARA PAGO A INVERSIONISTAS

De acuerdo al informe de estructuración financiera el siguiente detalle corresponde a las provisiones que se deben realizar para cancelar a los inversionistas:

CUADRO DE PROVISIONES

| Período | Mes | INGRESOS | | | EGRESOS | | | |
|--------------|--------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------------|-----------------------|
| | | Manta | Quevedo | Total Ingresos (A) | Amortización | | | Provisión Mensual (B) |
| | | | | | Saldo Capital | Interés | Capital | |
| 1 | nov-13 | 136.375,72 | 100.000,00 | 236.375,72 | 3.300.000,00 | 6.875,00 | 187.000,00 | 193.875,00 |
| 2 | dic-13 | 136.375,72 | 100.000,00 | 236.375,72 | 3.113.000,00 | 13.750,00 | 187.000,00 | 200.750,00 |
| 3 | ene-14 | 136.375,72 | 100.000,00 | 236.375,72 | 2.926.000,00 | 20.625,00 | 187.000,00 | 207.625,00 |
| 4 | feb-14 | 136.375,72 | 100.000,00 | 236.375,72 | 2.739.000,00 | 17.118,75 | 187.000,00 | 204.118,75 |
| 5 | mar-14 | 136.375,72 | 100.000,00 | 236.375,72 | 2.552.000,00 | 17.118,75 | 187.000,00 | 204.118,75 |
| 6 | abr-14 | 136.375,72 | 100.000,00 | 236.375,72 | 2.365.000,00 | 17.118,75 | 187.000,00 | 204.118,75 |
| 7 | may-14 | 136.375,72 | 100.000,00 | 236.375,72 | 2.178.000,00 | 13.612,50 | 187.000,00 | 200.612,50 |
| 8 | jun-14 | 136.375,72 | 100.000,00 | 236.375,72 | 1.991.000,00 | 13.612,50 | 187.000,00 | 200.612,50 |
| 9 | jul-14 | 136.375,72 | 100.000,00 | 236.375,72 | 1.804.000,00 | 13.612,50 | 187.000,00 | 200.612,50 |
| 10 | ago-14 | 136.375,72 | 100.000,00 | 236.375,72 | 1.617.000,00 | 10.106,25 | 187.000,00 | 197.106,25 |
| 11 | sep-14 | 136.375,72 | 100.000,00 | 236.375,72 | 1.430.000,00 | 10.106,25 | 187.000,00 | 197.106,25 |
| 12 | oct-14 | 136.375,70 | 100.000,00 | 236.375,70 | 1.243.000,00 | 10.106,25 | 187.000,00 | 197.106,25 |
| 13 | nov-14 | 136.375,70 | 100.000,00 | 236.375,70 | 1.056.000,00 | 6.600,00 | 187.000,00 | 193.600,00 |
| 14 | dic-14 | 136.375,70 | 100.000,00 | 236.375,70 | 869.000,00 | 6.600,00 | 187.000,00 | 193.600,00 |
| 15 | ene-15 | | 100.000,00 | 100.000,00 | 682.000,00 | 6.600,00 | 187.000,00 | 193.600,00 |
| 16 | feb-15 | | 100.000,00 | 100.000,00 | 495.000,00 | 3.093,75 | 82.500,00 | 85.593,75 |
| 17 | mar-15 | | 100.000,00 | 100.000,00 | 412.500,00 | 3.093,75 | 82.500,00 | 85.593,75 |
| 18 | abr-15 | | 100.000,00 | 100.000,00 | 330.000,00 | 3.093,75 | 82.500,00 | 85.593,75 |
| 19 | may-15 | | 100.000,00 | 100.000,00 | 247.500,00 | 1.546,88 | 82.500,00 | 84.046,88 |
| 20 | jun-15 | | 100.000,00 | 100.000,00 | 165.000,00 | 1.546,88 | 82.500,00 | 84.046,88 |
| 21 | jul-15 | | 8.789,84 | 8.789,84 | 82.500,00 | 1.546,88 | 82.500,00 | 84.046,88 |
| TOTAL | | 1.909.260,02 | 2.008.789,84 | 3.918.049,86 | | 197.484,38 | 3.300.000,00 | 3.497.484,38 |



10. INFORME DE LA SITUACION DE LOS MECANISMOS DE GARANTIA

10.1. FIANZA SOLIDARIA

Es el otro mecanismo de garantía establecido para el presente proceso el cual consiste en que ECUATORIANA DE SERVICIOS INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A. se constituye en fiador solidario del Fideicomiso por la cual se compromete a cumplir totalmente con los derechos reconocidos a favor de los inversionistas. En virtud de esta garantía solidaria ESEICO S.A. se compromete solidariamente a transferir al Fideicomiso los recursos suficientes para el pago de los pasivos con inversionistas cuando por una eventualidad el Fideicomiso no cuente con los flujos futuros titularizados.

10.2. EXCESO DE FLUJOS DE FONDOS

El EXCESO DE FLUJO DE FONDOS es un mecanismo de garantía que consiste en que los FLUJOS que se generan por la cobranza del DERECHO DE COBRO MANTA y el DERECHO DE COBRO QUEVEDO son superiores a los derechos reconocidos a favor de los INVERSIONISTAS, en virtud de los VALORES emitidos.

El EXCESO DE FLUJO DE FONDOS se utilizará durante la vigencia de los VALORES como medio de reposición del DEPÓSITO DE GARANTÍA si durante la vigencia de los VALORES el DEPÓSITO DE GARANTÍA en algún momento no cubre en al menos 1.5 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN o ha sido utilizado total o parcialmente para el pago de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS;

Como parte de este MECANISMO DE GARANTÍA se conformará el DEPÓSITO DE GARANTÍA que tendrá como objetivo mantener en el FIDEICOMISO una reserva en dinero en efectivo que podrá ser utilizada para el pago de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS, en caso de insuficiencia de los FLUJOS para el pago de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS.

El DEPÓSITO DE GARANTÍA debe cubrir, en todo momento de la TITULARIZACIÓN en al menos 1.5 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN. El DEPÓSITO DE GARANTÍA deberá ser conformado por el ORIGINADOR dentro del plazo de cuarenta días calendario contados a partir de la suscripción del CONTRATO DE FIDEICOMISO.

11. CUENTA BANCARIA

A la fecha de corte del presente informe, el saldo de la cuenta bancaria del FIDEICOMISO asciende a USD 195.491,34

12. ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO

Se adjunta los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2013.

13. AUDITORIA EXTERNA

Según lo establecido en el artículo 21 sección I capítulo I Título V de la "CODIFICACION DE RESOLUCIONES EXPEDIDAS POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES" (Registro Oficial Edición Especial No. 1 del 8 de marzo del 2007) y conforme lo establece la escritura de constitución, el presente FIDEICOMISO está obligado a contratar auditoría externa.

14. PAGO DE IMPUESTO A LA RENTA

En el caso del Fideicomiso de Titularización de Flujos Eseico, no aplica cancelar impuesto a la renta.



15. HONORARIOS DE ADMINISTRACION FIDUCIARIA

La Fiduciaria tiene derecho a cobrar por honorarios de administración del Fideicomiso la suma de USD1.000, 00 más IVA durante la vigencia del presente contrato y pagaderos desde la inscripción de los títulos en bolsa –en forma mensual- hasta su liquidación.

Hasta la fecha de corte del presente informe no existen valores impagos por este concepto.

16. CUMPLIMIENTO

Durante el periodo de este informe, Fiduciaria Ecuador FIDUECUADOR S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos ha cumplido con lo estipulado contractualmente.

Una vez transcurrido 8 días calendarios, a partir de la fecha de entrega del presente informe, se dará por aceptado el contenido del mismo.

Quito, 20 de Junio de 2014

Atentamente,

Econ. Paulina Olmedo

Administradora Fiduciaria

Fiduciaria Ecuador FIDUECUADOR S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Representante legal del Fideicomiso De Titularización de Flujos Eseeico

ACTIVOS

| Cuenta Contable | | Saldo Moneda Reporte |
|-------------------------|--|----------------------|
| 1 | ACTIVO | 6.195.070,79 |
| 1.0 | ACTIVO CORRIENTE | 195.491,34 |
| 1.0.01 | ACTIVO DISPONIBLE | 195.491,34 |
| 1.0.01.03 | Otras Instituciones Financieras | 195.491,34 |
| 1.0.01.03.01 | Cta Cte Moneda de curso legal | 195.491,34 |
| 1.0.01.03.01.01 | Banco de Guayaquil Cta. Cte. #41212519 | 195.491,34 |
| 1.0.01.03.01.01.01 | Banco de Guayaquil Fondo Rotativo | 7.866,09 |
| 1.0.01.03.01.01.02 | Banco de Guayaquil Flujos ESEICO | 187.625,25 |
| 1.1 | ACTIVOS FINANCIEROS | 234.000,00 |
| 1.1.01 | A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS | 234.000,00 |
| 1.1.01.02 | Renta Fija | 234.000,00 |
| 1.1.01.02.08 | Certificados de Depósito | 234.000,00 |
| 1.1.01.02.08.01 | Certificados de Depósito | 234.000,00 |
| 1.2 | CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR | 5.765.579,45 |
| 1.2.01 | CUENTAS POR COBRAR | 5.763.744,26 |
| 1.2.01.02 | Al Originador | 5.763.744,26 |
| 1.2.01.02.01 | Gastos para Reposición | 0,00 |
| 1.2.01.02.01.04 | Gastos Bancarios | 0,00 |
| 1.2.01.02.03 | Derechos de Cobro | 3.445.298,42 |
| 1.2.01.02.03.01 | Derechos de cobro Manta | 1.636.508,58 |
| 1.2.01.02.03.02 | Derechos de cobro Quevedo | 1.808.789,84 |
| 1.2.01.02.04 | Cuentas por Cobrar Colocaciones | 2.318.445,84 |
| 1.2.01.02.04.01 | Cuentas Por Cobrar Colocaciones | 2.306.519,80 |
| 1.2.01.02.04.02 | Ctas. por Cobrar Intereses Colocaciones | 11.926,04 |
| 1.2.05 | RENDIMIENTOS POR COBRAR | 1.835,19 |
| 1.2.05.02 | Intereses | 1.835,19 |
| 1.2.05.02.01 | Int Por cobrar Certificados de Depósito | 1.835,19 |
| TOTAL DE ACTIVOS | | 6.195.070,79 |

PASIVOS Y CAPITAL

PASIVOS

| Cuenta Contable | | Saldo Moneda Reporte |
|-------------------------|---|----------------------|
| 2 | PASIVO | 6.185.070,79 |
| 2.1 | PASIVO CORRIENTE | 6.185.070,79 |
| 2.1.01 | PASIVOS FINANCIEROS | 6.184.829,69 |
| 2.1.01.01 | A valor razonable con cambios en resultados | 2.318.445,84 |
| 2.1.01.01.01 | Valores | 2.318.445,84 |
| 2.1.01.01.01.03 | Valores de Titularización | 2.318.445,84 |
| 2.1.01.01.01.03.01 | Cuentas por Pagar Inversionistas Serie A | 1.106.416,66 |
| 2.1.01.01.01.03.01.01 | Capital por Pagar Inversionistas Serie A | 1.100.000,00 |
| 2.1.01.01.01.03.01.02 | Intereses por Pagar Inversionistas Serie A | 6.416,66 |
| 2.1.01.01.01.03.02 | Cuentas por Pagar Inversionistas Serie B | 1.056.125,01 |
| 2.1.01.01.01.03.02.01 | Capital por Pagar Inversionistas Serie B | 1.050.000,00 |
| 2.1.01.01.01.03.02.02 | Intereses por Pagar Inversionistas Serie B | 6.125,01 |
| 2.1.01.01.01.03.03 | Cuentas por Pagar Inversionistas Serie C | 155.904,17 |
| 2.1.01.01.01.03.03.01 | Capital por Pagar Inversionistas Serie C | 155.000,00 |
| 2.1.01.01.01.03.03.02 | Intereses por Pagar Inversionistas Serie C | 904,17 |
| 2.1.01.02 | Cuentas y documentos por pagar | 3.866.383,85 |
| 2.1.01.02.03 | Otras cuentas y documentos por pagar | 3.866.383,85 |
| 2.1.01.02.03.01 | Cuentas por Pagar al Originador | 3.863.706,57 |
| 2.1.01.02.03.01.01 | Cuentas por Pagar Derechos de Cobro Manta | 1.636.508,58 |
| 2.1.01.02.03.01.02 | Cuentas por Pagar Derechos de Cobro Quevedo | 1.808.789,84 |
| 2.1.01.02.03.01.03 | Cuentas por Pagar Flujos ESEICO | 418.408,15 |
| 2.1.01.02.03.02 | Otros Por Pagar | 2.677,28 |
| 2.1.01.02.03.02.02 | Ingresos Financieros por Entregar | 2.677,28 |
| 2.1.02 | PASIVO NO FINANCIERO | 200,00 |
| 2.1.02.01 | Deuda Sector No Financiero | 200,00 |
| 2.1.02.01.08 | Proveedores | 200,00 |
| 2.1.04 | OBLIGACIONES TRIBUTARIAS | 41,10 |
| 2.1.04.03 | Retenciones | 41,10 |
| 2.1.04.03.01 | Retenciones Impuesto a la renta | 41,10 |
| 2.1.04.03.01.02 | Retenciones 2% | 41,10 |
| TOTAL DE PASIVOS | | 6.185.070,79 |

FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE FLUJOS ESEICO

ESTADO DE SITUACION

Al 31 de Diciembre de 2013

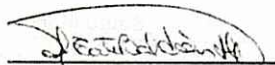
Moneda del Producto: Dólar Moneda del Reporte: Dólar

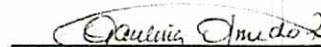
PATRIMONIO

| Cuenta Contable | | Saldo Moneda Reporte |
|---------------------------------|--|----------------------|
| 3 | PATRIMONIO NETO | 10.000,00 |
| 3.1 | CAPITAL | 10.000,00 |
| 3.1.04 | PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS | 10.000,00 |
| 3.1.04.01 | Aportes Constituyentes | 10.000,00 |
| 3.1.04.01.01 | Aporte Fondo Rotativo | 10.000,00 |
| GANANCIAS Y PÉRDIDAS ACUMULADAS | | 0,00 |
| TOTAL DE PATRIMONIO | | 10.000,00 |
| TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL | | 6.195.070,79 |

CUENTAS DE ORDEN

| Cuenta Contable | | Saldo Moneda Reporte |
|---------------------------|--|----------------------|
| 7.1 | DEUDORAS | -2.305.000,00 |
| 7.1.02 | EMISIONES NO COLOCADAS | -2.305.000,00 |
| 7.1.02.01 | Emisiones de Pasivos | -2.305.000,00 |
| 7.1.02.01.01 | Colocaciones | -2.305.000,00 |
| 7.2 | ACREEDORES POR CONTRA | 2.305.000,00 |
| 7.2.01 | Acreedores por contra | 2.305.000,00 |
| 7.4 | ACREEDORAS | -236.375,72 |
| 7.4.01 | VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCEROS | -236.375,72 |
| 7.4.01.01 | En Garantía | -236.375,72 |
| 7.4.01.01.03 | Depósitos en Efectivo | -236.375,72 |
| 7.4.01.01.03.01 | Fondo de Garantía ESEICO | -236.375,72 |
| 7.5 | DEUDORES POR CONTRA | 236.375,72 |
| 7.5.01 | Deudores Por Contra | 236.375,72 |
| TOTAL DE CUENTAS DE ORDEN | | 0,00 |


Contador


Administrador

FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE FLUJOS ESEICO
ESTADO DE RESULTADOS

Del 02 de Julio de 2013 al 31 de Diciembre de 2013

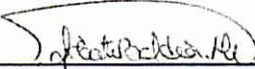
Moneda del Producto: Dólar Moneda del Reporte: Dólar

INGRESOS

| Cuenta Contable | | Saldo Moneda Reporte |
|-------------------|----------------------------------|----------------------|
| 4 | CUENTAS DE RESULTADOS ACREEDORAS | 0,00 |
| TOTAL DE INGRESOS | | 0,00 |

GASTOS

| Cuenta Contable | | Saldo Moneda Reporte |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 5 | CUENTAS DE RESULTADOS DEUDORAS | 0,00 |
| TOTAL DE GASTOS | | 0,00 |
| TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS | | 0,00 |


Contador


Administrador