

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE
FLUJOS ESEICO
INFORME A LOS INVERSIONISTAS
CON CORTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

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 2 de Julio de 2013
Fecha Constitución:	18 de Noviembre 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 USD3'300.000, 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 31 de Marzo del 2014 acordó asignar la calificación **AAA** al Fideicomiso De Titularización de Flujos Eselco.

3. ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS

La Asamblea de Inversionistas está compuesta de la siguiente manera, de acuerdo a la reunión mantenida el 3 de julio de 2014.

Conformación del Comité de Vigilancia

Presidente: Ing. Diana Peña representación de C.F.N.

Vicepresidente: ECOFSA

Secretario: Sr. Rodrigo Sandoval en representación del Sr. Enrique Pérez

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 2014, fecha de corte del presente informe:

FECHA PROVISION	VALOR TRANSFERENCIA ORIGINADOR
14-11-2013	\$ 236.375,72
24-12-2013	\$ 236.375,72
27-01-2014	\$ 236.375,72
26-02-2014	\$ 236.375,72
31-03-2014	\$ 236.375,72
28-04-2014	\$ 236.375,72
28-05-2014	\$ 236.375,72
27-06-2014	\$ 236.375,72
25/07/2014	\$ 236.375,72
27/08/2014	\$ 236.375,72
25/09/2014	\$ 236.375,72
27/10/2014	\$ 236.375,72
24/11/2014	\$ 236.375,72
22/12/2014	\$ 236.375,72
TOTAL	\$3.309.260,08

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

Durante el período comprendido entre el 02 de julio de 2013 y el 31 de diciembre de 2014 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
28-01-2014	\$ 15.155,09
28-02-2014	\$18.651,85
01-04-2014	\$17.836,27
29-04-2014	\$18.807,69
29-05-2014	\$21.218,64
01-07-2014	\$22.390,71
28/07/2014	\$22.344,34
28/08/2014	\$25.913,17
26/09/2014	\$25.859,72
28/10/2014	\$25.704,32
25/11/2014	\$29.372,57
23/12/2014	\$26.392,85
TOTAL	\$319.931,67

6. SALDOS DE PASIVOS CON INVERSIONISTAS

A la fecha de este informe no existen pasivos a cancelar a inversionistas, los pagos se han realizado en las fechas indicadas.

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 no registra cuentas por pagar a terceros distintos de los inversionistas.

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			Provisión Mensual (B)
		Manta	Quevedo	Total Ingresos (A)	Amortización			
					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 219.055,32

12. ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO

Se adjunta los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2014.

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 Eseeico, 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, 30 de Enero de 2015

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	2.272.381,15
1.0	ACTIVO CORRIENTE	219.055,32
1.0.01	ACTIVO DISPONIBLE	219.055,32
1.0.01.03	Otras Instituciones Financieras	219.055,32
1.0.01.03.01	Cta Cta Moneda de curso legal	219.055,32
1.0.01.03.01.01	Banco de Guayaquil Cta. Cta. 441212519	219.055,32
1.0.01.03.01.01.01	Banco de Guayaquil Fondo Rotativo	10.000,00
1.0.01.03.01.01.02	Banco de Guayaquil Flujos ESEICO	209.055,32
1.1	ACTIVOS FINANCIEROS	370.000,00
1.1.01	A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	370.000,00
1.1.01.02	Renta Fija	370.000,00
1.1.01.02.05	Certificados de Depósito	370.000,00
1.1.01.02.05.01	Certificados de Depósito	370.000,00
1.2	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1.683.333,83
1.2.01	CUENTAS POR COBRAR	1.681.751,37
1.2.01.02	Al Originador	1.681.751,37
1.2.01.02.01	Gastos para Reposición	0,00
1.2.01.02.01.04	Gastos Bancarios	0,00
1.2.01.02.02	Facturas Reembolso de Gastos	4.201,58
1.2.01.02.03	Derechos de Cobro	608.789,84
1.2.01.02.03.01	Derechos de cobro Manta	0,00
1.2.01.02.03.02	Derechos de cobro Quevedo	608.789,84
1.2.01.02.04	Cuentas por Cobrar Colocaciones	1.068.759,97
1.2.01.02.04.01	Cuentas Por Cobrar Colocaciones	1.068.894,04
1.2.01.02.04.02	Ctas. por Cobrar Intereses Colocaciones	1.865,93
1.2.05	RENDIMIENTOS POR COBRAR	1.572,46
1.2.05.02	Intereses	1.572,46
1.2.05.02.01	Int Por cobrar Certificados de Depósito	1.572,46
TOTAL DE ACTIVOS		2.272.381,15

PASIVOS Y CAPITAL

Cuenta Contable		Saldo Moneda Reporte
2	PASIVO	2.262.381,15
2.1	PASIVO CORRIENTE	2.262.381,15
2.1.01	PASIVOS FINANCIEROS	2.262.387,21
2.1.01.01	A valor razonable con cambios en resultados	1.068.759,97
2.1.01.01.01	Valores	1.068.759,97
2.1.01.01.01.03	Valores de Titularización	1.068.759,97
2.1.01.01.01.03.01	Cuentas por Pagar Inversionistas Serie A	358.483,34
2.1.01.01.01.03.01.01	Capital por Pagar Inversionistas Serie A	362.000,00
2.1.01.01.01.03.01.02	Intereses por Pagar Inversionistas Serie A	6.483,34
2.1.01.01.01.03.02	Cuentas por Pagar Inversionistas Serie B	356.253,31
2.1.01.01.01.03.02.01	Capital por Pagar Inversionistas Serie B	362.000,00
2.1.01.01.01.03.02.02	Intereses por Pagar Inversionistas Serie B	4.253,31
2.1.01.01.01.03.03	Cuentas por Pagar Inversionistas Serie C	354.053,32
2.1.01.01.01.03.03.01	Capital por Pagar Inversionistas Serie C	362.000,00
2.1.01.01.01.03.03.02	Intereses por Pagar Inversionistas Serie C	7.083,32
2.1.01.02	Cuentas y documentos por pagar	1.193.597,24
2.1.01.02.01	Otras Cuentas y documentos por pagar	1.193.597,24
2.1.01.02.01.01	Cuentas por Pagar al Originador	1.171.227,42
2.1.01.02.01.01.01	Cuentas por Pagar Derechos de Cobro Manta	0,00
2.1.01.02.01.01.02	Cuentas por Pagar Derechos de Cobro Quevedo	608.789,84
2.1.01.02.01.01.03	Cuentas por Pagar Flujos ESEICO	562.437,58
2.1.01.02.01.02	Otros Por Pagar	22.369,82
2.1.01.02.01.02.01	Ingresos Financieros por Entregar	22.369,82
2.1.04	OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	23,94
2.1.04.03	Retenciones	23,94
2.1.04.03.01	Retenciones Impuesto a la renta	23,94
2.1.04.03.01.02	Retenciones 2%	23,94
TOTAL DE PASIVOS		2.262.381,15

PATRIMONIO

FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE FLUJOS ESEICO

ESTADO DE SITUACION

Al 31 de Diciembre de 2014


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 Retativo	10,000.00
	GANANCIAS Y PERDIDAS ACUMULADAS	0.00
	TOTAL DE PATRIMONIO	10,000.00
	TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL	2,272,381.15

CUENTAS DE ORDEN

Cuenta Contable		Saldo Moneda Reporte
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
7.4.01.01.02	Depósitos en Efectivo	-236,375.72
7.4.01.01.01.01	Fondo de Garantía ESEICO	-236,375.72
7.8	DEUDORES POR CONTRA	236,375.72
7.8.01	Deudores Por Contra	236,375.72
8	TOTAL DE CUENTAS DE ORDEN	0.00


Contador


Administrador

FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE FLUJOS ESEICO
ESTADO DE RESULTADOS

Del 01 de Enero de 2014 al 31 de Diciembre de 2014

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