

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE
 FLUJOS ESEICO
 INFORME A LOS INVERSIONISTAS
 CON CORTE AL 31 DE JULIO DE 2015**

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 USD3'300.0000, 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
Amortización Capital	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.
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 Eseico.

La Calificadora de Riesgos Class International Rating, con fecha 31 de Marzo del 2015 acordó ratificar la calificación "AAA" al Fideicomiso De Titularización de Flujos Eseico.

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 julio de 2015, 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
28/01/2015	\$100.000,00
24/02/2015	\$100.000,00
25/03/2015	\$100.000,00
27/04/2015	\$100.000,00
28/05/2015	\$100.000,00
25/06/2015	\$100.000,00
28/07/2015	\$8.789,84
TOTAL	\$3.918.049,92

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

Durante el período comprendido entre el 02 de julio de 2013 y el 31 de julio de 2015 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
03/03/2015	\$11.623,61
26/03/2015	\$13.031,94
28/04/2015	\$13.157,11
29/05/2015	\$14.602,53
26/06/2015	\$14.703,98
28/07/2015	\$7.507,48
TOTAL	\$394.558,32

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 a excepción de \$22,00 por obligaciones a la administración tributaria.

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 89.681,72.

12. ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO

Se adjunta los Estados Financieros con corte al 31 de julio de 2015.

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. Con fecha 5 de mayo de 2015, se procedió a enviar el informe auditado con fecha 31 de diciembre de 2014, al Constituyente y Beneficiario.

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. Así como también el honorario por agente de pago.

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, 25 de Agosto 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

FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE FLUJOS ESEICO
 ESTADO DE SITUACION
 Al 31 de Julio de 2015

Moneda del Producto: Dólar Moneda del Reporte: Dólar

4

ACTIVOS		Saldo Moneda Reporte
Cuenta Contable		370.840,78
1	ACTIVO	370.840,78
101	ACTIVO CORRIENTE	89.681,71
101.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	89.681,71
101.01.03	INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS	10.000,00
101.01.03.01	BANCO GUAYAQUIL CTA 41212519	79.681,71
101.01.03.01.01	BANCO GUAYAQUIL FONDO ROTATIVO	281.159,06
101.01.03.01.02	BANCO GUAYAQUIL FLUJOS ESEICO	113.649,69
101.02	ACTIVOS FINANCIEROS	
101.02.01	ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	113.649,69
101.02.01.02	RENTA FIJA	113.649,69
101.02.01.02.08	CERTIFICADOS DE DEPOSITO	113.000,00
101.02.01.02.08.01	CERTIFICADOS DE DEPOSITO CAPITAL	649,69
101.02.01.02.08.02	CERTIFICADOS DE DEPOSITO INTERES	167.509,37
101.02.05	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES	167.509,37
101.02.05.02	CUENTAS POR COBRAR AL ORIGINADOR	167.509,37
101.02.05.02.03	CUENTAS POR COBRAR COLOCACIONES	165.000,00
101.02.05.02.03.02	CUENTAS POR COBRAR COLOCACIONES	2.509,37
101.02.05.02.03.02.01	CUENTAS POR COBRAR INTERESES COLOCACIONES	
101.02.05.02.03.02.02		370.840,78
TOTAL DE ACTIVOS		
PASIVOS Y CAPITAL		
PASIVOS		Saldo Moneda Reporte
Cuenta Contable		360.840,78
2	PASIVO	360.840,78
201	PASIVO CORRIENTE	167.509,37
201.01	PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	167.509,37
201.01.01	VALORES	167.509,37
201.01.01.01	VALORES DE TITULARIZACION	84.012,48
201.01.01.01.01	VALORES DE TITULARIZACION SERIE B	82.500,00
201.01.01.01.02	CAPITAL POR PAGAR INVERSIONISTAS SERIE B	1.512,48
201.01.01.01.02.01	INTERESES POR PAGAR INVERSIONISTAS SERIE B	83.496,89
201.01.01.01.03	VALORES DE TITULARIZACION SERIE C	82.500,00
201.01.01.01.03.01	CAPITAL POR PAGAR INVERSIONISTAS SERIE C	996,89
201.01.01.01.03.02	INTERESES POR PAGAR INVERSIONISTAS SERIE C	193.309,41
201.03	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	193.309,41
201.03.01	LOCALES	193.309,41
201.03.01.03	OTRAS	160.252,01
201.03.01.03.03	CUENTAS POR PAGAR AL ORIGINADOR	160.252,01
201.03.01.03.03.02	CUENTAS POR PAGAR FLUJOS ESEICO	33.057,40
201.03.01.03.04	OTROS POR PAGAR	33.057,40
201.03.01.03.04.01	INGRESOS FINANCIEROS POR ENTREGAR	22,00
201.07	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	22,00
201.07.01	CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	22,00
201.07.01.01	RETENCION EN LA FUENTE	22,00
201.07.01.01.02	RETENCIONES 2%	
TOTAL DE PASIVOS		360.840,78
PATRIMONIO		Saldo Moneda Reporte
Cuenta Contable		10.000,00
3	PATRIMONIO NETO	10.000,00
301	CAPITAL	10.000,00
301.04	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS	10.000,00
301.04.01	APORTE PATRIMONIALES	10.000,00
301.04.01.01	APORTE CONSTITUYENTE	10.000,00
301.04.01.01.01	APORTES FONDO ROTATIVO	0,00
GANANCIAS Y PÉRDIDAS ACUMULADAS		10.000,00
TOTAL DE PATRIMONIO		370.840,78
TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL		

J

FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE FLUJOS ESEICO

ESTADO DE SITUACION

Al 31 de Julio de 2015

Moneda del Producto: Dólar Moneda del Reporte: Dólar

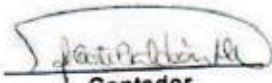
CUENTAS DE ORDEN

Cuenta Contable

Saldo Moneda Reporte

900.04	ACREEDORAS	-236.375,72
900.04.01	VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCEROS	-236.375,72
900.04.01.01	EN GARANTIA	-236.375,72
900.04.01.01.03	DEPOSITOS EN EFECTIVO	-236.375,72
900.04.01.01.03.01	FONDO DE GARANTIA ESEICO	236.375,72
900.05	DEUDORES POR EL CONTRARIO	9,00

TOTAL DE CUENTAS DE ORDEN


Contador


Administrador

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN DE FLUJOS ESEICO
ESTADO DE RESULTADOS

Del 01 de Enero de 2015 al 31 de Julio de 2015

Moneda del Producto: Dólar Moneda del Reporte: Dólar

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


Contador


Administrador

