

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE  
 FLUJOS ESEICO  
 INFORME A LOS INVERSIONISTAS  
 CON CORTE AL 30 DE JUNIO 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**

<b>Denominación del Fideicomiso:</b>	Fideicomiso De Titularización de Flujos Eseico
<b>RUC:</b>	1792445019001
<b>Plazo:</b>	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
<b>Fecha Constitución:</b>	18 de Noviembre de 2013
<b>Fecha Autorización Super Cías.:</b>	18 de Noviembre de 2013
<b>Fecha Reg. Merc. de Valores – Fideicomiso:</b>	18 de Noviembre de 2013
<b>Fecha Reg. Merc. De Valores – Valores:</b>	18 de Noviembre de 2013
<b>Originador:</b>	<b>Ecuatoriana de Servicios, Inmobiliaria y Construcción ESEICO S.A.</b>
<b>Beneficiario:</b>	<b>Ecuatoriana de Servicios, Inmobiliaria y Construcción ESEICO S.A.</b>
<b>Agente de Manejo y Agente de Pago:</b>	Fiduciaria Ecuador Fiduecuador S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
<b>Auditora Externa:</b>	Audiassurance Cia. Ltda. – Auditor Externo
<b>Objeto del Fideicomiso:</b>	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:

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

El detalle de la titularización es el siguiente;

<b>DETALLE DE LA COLOCACION DE TITULOS</b>	
<b>Valor Nominal Total a Emitir</b>	<b>USD \$ 3.300.000,00</b>
<b>Valor Nominal de cada una de las clases</b>	<b>CLASE A: USD 1.100.000,00</b>
	<b>CLASE B: USD \$ 1.100.000,00</b>
	<b>CLASE C: USD \$ 1.100.000,00</b>
<b>Moneda</b>	<b>Dólares de los Estados Unidos de América</b>
<b>Tipo de Oferta</b>	<b>Oferta Pública</b>
<b>Plazo de Emisión</b>	<b>CLASE A: 570 días</b>
	<b>CLASE B: 600 días</b>
	<b>CLASE C: 630 días</b>
<b>Tasa de Interés</b>	<b>CLASE A: 7,50%</b>
<b>Denominación y Representación</b>	<b>VTC-ESEICO</b>
	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.
<b>Amortización Capital</b>	
<b>Forma Pago Interés</b>	<b>Trimestral</b>

## 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 30 de junio 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
<b>TOTAL</b>	<b>\$3.909.260,08</b>

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

Durante el periodo comprendido entre el 02 de julio de 2013 y el 30 de junio 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
<b>TOTAL</b>	<b>\$387.050,84</b>

## 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 \$21,71 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								
Periodo	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
<b>TOTAL</b>		<b>1.909.260,02</b>	<b>2.008.789,84</b>	<b>3.918.049,86</b>		<b>197.484,38</b>	<b>3.300.000,00</b>	<b>3.497.484,38</b>

## 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 88.799,87

## 12. ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO

Se adjunta los Estados Financieros con corte al 30 de junio 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 2015, 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.

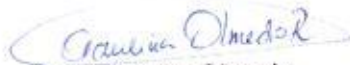
## 16. CUMPLIMIENTO

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, 30 de Junio 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 Eseico**

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN DE FLUJOS ESEICO**

**ESTADO DE SITUACION**

Al 30 de Junio de 2015

Moneda del Producto: Dólar Moneda del Reporte: Dólar

ACTIVOS		Saldo Moneda Reporte
Cuenta Contable		
1	ACTIVO	545.479,23
101	ACTIVO CORRIENTE	545.479,23
101.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	88.799,88
101.01.03	INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS	88.799,87
101.01.03.01	BANCO GUAYAQUIL CTA 41212519	88.799,87
101.01.03.01.01	BANCO GUAYAQUIL FONDO ROTATIVO	10.000,00
101.01.03.01.02	BANCO GUAYAQUIL FLUJOS ESEICO	78.799,87
101.02	ACTIVOS FINANCIEROS	456.679,35
101.02.01	ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	197.148,86
101.02.01.02	RENTA FIJA	197.148,86
101.02.01.02.08	CERTIFICADOS DE DEPOSITO	197.148,86
101.02.01.02.08.01	CERTIFICADOS DE DEPOSITO CAPITAL	196.339,98
101.02.01.02.08.02	CERTIFICADOS DE DEPOSITO INTERES	808,88
101.02.05	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES	259.530,49
101.02.05.02	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES	259.530,49
101.02.05.02.03	CUENTAS POR COBRAR AL ORIGINADOR	259.530,49
101.02.05.02.03.01	DERECHOS DE COBRO	9.039,84
101.02.05.02.03.01.05	DERECHOS DE COBRO QUEVEDO	8.789,84
101.02.05.02.03.01.08	CONTRIBUCION ANUAL SIC	250,00
101.02.05.02.03.02	CUENTAS POR COBRAR COLOCACIONES	250.490,65
101.02.05.02.03.02.01	CUENTAS POR COBRAR COLOCACIONES	247.500,00
101.02.05.02.03.02.02	CUENTAS POR COBRAR INTERESES COLOCACIONES	2.990,65
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>545.479,23</b>

**PASIVOS Y CAPITAL**

PASIVOS		Saldo Moneda Reporte
Cuenta Contable		
2	PASIVO	535.479,23
201	PASIVO CORRIENTE	535.479,23
201.01	PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	250.490,65
201.01.01	VALORES	250.490,65
201.01.01.01	VALORES DE TITULARIZACION	250.490,65
201.01.01.01.01	CUENTAS POR PAGAR INVERSIONISTAS SERIE A	84.012,50
201.01.01.01.01.01	CAPITAL POR PAGAR INVERSIONISTAS SERIE A	82.500,00
201.01.01.01.01.02	INTERESES POR PAGAR INVERSIONISTAS SERIE A	1.512,50
201.01.01.01.02	VALORES DE TITULARIZACION SERIE B	83.496,89
201.01.01.01.02.01	CAPITAL POR PAGAR INVERSIONISTAS SERIE B	82.500,00
201.01.01.01.02.02	INTERESES POR PAGAR INVERSIONISTAS SERIE B	996,89
201.01.01.01.03	VALORES DE TITULARIZACION SERIE C	82.981,26
201.01.01.01.03.01	CAPITAL POR PAGAR INVERSIONISTAS SERIE C	82.500,00
201.01.01.01.03.02	INTERESES POR PAGAR INVERSIONISTAS SERIE C	481,26
201.03	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	284.966,87
201.03.01	LOCALES	284.966,87
201.03.01.03	OTRAS	284.966,87
201.03.01.03.03	CUENTAS POR PAGAR AL ORIGINADOR	253.319,58
201.03.01.03.03.01	DERECHOS DE COBRO QUEVEDO	8.789,84
201.03.01.03.03.02	CUENTAS POR PAGAR FLUJOS ESEICO	244.529,74
201.03.01.03.04	OTROS POR PAGAR	31.647,29
201.03.01.03.04.01	INGRESOS FINANCIEROS POR ENTREGAR	31.647,29
201.07	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	21,71
201.07.01	CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	21,71
201.07.01.01	RETENCION EN LA FUENTE	21,71
201.07.01.01.02	RETENCIONES 2%	21,71
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>535.479,23</b>

**PATRIMONIO**

PATRIMONIO		Saldo Moneda Reporte
Cuenta Contable		
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

*2*



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE FLUJOS ESEICO**  
**ESTADO DE SITUACION**  
 Al 30 de Junio de 2015  
 Moneda del Producto: Dólar    Moneda del Reporte: Dólar

Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
301.04.01.01                    APORTE CONSTITUYENTE	10.000,00
301.04.01.01.01                APORTES FONDO ROTATIVO	0,00
<b>GANANCIAS Y PÉRDIDAS ACUMULADAS</b>	<b>10.000,00</b>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>	<b>545.479,23</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL</b>	

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	0,00
<b>TOTAL DE CUENTAS DE ORDEN</b>	

  
 Contador

\_\_\_\_\_  
 Administrador

FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE FLUJOS ESEICO

ESTADO DE RESULTADOS

Del 01 de Enero de 2015 al 30 de Junio de 2015

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