FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO BANCO PACÍFICO 1

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
Fiduciaria	-	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pacífico 1
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad

MOORE STEPHENS

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 804 y 806
T +593 (2) 2525 547
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401
T +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506
www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Quito, 28 de mayo del 2018

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pacífico 1 que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pacífico 1 al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de la Administración del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Quito, 28 de mayo del 2018

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2017. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoria
Recuperación de cartera para pago a Inversionistas El Fideicomiso desarrolló un proceso de titularización basado en la cartera hipotecaria adquirida al Originador, a través de la cual emitió títulos valores que fueron adquiridos por inversionistas a quienes se les otorga un rendimiento basado en la rentabilidad de la cartera. La cartera de crédito constituye un área relevante, debido a las condiciones actuales de mercado y el riesgo inherente crediticio en clientes. Los inversionistas tenedores de la clase subordinada son quienes absorben cualquier pérdida generada por posible deterioro de cartera.	Nuestros procedimientos de auditoría, consistieron, entre otros: - Entender y evaluar el diseño y la efectividad de los controles asociados al proceso de recuperación de cartera. - Obtener las bases de datos de cartera y efectuar el reproceso de antigüedad de la misma, validando su exactitud e integridad, identificando además posibles evidencias de deterioro. - Para una muestra estadística de clientes observar la documentación soporte del otorgamiento del crédito y constitución de garantías. - Efectuar un proceso de confirmación de saldos de cartera administrada por el Originador y cotejar su respuesta con registros contables al 31 de diciembre del 2017 (saldo total de cartera corto y largo plazo).

Otros asuntos y otra información

Otros asuntos

Las cifras correspondientes del año 2016 no han sido auditadas, sin embargo, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que los saldos de apertura al 1 de enero de 2017 están libres de distorsiones significativas que pudieran afectar los estados financieros al cierre del año 2017.

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Quito, 28 de mayo del 2018

Otra información

La Administración del Fideicomiso es la responsable de preparar el Informe de Gestión Fiduciaria y Rendición Semestral de Cuentas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos, puesto que se presenta, de acuerdo a la normativa vigente, con corte al 31 de agosto del 2017. Esta información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fidecomiso, no incluye el Informe de Gestión Fiduciaria y Rendición Semestral de Cuentas y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre el mismo.

En conexión con la auditoria de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe de Gestión Fiduciaria y Rendición Semestral de Cuentas, y considerar si esta información, en lo que aplique, contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros, con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

En el caso que existiera un error material en el Informe de Gestión Fiduciaria y Rendición Semestral de Cuentas, es nuestra obligación reportar este asunto al Constituyente del Fideicomiso.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pacífico 1 es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pacífico 1 es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Quito, 28 de mayo del 2018

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Administración de Fideicomiso.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Grupo Moore Stephens. Inteligencia para el desarrollo empresarial.

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Quito, 28 de mayo del 2018

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pacífico 1 , se emiten por separado.

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores y
Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

Grupo Moore Stephens. Inteligencia para el desarrollo empresarial.

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO BANCO PACÍFICO 1

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Activo			
Activos corrientes			
Efectivo	6	295.552	1.329.981
Préstamos y cuentas por cobrar	7	1.258.222	667.008
Total activos corrientes		1.553.774	1.996.990
Activos no corriente			
Préstamos y cuentas por cobrar	7	32.801.669	16.453.655
Total del activo		34.355.443	18.450.645
Pasivo y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Valores de titularización	8	1.310.715	-
Cuentas por pagar	9	-	18.449.645
Impuestos por pagar		214	-
Total pasivos corrientes		1.310.929	18.449.645
Pasivos no corriente			
Valores de titularización	8	33.043.514	-
Total del pasivo		34.354.443	18.449.645
Patrimonio	11	1.000	1.000
Total del patrimonio		1.000	1.000
Total del pasivo y patrimonio		34.355.443	18.450.645

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

Yahaira Recalde
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

Verónica Gallardo
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Vivienda de
Interés Público Banco Pacífico 1

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO BANCO PACÍFICO 1

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Ingresos operacionales			
Ingresos financieros	12	1.470.498	446.050
Gastos			
Gastos financieros	13	(1.712.530)	(511.719)
Gastos administrativos	14	(60.326)	(226)
		(1.772.855)	(511.945)
Otros ingresos	15	302.357	65.895
Resultado neto integral del año		-	-

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

Yahaira Recalde
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

Verónica Gallardo
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Vivienda de
Interés Público Banco Pacífico 1

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO BANCO PACÍFICO 1

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2016	1.000	-	1.000
Resultado neto integral del año	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2016	1.000	-	1.000
Resultado neto integral del año	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2017	1.000	-	1.000

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

Yahaira Recalde
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

Verónica Gallardo
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Vivienda de
Interés Público Banco Pacífico 1

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO BANCO PACÍFICO 1

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Recuperación de cartera		(16.939.228)	(17.120.663)
Intereses ganados		1.470.498	446.050
Valores de titularización		34.354.229	-
Intereses pagados		(1.712.530)	(511.719)
Otras cuentas por pagar		(18.509.756)	18.449.421
Otros ingresos		302.357	65.895
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(1.034.430)	1.328.983
(Disminucion) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1.034.430)	1.328.983
Eectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1.329.981	998
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	295.552	1.329.981

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

Yahaira Recalde
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

Verónica Gallardo
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Vivienda de
Interés Público Banco Pacífico 1

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pacífico 1 fue constituido el 19 de agosto del 2015, por Banco Pacífico S.A., en calidad de Originador, Administrador de Cartera y Beneficiario; es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores como fideicomiso mercantil el 28 de septiembre del 2017 y tiene por finalidad la adquisición de cartera hipotecaria de vivienda de interés público proveniente del Originador y el desarrollo de un proceso de titularización, a través del cual emite títulos valores que son adquiridos por inversionistas (personas naturales o jurídicas), a quienes se les otorga un rendimiento que se encuentra definido en el Prospecto de Oferta Pública, cumpliendo con lo establecido en las resoluciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, respecto a las políticas para el Financiamiento de Vivienda de interés Público en las que participan el Banco Central del Ecuador conjuntamente con el sector financiero privado.

Mediante Acta de Partícipes de Fideicomiso, celebrada el 12 de abril del 2017, se designó a la compañía Calificadora de Riesgos, Auditor externo y se aprobó el Anexo de Especificaciones.

Mediante contrato de Reforma de Fideicomiso Mercantil celebrado con fecha 4 de agosto del 2017, se procedió a reformar íntegramente al Reglamento de Gestión del Fideicomiso y el Anexo de especificaciones.

Mediante Acta de Asamblea de Inversionistas celebrada con fecha 10 de noviembre del 2017, la Asamblea designó a los miembros del Comité de Vigilancia de las clases A1, A2-P y A2-E:

Promesas de compraventa de títulos valores

Conforme lo determinado en la estructura del Fideicomiso, los valores entregados por el Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1, serán usado por el Agente de Manejo, en representación del Fideicomiso, para pagar el 38 % de la cartera que adquiera al Originador, dentro de los límites, parámetros y términos establecidos en el Contrato de Constitución y documentos relacionados. En este sentido, el Fideicomiso suscribió los siguientes contratos de promesas de compraventa de títulos valores con el Fideicomiso Solución Hipotecaría 1, en los cuales el Fideicomiso promete vender los títulos de contenido crediticio denominados VT-PAC1, emitidos dentro del proceso de titularización.

(Véase página siguiente)

- Con fecha 2 de marzo del 2016 por el valor de US$3.040.000.
- Con fecha 3 de mayo del 2016 por el valor US$4.560.000.
- Con fecha 6 de febrero del 2017 por el valor de 4.180.000.
- Con fecha 24 de mayo del 2017 por el valor de US$2.166.000.

Para lo cual el Fideicomiso se encuentra obligado a: i) registrar una cuenta por pagar a favor del Fideicomiso Administración Hipotecaria 1 por los montos recibidos, ii) pagar al Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 los intereses que le correspondan, iii) entregar al Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 los recursos que no hayan sido utilizados para la compra de cartera al Originador, hasta el día hábil anterior a la colocación de los valores, como abono a la cuenta por pagar, y iv) una vez que se emitan, entregar al Fideicomiso Administración Hipotecaria 1, los valores de la clase A2-E, cuyo valor nominal sea igual al precio de los contratos de promesa de compraventa que se han suscrito, con lo que se cancelará la cuenta por pagar a favor del Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1.

Las partes acuerdan que la compraventa será celebrada en el plazo máximo de veinte (20) meses contados a partir de la fecha de la primera adquisición de cartera por parte del Fideicomiso de Titularización, siempre que a la fecha señalada para el efecto el Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 hubiera cancelado la totalidad del precio fijado en la cláusula quinta precedente y que el Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 1 haya concluido con todos los trámites necesarios para la emisión de los valores ante los órganos estatales competentes y se haya cumplido con las disposiciones contenidas en la Regulación.

Con fecha 5 de septiembre del 2017, el Fideicomiso suscribió el Acta de entrega recepción de los recursos entregados y no utilizados de acuerdo lo establecido en el contrato de promesa de compraventa de títulos valores celebrados, por cuanto el Fideicomiso ha culminado su etapa de Acumulación, lo que implica que no se efectuarán más compras de cartera hipotecaria al Originador. Los recursos desembolsados en virtud de dicha promesa fueron utilizados para realizar compras de cartera al Originador, empleándose únicamente la suma de US$1.531.971 y quedando un remanente de US$634.029 los cuales son restituidos al Fideicomiso Solución Hipotecaria 1.

Contrato de compra venta de créditos con garantía hipotecaria con Banco del Pacífico S.A.

En cumplimiento de su objeto, con fecha 3 de junio del 2016, el Fideicomiso dio inicio a la compra de créditos con garantía hipotecaria con Banco del Pacífico S.A., celebrando para el efecto 5 contratos de compraventa de créditos hipotecarios, en los cuales se establecieron los términos y condiciones generales bajo los cuales el Fideicomiso adquirió cartera hipotecaria de propiedad del Constituyente. En dicho documento se establece la compra inicial de cartera y se establece la posibilidad de efectuar compras de cartera posteriores. Durante la vigencia de la etapa de Acumulación del fideicomiso se realizaron

cinco contratos de compraventa de cartera hipotecaria por un valor neto de US$35.110.482.

Las partes acordaron que el precio de la compra inicial de la cartera sea determinado como la suma de los siguientes conceptos:

(i) El saldo insoluto de los créditos hipotecarios al cierre de operaciones del día inmediatamente anterior a la fecha de corte
(ii) La sumas por concepto de intereses, devengados o causados, pero no cobrados hasta el cierre de operaciones del día inmediatamente anterior a la fecha de corte.

El pago del precio de la cartera se realizará de la forma siguiente:

(i) Una vez transferida la cartera, el fideicomiso pagará al originador en el término de 2 días hábiles, un valor equivalente al 38% del saldo de capital insoluto de cada crédito hipotecario a la fecha de transferencia.
(ii) El 62% restante será cancelado una vez colocados los títulos valores emitidos por el fideicomiso de titularización. El pago se efectuará en dólares de los Estados Unidos de América o con los títulos producto de la titularización. El precio que se reciba en pago de los Títulos Valores será al 100% del saldo insoluto de los títulos emitidos.

El premio por sobre el valor nominal en la colocación de los Títulos Valores, será pagado por el Fideicomiso al Originador, un día laborable posterior a la recepción de los fondos por dicha venta. En caso de existir un descuento o pérdida en la colocación primaria de los Títulos Valores, tal descuento o pérdida será deducida del precio a pagar por la compraventa de cartera.

La gestión administrativa de cobranza de la cartera es retenida por el Originador, en su calidad de Administrador de Cartera, el cual transfiere los fondos recaudados al Fideicomiso para éste los destine al cumplimiento de los compromisos adquiridos en la emisión de títulos valores de contenido crediticio, así como al pago de gastos asociados con la constitución y administración del Fideicomiso

Emisión de títulos valores

Los títulos a emitirse como producto del proceso de titularización son por un monto de hasta US$35.000.000, los cuales fueron denominados "VT-PAC1" e inscritos como valor bajo el No. 2017.Q.04.002105.

La emisión de títulos valores se realizó de la siguiente manera:

(Véase página siguiente)

Clase	Valor nominal US$	Porcentaje %
A1	19.950.000	57%
A2-P	1.750.000	5%
A2-E	13.300.000	38%
	35.000.000	100%

Calificación de riesgo de los títulos valores VT-PAC1

De acuerdo con el Art. 151, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Ley de Mercado de Valores, todos los valores que se emitan como consecuencia de procesos de titularización, deberán contar al menos con una calificación emitida por una de las Calificadoras de Riesgo legalmente establecidas y autorizadas para tal efecto; en virtud de esto, el Fideicomiso encargó a PCR Pacific Credit Rating, la calificación de riesgo valores VT-PAC1 al 31 de diciembre del 2017, cuyos resultados se resumen a continuación:

Clase	Calificación de riesgo	Definición de la calificación según la Ley de Mercado de Valores
VT-PAC1 - Clase A1	"AAA-"	Excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
VT-PAC1 - Clase A2-P-	"AA"	Muy buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
VT-PAC1 - Clase A2-E	"AA"	Muy buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

1.2 Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso

En adición a lo mencionado anteriormente, la escritura de constitución y de más documentos del Fideicomiso, establecen lo siguiente:

- Que el Fideicomiso desarrolle un proceso de titularización de cartera con garantía hipotecaria, acorde con lo dispuesto en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Ley de Mercado de Valores.

- Que el Fideicomiso adquiera créditos respaldados con garantía hipotecaria mediante la celebración de los correspondientes contratos de compraventa para que el Agente de Manejo, o quien este designe como Administrador de cartera, cobre los créditos y ejerza todos los demás derechos que le corresponda como acreedor hipotecario, de conformidad con los términos y condiciones de los créditos hipotecarios y para que utilice los pagos que reciba de los mismos para cumplir con los compromisos

adquiridos en la emisión de valores de contenido crediticio, así como los gastos asociados con la constitución de este Fideicomiso, los asociados con la administración de los créditos y los asociados con el manejo y operación del Fideicomiso.

- Que el Fideicomiso emita valores de contenido crediticio denominados VT-PAC 1 y, con el producto de la emisión de dichos valores y otros valores a su favor, pague el precio pactado por la compra de los créditos.

- Cumplir con lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, respecto a la Política para el Financiamiento de Vivienda de interés público en las que participan el Banco Central del Ecuador o el sector financiero público conjuntamente con los sectores financiero privado y popular y solidario.

- Suscribir con el Fideicomiso Solución Hipotecaria 1, los contratos de promesa de compraventa, para la adquisición de los valores de contenido crediticio provenientes del proceso de titularización.

- Registrar como una cuenta por pagar al Fideicomiso Solución Hipotecaria 1, el valor recibido en razón de los contratos de promesa de compraventa.

- Cuando el 80% de los recursos aportados por el Banco Central del Ecuador, al Fideicomiso Solución Hipotecaria 1, se hayan transferido a través de los Contratos de Promesa de Compraventa con los Fideicomisos de Titularización, la fiduciaria del Fideicomiso Solución Hipotecaria 1, deberá notificar a cada Agente de Manejo de los Fideicomisos que participan en el Programa, de modo que cada Originador tenga en cuenta que los recursos destinados por el Banco Central del Ecuador, para el Programa están llegando al monto máximo y puedan programar los últimos desembolsos bajo el programa.

- Realizar inversiones con los recursos provenientes del pago del precio realizado por el Fideicomiso Solución Hipotecaria 1, conforme a la Política de Inversiones que consta en el Reglamento de Gestión, mientras dure la etapa de acumulación.

- Entregar los Valores objeto de la compraventa al Fideicomiso Solución Hipotecaria 1, en el porcentaje que le corresponde a prorrata de sus pagos, una vez que el Fideicomiso de Titularización haya emitido los valores correspondientes.

La titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas principales:

Etapa de Acumulación

Durante esta etapa, el Fideicomiso adquirirá del Originador cartera hipotecaria, las cuales generan cuentas por pagar a favor del originador por el 62% del saldo del capital de la liquidación de dichas ventas, y el 38% del saldo del capital de las ventas de cartera serán cancelados por el Fideicomiso en efectivo. Desde el momento de la

transferencia de la cartera hipotecaria, las cuentas por pagar generarán los siguientes intereses:

- Para el Originador se reconocerá una tasa nominal igual a la Tasa Promedio Ponderada TPP más 4,12 puntos porcentuales sobre los saldos de capital pendientes de pago por las transferencias de cartera efectuadas por el Originador.

- Para el Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1, se reconocerá un interés fijo de 0,10 puntos porcentuales sobre el 38% de los saldos por las transferencias de cartera al Fideicomiso de Titularización. Estos valores se cancelarán con los flujos disponibles del Fideicomiso.

Los pagos diferentes de los de capital tendrán la siguiente prelación:

(i) Intereses atrasados correspondientes a la cuenta por pagar a favor del Originador y Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 por la cartera transferida.
(ii) Intereses correspondientes a las cuentas por pagar a favor del Originador y del Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 por la cartera transferida del mes de pago.

No se reconocerá interés alguno por los recursos no utilizados transferidos por el Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 al Fideicomiso, y de existir recursos no utilizados serán devueltos al Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 a su valor nominal.

Etapa de titularización o amortización

Una vez terminada la etapa de acumulación, el Agente de Manejo iniciará el proceso de titularización con los activos que integren el Fideicomiso de Titularización. Durante esta etapa, el Fideicomiso destinará capital, prepagos, abonos extraordinarios, rendimientos de inversiones temporales, etc., para acelerar la amortización de los títulos valores.

Rendimientos económicos

Los tenedores de los títulos valores tendrán derecho a percibir un rendimiento igual a una relación de la tasa promedio ponderada (TPP) del portafolio de los créditos hipotecarios que conforman el Fideicomiso. La TPP es el resultado de dividir: (i) la sumatoria de cada uno de los saldos insolutos de capital de los créditos hipotecarios, calculados al fin del día de cierre de cada mes, multiplicados por sus respectivas tasas de interés, para (ii) la suma total de los saldos insolutos de capital de dichos créditos hipotecarios.

La relación de la TPP que pagarán cada una de las clases son:

Clases	Tasas de interés
A1	TPP + 4,12 p.p.
A2-P	TPP + 4,12 p.p.
A2-E	0,10 p.p.

Durante la etapa de titularización, se tendrá la siguiente prelación de pagos:

(i) Intereses atrasados de la clase A1, si existieren
(ii) Intereses de la clase A1 del correspondiente mes de pago
(iii) Intereses atrasados de la clase A2-P y A2-E, si existieren
(iv) Intereses de la clase A2-P y A2-E, del correspondiente mes de pago
(v) Capital de la clase A1 del correspondiente mes de pago
(vi) Simultáneamente y proporcionalmente capital de la clase A2-P y A2-E del correspondiente mes de pago

Al 31 de diciembre del 2017 el Fideicomiso se encuentra en la etapa de amortización.

1.3 Instrucciones Fiduciarias:

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes instrucciones Fiduciarias:

- Adquirir y recibir, en calidad de representante legal del Fideicomiso, los créditos hipotecarios a ser titularizados.

- Obtener las autorizaciones que se requieran antes las autoridades de control y demás organismos que correspondan conforme a las disposiciones del libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables..

- Emitir valores de contenido crediticio respaldados con los créditos.

- Suscribir contratos de promesa de compraventa de valores con el Fideicomiso administración solución hipotecaria 1, en cumplimiento del programa.

- Colocar los valores emitidos, mediante oferta pública, conforme las disposiciones de la ley.

- Administrar, directamente o por delegación o subcontratación con el originador o con terceros los créditos hipotecarios, a fin de obtener los flujos futuros de fondos

comprometidos para el pago de los valores que se emitan, en especial, cobrar los créditos hipotecarios y ejercer las facultades establecidas en la cláusula anterior.

- Utilizar los flujos necesarios para cumplir con los gastos, pagos y demás obligaciones de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de Fideicomiso y en los documentos relacionados

- Invertir los recursos líquidos del Fideicomiso, de manera temporal, buscando en primer lugar la seguridad de la inversión de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión, y en caso de duda, atendiendo a los lineamientos presentados al comité de vigilancia y sometidos al proceso de aprobación establecido para las decisiones de dicho comité.

- Verificar que los créditos comprados periódicamente por el Fideicomiso tengan las características establecidas en el programa y con las definidas en el contrato y demás documentación relacionada.

- Contratar al servidor maestro o a una compañía que preste este servicio, para realizar la auditoría legal de la documentación que respalda los créditos hipotecarios.

- De considerarlo apropiado, previa autorización escrita del Comité de Vigilancia, vender cartera para pagar, en las fechas previstas, a los tenedores en función de la prelación definida en el Reglamento de Gestión.

- Los recursos transferidos por el Fideicomiso solución hipotecaria 1, al Fideicomiso, por la celebración de los contratos de promesa de compraventa, que no hayan sido utilizados para compra de cartera al originador hasta el día hábil anterior a la colocación de los valores, deberá ser entregado al Fideicomiso solución hipotecaria 1, al valor nominal de la transferencia.

- Contratar servicios de auditoría externa, con la firma que consta en el Anexo de Especificaciones, para la designación de un nuevo auditor, se requerirá la aprobación del comité de vigilancia. El agente de manejo queda expresamente facultado para delegar o contratar las funciones que se encuentren autorizadas por la ley, considerando que los costos y gastos asociados no afecten la estructura financiera. El agente de manejo será responsable de todas las actuaciones de terceros que desempeñen las funciones por él delegadas.

Durante los años 2017 y 2016, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones establecidas en el contrato y con las resoluciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y el Código Orgánico Monetario y Financiero, de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

1.4 Situación Económica del País

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo (principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado que aún no ha recuperado niveles de años anteriores), el incremento de la exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía.

Las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, la emisión de bonos del estado en condiciones favorables y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales, de ser instrumentadas e implementadas de manera efectiva, podrían resultar en una mejora de las condiciones económicas actuales.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 24 de mayo del 2018 de la Administración de la Fiduciaria.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre 2017 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del

Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 9	Mejora. Revisión final a la NIIF 9 (instrumentos financieros) que reemplaza a las publicacadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Esta Norma reemplaza a la NIC 11 y NIC 18.	1de enero del 2018
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto	1de enero del 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1de enero del 2019

La Administración considera que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, no generarán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en el ejercicio de su aplicación inicial.

En relación a la NIIF 9 y NIIF 15, la Administración efectuó un análisis y concluyó que no hay un impacto significativo, en base a lo siguiente:

- NIIF 15 - Los ingresos del Fideicomiso se registran cuando este tiene derecho a percibir los intereses financieros por los instrumentos de cartera, el interés a recibir es calculado en base a la tasa de interés individual de cada crédito hipotecario, por lo tanto no se esperan efectos al adoptar esta norma;

- NIIF 9 - Su principal instrumento financiero es la cartera hipotecaria que se liquida conforme los plazos, vencimientos y negociaciones previstos para el efecto, y que históricamente no han presentado un monto de deterioro significativo, de acuerdo al análisis efectuado por la Administración en base al histórico de la cartera con riesgo de incobrabilidad, sin embargo; esto no implica que en un futuro próximo las condiciones de la mencionada cartera cambien, requerimiento que impliquen ciertas consideraciones adicionales exigidas por la NIIF 9.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo

Comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar" y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por la cartera hipotecaria adquirida. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los valores de titularización y cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los rendimientos producto de los créditos hipotecarios se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de ingresos financieros.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso agrupa las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Valores de titularización: Comprenden los títulos valores emitidos por el Fideicomiso, los cuales fueron colocados mediante oferta pública en el mercado bursátil a través de las Bolsas de Valores legalmente establecidas en el país. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos Financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Valores de Titularización".

Cuentas por pagar: Corresponden a las obligaciones contraídas con el Originador por la cartera hipotecaria adquirida y al Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 por los flujos recibidos para la compra de cartera. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan en el corto plazo.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa periódicamente la existencia de indicadores de deterioro de los préstamos y cuentas por cobrar (cartera hipotecaria adquirida). La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. En el caso de existir pérdidas por deterioro o por cualquier otra causa, estás serían asumidas por los inversionistas tenedores de la clase subordinada. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Administración ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros que deban ser reconocidas por el Fideicomiso.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivo expiran o se transfieren a un tercero y el Fideicomiso ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso se han liquidado.

2.6 Impuesto a la renta corriente y diferido

El Fideicomiso se constituye en sujeto pasivo de tributos, sin embargo, amparados en disposiciones del Servicio de Rentas Internas, el Fideicomiso conviene en que todos los rendimientos serán distribuidos a los inversionistas. A su vez, el Fideicomiso debe presentar una declaración informativa anual.

2.7 Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso corresponde al aporte inicial, que será restituido en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo a las NIIF, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

2.8 Ingresos financieros

Los ingresos por intereses provienen de los documentos y cuentas por cobrar y de los depósitos en bancos, los cuales se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido de dichos activos financieros, usando el método de interés efectivo.

2.9 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

El Fideicomiso está expuesto a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en tratar de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero estén sujetas a políticas y procedimientos, efectuadas a través de la Administración Fiduciaria

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

Es la exposición a pérdidas debido a fluctuaciones en las tasas de interés de los préstamos y de los valores en circulación, cuando se ajustan a bases distintas. A fin de mitigar este riesgo, los títulos valores usan como base la Tasa Promedio Ponderada (TPP) del portafolio de créditos hipotecarios (tasas variables) que integran el Fideicomiso. De esta manera se mitiga un desfase entre la rentabilidad que general el portafolio de créditos y los rendimientos que se entregan a los inversionistas.

(b) Riesgo de crédito

Los activos financieros del Fideicomiso potencialmente expuestos a este riesgo son principalmente los créditos hipotecarios adquiridos y, en menor medida, los depósitos en las instituciones financieras.

Efectivo

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito manteniendo el efectivo en instituciones financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo.

El efectivo en bancos y activos financieros a valor razonable se mantienen en instituciones financieras descritas a continuación:

(Véase página siguiente)

	Calificación (1)	
Entidad financiera	2017	2016
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-
Banco Central del Ecuador	N/A	N/A

(1) Calificaciones de Riesgo emitidas por Bank Watch Ratings y Sociedad Calificadora de Riesgo Latinoamericana.

Cuentas por cobrar – Cartera hipotecaria

Con respecto de los préstamos y cuentas por cobrar, el riesgo consiste en la probabilidad que se produzcan alteraciones en los flujos proyectados como consecuencia de la falta de pago de los deudores hipotecarios. Este riesgo a su vez se divide en:

(i) Riesgo de mora: son los posibles retrasos en los pagos de los créditos hipotecarios, entendiéndose el retraso como un valor y en un plazo determinado, pero que no implica pérdida de capital o interés.

(ii) Riesgo de pérdida: consiste en las diferencias que se presentan entre el valor total a recuperarse según las condiciones contractuales y su valor efectivo al momento de la recuperación final.

Estos riesgos son reconocidos por los inversionistas y contemplados en la estructuración financiera.

(c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso no posea los recursos liquidados para atender sus obligaciones en el corto plazo. Este riesgo se controla manteniendo un equilibrio entre los vencimientos de sus activos y pasivos financieros; los flujos con lo que se paga a los inversionistas, descontando los gastos del Fideicomiso, provienen del recaudo de las cuotas (capital e interés) de los créditos hipotecarios con recuperación mensual. En adición, la política del Fideicomiso es mantener sus excedentes de efectivo en depósitos a la vista.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e

información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

El principal criterio contable corresponde al hecho, basado en el contrato de compra de cartera hipotecaria, de que el Fideicomiso se hace responsable y asume los riesgos y beneficios de dicho activo financiero. En ese sentido, la Administración del Fideicomiso considera que el originador no retiene algún riesgo o beneficio significativo sobre esa cartera y es el Fideicomiso quien los asume. Este criterio soporta el tratamiento contable a través del cual el Fideicomiso reconoce la cartera hipotecaria como un activo propio.

La principal estimación contable está referida a la recuperación de la cartera hipotecaria y a la necesidad de constituir provisiones por deterioro de su valor (Ver Nota 2.5.3).

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo y/o valor nominal:				
Efectivo (Nota 6)	295.552	-	1.329.981	-
Activos financieros medidos al costo amortizado.				
Préstamos y cuentas por cobrar (Nota 7)	1.258.222	32.801.669	667.008	16.453.655
Total activos financieros	1.553.774	32.801.669	1.996.990	16.453.655
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Valores de titularización (Nota 8)	1.310.715	33.043.514	-	-
Cuentas por pagar (Nota 9)	-	-	18.449.645	-
Total pasivos financieros	1.310.715	33.043.514	18.449.645	-

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

(Véase página siguiente)

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).

- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).

- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior. Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6. EFECTIVO

Composición:

	2017	2016
Banco Central del Ecuador	227.990	-
Banco del Pacífico S.A.	67.561	1.329.981
	295.552	1.329.981

7. PRESTAMOS Y CUENTAS POR COBRAR – CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

	2017	2016
Corriente		
Cartera hipotecaria (1)	1.157.168	552.087
Rendimientos por cobrar	101.055	49.025
Otras cuentas por cobrar	-	65.897
	1.258.222	667.008
No corriente		
Cartera hipotecaria (1)	32.801.669	16.453.655
Resultado asumido por Clase A2-E (2)	367.790	-
	34.059.892	17.120.663

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cartera hipotecaria está respaldada por primeras hipotecas de viviendas cuyo valor asciende a US$40.103.749 (2016:

US$20.672.408). Dichos valores están basados en avalúos independientes de los inmuebles realizados a la fecha de otorgamiento de los créditos.

(2) Al 31 de diciembre del 2017, comprende a los resultados netos generados en las operaciones del Fideicomiso, luego de cubrir con sus ingresos los gastos de operación, los intereses ordinarios a favor de todas las clases de títulos valores y las comisiones causadas.

Al 31 de diciembre del 2017 la cartera vencida asciende a US$6.895.

8. VALORES DE TITULARIZACIÓN – CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

	2017	2016
Valores de titularización (1)	1.152.884	-
Intereses por pagar	157.831	-
	1.310.715	-
Valores de titularización no corriente (1)	33.043.514	-
	34.354.229	-

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, comprenden a los títulos valores emitidos producto de la titularización de cartera, lo cuales se encuentran pendientes de pago a los inversionistas. Un detalle es como sigue:

Clase (2)	Serie	Fecha de Emisión	Plazo legal (en meses) (3)	Plazo máximo de amortización	Monto Total Colocado	Saldo por Vencer al 31 de diciembre de 2017	Saldo por Vencer al 31 de diciembre de 2016
A1	1 a 5	29-Sep-17	300	21-May-42	19.950.000	19.146.398	-
A2-P	1 a 5	29-Sep-17	300	21-May-42	1.750.000	1.750.000	-
A2-E	1 a 4	29-Sep-17	300	21-May-42	13.300.000	13.300.000	-
Total valores de titularización					35.000.000	34.196.398	-
Intereses a pagar (4)						157.831	
Total valores de titularización						34.354.229	-

(2) Los títulos valores VT-PAC1 emitidos por el Fideicomiso, producto de la titularización de cartera fueron colocados mediante oferta pública en el mercado bursátil a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en el país y

son de libre negociación en el mercado secundario. La garantía de los activos titularizados está conformada por: i) cartera hipotecaria de vivienda respaldada por primeras hipotecas sobre viviendas de propiedad de los deudores ii) pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas alineadas que amparan los bienes hipotecados, iv) pólizas de vida que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado, y v) los demás activos que integran el Fideicomiso.

(3) El plazo máximo de los títulos valores es de nueve meses a partir de la expedición de la resolución que autoriza la oferta publica y aprobación del contenido del presente prospecto; su amortización se realiza de acuerdo con la prelación de pagos. Los intereses a favor de los tenedores de los títulos emitidos por el Fideicomiso se devengan con base a la tasa nominal promedio ponderada de la cartera (Ver además Nota 1.2).

Las tasas anuales de interés ordinario al 31 de diciembre fueron:

	2017	2016
Clase A1	9,00%	-
Clase A2 P	9,00%	-
Clase A2 E	0,10%	-

(4) Al 31 de diciembre del 2017 contiene los intereses pendientes de pago a los inversionistas.

9. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2017	2016
Banco del Pacífico S.A. (1)	-	10.771.321
Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 (1)	-	7.600.000
Intereses por pagar (2)	-	78.324
	-	18.449.645

(1) Al 31 de diciembre del 2016, comprenden a cuentas pendientes de pago por la cartera hipotecaria adquirida conforme lo dispone el contrato de constitución y demás documentación del Fideicomiso y los flujos recibidos por parte del Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 destinados para la adquisición de cartera hipotecaria.

El remanente de los recursos entregados por el Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 que no se destinaron a la adquisición de cartera hipotecaria fueron restituidos mediante Acta de entrega recepción con fecha 5 de septiembre del 2017, por cuanto el Fideicomiso ha culminado la etapa de Acumulación, iniciando con ello la amortización de los títulos valores. (Ver notas 1 y 8).

(2) Al 31 de diciembre del 2016, comprenden a los rendimientos generados durante la etapa de acumulación prevista en la estructura del Fideicomiso (Ver Nota 1).

10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto a la renta diferido

Dada la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso no se han determinado diferencias temporarias que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

(c) Otros asuntos - Reformas Tributarias

Durante los años 2017 y 2016 se emitieron las siguientes reformas tributarias "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)", "Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016"; y, "Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas", la Administración considera que las referidas reformas no tienen impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

11. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el patrimonio del Fideicomiso representa el aporte inicial por US$1.000, el mismo que fue transferido a título de Fideicomiso mercantil y de manera termporal e irrevocable al momento de la constitución del Fideicomiso siempre serán "cero".

El resultado neto del período, luego de cancelar los intereses ordinarios a favor de los tenedores de los títulos valores de todas las clases y las comisiones causadas por la administración y manejo, se contabiliza como ingresos dentro del estado de resultados

integrales en el rubro "Otros Ingresos", por lo cual el resultado neto integral del año y los resultados acumulados del Fideicomiso se presentan netos.

Una vez cancelada la totalidad del capital e interés de todas las clases de los títulos emitidos, se destinará los remanentes existenes del patrimonio favor del Banco del Pacífico S.A., como beneficiario del Fideicomiso.

12. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprenden a los intereses devengados por la cartera hipotecaria adquirida por US$1.470.498 (2016: US$446.050), las cuales mantienen una tasa nominal del 4,87%. Dichas tasas no excedían los límites establecidos por la Resolución número 045-2015-F y sus reformas emitida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en la que se estableció el Programa de Financiamiento de Vivienda de Interés Público en el que participa el Sistema Financiero Privado, Popular y Solidario y el Estado ecuatoriano.

13. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponden a los valores pagados a los inversionistas por concepto de intereses de todas las clases por US$1.712.530 (2016: US$511.719), las cuales son calculadas conforme lo dispone el contrato de constitución (Ver Nota 1).

14. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

	2017	2016
Honorarios (1)	36.928	-
Comisiones (2)	13.125	-
Calificacion de riesgo	4.480	-
Impuestos y contribuciones	3.969	-
Notarios y trámites legales	1.101	123
Otros menores	722	102
	60.326	226

(1) Al 31 de diciembre del 2017 comprende principalmente a US$15.312 por concepto de seguimiento de flujos y agente de pago y US$14.000 por la custodia de valores desmaterializados.

(2) Al 31 de diciembre del 2017 comprende a comisiones pagadas a la Casa de Valores y Bolsa de Valores de Quito por la colocación de los valores por US$6.125 y US$7.000 respectivamente.

15. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2017, comprende a los resultados netos generados en las operaciones del Fideicomiso, luego de cubrir con sus ingresos los gastos de operación, los intereses ordinarios a favor de todas las clases de títulos valores y las comisiones causadas por US$302.357 (2016: US$65.895). Ver además Nota 7

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.