

# **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1**

**Información Suplementaria requerida por la Codificación de  
Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

## Contenido

Opinión de los Auditores Independientes sobre la Información Suplementaria

Información Suplementaria requerida de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, Libro II Mercado de Valores

- Anexo 1 Título XIX, Capítulo I “Auditoras Externas”, Sección IV “Disposiciones Generales”, artículo 6. Contenido Mínimo del Informe de Auditoría
- Anexo 2 Título XIX, Capítulo I “Auditoras Externas”, Sección IV “Disposiciones Generales”, artículo 13. Contenido adicional del informe de auditoría externa para emisores de valores
- Anexo 3 Cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública
- Anexo 4 Título XIX, Capítulo I “Auditoras Externas”, Sección IV “Disposiciones Generales”, artículo 15. Contenido adicional del informe de auditoría externa de negocios fiduciarios
- Anexo 5 Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato

Grant Thornton Ecuador

Whymper N27-70 y Av. Orellana  
Edif. Sassari Piso 6  
Quito  
T +593 2 361 7272 / 361 7283

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA**

Cdla. Kennedy Norte Mz 104  
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca  
entre Vicente Norero de Luca y  
Ezequiel Flores. Cond. Colón, P2 Of 2D  
Guayaquil  
T +593 4 268 0057 / 268 0168

Al Representante legal del Fideicomiso Mercantil  
Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1:  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

[www.grantthornton.ec](http://www.grantthornton.ec)

### **Opinión**

Hemos auditado la información suplementaria requerida para Negocios Fiduciarios contenida en los anexos del 1 al 5 adjuntos, sobre la información adicional que debe remitirse de acuerdo a lo requerido en los artículos 6, 13 y 15 de la Sección IV, del Capítulo I, del Título XIX – Auditoría Externa, del Libro II – Mercado de Valores de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros del **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1** al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

En nuestra opinión, la Información Suplementaria requerida para Negocios Fiduciarios en los artículos 6, 13 y 15 de la Sección IV, del Capítulo I, del Título XIX – Auditoría Externa, del Libro II – Mercado de Valores de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros del **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1** al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, expone razonablemente, en todos sus aspectos materiales, los requerimientos establecidos por la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

### **Bases para la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de la información suplementaria requerida para negocios fiduciarios de acuerdo con lo determinado en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros” de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (“Código de Ética del IESBA”), en conjunto con los requerimientos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

## Otro asunto

Hemos realizado nuestra auditoría principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros básicos tomados en conjunto al y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, y con fecha 28 de abril de 2023, hemos emitido nuestro informe por separado, que contiene una opinión no modificada sobre la presentación razonable de la situación financiera del Fideicomiso, así como sus resultados y flujos de efectivo, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros.

### **Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad con respecto a la información suplementaria requerida para negocios fiduciarios de acuerdo con lo determinado en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de la información suplementaria requerida para negocios fiduciarios, contenida en los anexos del 1 al 5 adjuntos, sobre la información adicional que debe remitirse de acuerdo a lo requerido en los artículos 6, 13 y 15 de la Sección IV, del Capítulo I, del Título XIX – Auditoría Externa, del Libro II – Mercado de Valores de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, de conformidad con las disposiciones legales vigentes; y, del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de dicha información suplementaria libre de errores materiales, ya sea debido a fraude o error. El cumplimiento por parte del Fideicomiso de la información suplementaria para negocios fiduciarios, así como los criterios de aplicación de las disposiciones legales vigentes relacionadas con este requerimiento, son responsabilidad de su administración.

La administración y los encargados del gobierno son responsables de la presentación adecuada de la información suplementaria requerida para Negocios Fiduciarios en los artículos 6, 13 y 15 de la Sección IV, del Capítulo I, del Título XIX – Auditoría Externa, del Libro II – Mercado de Valores de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de la información suplementaria requerida para Negocios Fiduciarios de acuerdo con lo determinado en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que la información suplementaria requerida para Negocios Fiduciarios de acuerdo con lo determinado en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros esté libre de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene 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 siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en la información suplementaria requerida para Negocios Fiduciarios en los artículos 6, 13 y 15 de la Sección IV, del Capítulo I, del Título XIX – Auditoría Externa, del Libro II – Mercado de

Valores de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

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.

También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso para la preparación de la información suplementaria.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración relacionadas con el negocio fiduciario.
- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los anexos sobre la información suplementaria, incluyendo las revelaciones realizadas por la administración del Fideicomiso, y si los mismos representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable y requerida por el ente de control en la legislación y normativa vigente.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría de la información suplementaria, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría de esta información.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

### **Restricción de uso y distribución**

La información suplementaria contenida en los anexos del 1 al 5 adjuntos, no se requieren como parte de los estados financieros básicos y han sido preparados por la Administración únicamente para cumplir con los requerimientos de información exigidos por la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Financiera.



En consecuencia, este informe se emite exclusivamente para conocimiento de la administración del **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1**, y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control como requerimiento de información adicional para negocios fiduciarios, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

Abril, 28 de 2023  
Quito, Ecuador

Franklin Pinta  
CPA No. 17-107

*Grant Thornton Dbrig Ecuador Cia. Ltda*  
RNAE No. 322

# Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

## Título XIX, Capítulo I “Auditoras Externas”, Sección IV “Disposiciones Generales”, artículo 6. Contenido Mínimo del Informe de Auditoría

### 1. Opinión sobre si las actividades se enmarcan en la Ley.

Las actividades realizadas del Fideicomiso, por el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2022, se enmarcan en la Ley de Compañías, Código Orgánico Monetario y Financiero, libro II, Ley de Mercado de Valores, Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidos por la Junta de Política y Regulación Financiera.

### 2. Evaluación y recomendación sobre el control interno.

Nuestras recomendaciones sobre el control interno del Fideicomiso se emiten por separado, en un informe denominado “Carta a la Gerencia”.

### 3. Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias del Fideicomiso, como agente de retención y percepción al 31 de diciembre de 2022, se emite por separado, conforme los requerimientos del Servicio de Rentas Internas.

### 4. Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por ley.

El Fideicomiso por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022, cumplió con las obligaciones establecidas por las leyes que regulan su actividad.

### 5. Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas.

Al 31 de diciembre de 2021, no se presentaron observaciones por parte de auditoría externa.

SAMANTHA  
VICTORIA  
SOLANO  
CARDENAS

Firmado digitalmente por  
SAMANTHA VICTORIA  
SOLANO CARDENAS  
Fecha: 2023.04.27 20:31:53  
-05'00'

---

Sra. Samantha Solano  
Apoderada Especial  
Fiducia S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

VERONICA  
ALEXANDRA  
GALLARDO  
CAJAS

Firmado digitalmente por VERONICA  
ALEXANDRA GALLARDO CAJAS  
Fecha: 2023.04.27 17:28:49 -05'00'

---

Sra. Verónica Gallardo  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil Vivienda de  
Interés Público Mutualista  
Pichincha 1

## **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1**

**Al 31 de diciembre de 2022**  
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

### **Título XIX, Capítulo I “Auditoras Externas”, Sección IV “Disposiciones Generales”, artículo 13. Contenido adicional del informe de auditoría externa para emisores de valores**

#### **1. Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública**

Véase el cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública en el Anexo 3.

#### **2. Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores**

Dentro del objeto de la Titularización, se establece que: El Fideicomiso, emita títulos valores de contenido crediticio denominados “VT-MUPI1” y con el producto de la emisión de dichos títulos valores, pague el precio pactado por la compra de los créditos hipotecarios, así como los gastos de constitución.

Al 31 de diciembre de 2022, los recursos provenientes de la emisión fueron utilizados en un 100% en el pago de compra de cartera hipotecaria.

#### **3. Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de las emisiones de obligaciones realizadas**

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso mantiene el efectivo requerido para el pago de capital por US\$ 91.916 e interés por US\$ 55.906 correspondiente al mes de diciembre que será pagado en el mes de enero de 2023.

Los valores pendientes de pago entre capital e intereses por el mes de diciembre de 2022 son de US\$ 147.822, los cuales se encuentran respaldados por el efectivo mantenido en bancos.

#### **4. Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de valores**

El mecanismo de garantía establecido es la subordinación entre clases, tal como lo dispone y faculta el Art.150 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores; en tal virtud, a las clases subordinadas (Clase A2-E respecto del resto de clases, de la Clase A2P respecto de las clases A1) se imputarán hasta agotarlas, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a las clases privilegiadas se cancelarán prioritariamente los intereses y el capital en los términos y condiciones establecidos en el Prospecto de Oferta Pública, Contrato de Fideicomiso y Reglamento de Gestión.

## **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1**

**Al 31 de diciembre de 2022**  
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Al 31 de diciembre de 2022, se cumple la garantía a través de la subordinación entre clases.

### **5. Opinión respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas**

No aplica, debido a que el Fideicomiso no mantiene transacciones con empresas vinculadas.

SAMANTHA  
VICTORIA  
SOLANO  
CARDENAS

Firmado digitalmente por  
SAMANTHA VICTORIA  
SOLANO CARDENAS  
Fecha: 2023.04.28  
10:35:11 -05'00'

---

Sra. Samantha Solano  
Apoderada Especial  
Fiducia S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

VERONICA  
ALEXANDRA  
GALLARDO  
CAJAS

Firmado digitalmente  
por VERONICA  
ALEXANDRA  
GALLARDO CAJAS  
Fecha: 2023.04.27  
15:59:25 -05'00'

---

Sra. Verónica Gallardo  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil Vivienda de  
Interés Público Mutualista  
Pichincha 1

**Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1**

Al 31 de diciembre de 2022  
(Expresados en dólares de los E.U.A)

**Cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública**

Numeral	Cumple
<b>Condiciones según Prospecto de Oferta Pública</b>	
Que el Administrador de la cartera hipotecaria sea la Mutualista Pichincha.	Si
Que el Agente Pagador sea el Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE).	Si
Que el Custodio sea CTH.	Si
Que los valores sean desmaterializados y estén instrumentados en títulos a los que se los denominará VT-MUPI1.	Si
Que cuenten con una calificación de activos de riesgo. A la fecha de emisión del prospecto de oferta pública, las calificaciones Pacific Credit Ratings S.A. por clases a los títulos emitidos fueron: Clases A1 "AAA-", Clase A2-P "A+" y Clase A2-E "A+". Al 30 de noviembre de 2022 calificador de riesgos BankWatch Ratings S.A. emitió las siguientes calificaciones a los títulos: Clases A1 "AAA", Clase A2-P "C" y Clase A2-E "C".	Si
Que el monto de la emisión sea de hasta US\$ 15.000.000	Si
Que la negociación de los títulos valores VT-MUPI1, tanto en el mercado primario como en el secundario, se efectúe por medio de las bolsas de valores del país.	Si
<b>Que se haya dado cumplimiento con las obligaciones y derechos del Agente de Manejo de Fideicomiso:</b>	
Pagar por cuenta del Fideicomiso el capital y los intereses de los títulos valores a sus tenedores.	Si
Mantener el Fideicomiso separado de su propio patrimonio y de los demás patrimonios de propósito exclusivo que administre, llevando para el efecto una contabilidad independiente para cada uno de éstos.	Si
Rendir cuentas de su gestión de manera semestral al Originador y al Beneficiario o a quien este señale, según los parámetros establecidos en el libro II del Código Monetario y Financiero, Ley de Mercado de valores y en las resoluciones de carácter general expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y demás organismos competentes, sin perjuicio de su obligación de proporcionar información a los inversionistas autoridades de control y Comité de Vigilancia, con la periodicidad establecida en el Reglamento de Gestión.	Si
Cobrar las sumas a que tenga derecho por concepto de comisiones, honorarios, reposición de gastos efectuados por cuenta del Fideicomiso, pago de impuestos y otros gastos, conforme lo establecido en el contrato de Fideicomiso y en los Documentos relacionados.	Si
Solicitar con cargo al Fideicomiso, opiniones escritas de asesores legales o contables, en casos de duda vacíos legales o falta de claridad en algún tema inherente a los documentos de contratación del fideicomiso de Titularización, incluido el prospecto de Oferta Pública.	No aplica
Renunciar a su gestión por las causales establecidas en la cláusula "Renuncia del Agente de Manejo" del contrato de constitución,	No aplica
Actuar con base en cualquier documento que este creyese ser auténtico y estar firmado o ser presentado por la persona autorizada para ello.	Si
Reemplazar, al Agente pagador, Calificadora de riesgo y Custodio, previa autorización de la Asamblea de Inversionistas.	No aplica
Reemplazar al Administrador, con base a lo determinado en el correspondiente Contrato de Administración previa autorización de la Asamblea de Inversionistas.	No aplica
Los demás establecidos en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, norma secundaria en el programa de financiamiento de vivienda, en el Contrato de Fideicomiso y en los Documentos relacionados.	Si
Que se cancelen los valores por concepto de intereses a los tenedores de los títulos cumpliendo las tasas de interés ordinario de acuerdo a lo siguiente: i) Para la clase A1, los títulos valores pagarán una tasa promedio ponderada más 4,62 puntos porcentuales, ii) para la clase A2-P, los títulos valores pagarán una tasa promedio ponderada más 4,62 puntos porcentuales, iii) Para la clase A2-E, los títulos valores pagarán una tasa de 0,10 puntos porcentuales.	Si
Que la estructuración de la titularización, mediante el establecimiento de la prelación de pagos para las clases privilegiadas y subordinadas, más las aplicación de los excedentes de flujos para pagar más rápidamente a las clases privilegiadas, constituya una condición permanente de pago anticipado, y cuyos pagos pueden variar mes a mes.	Si

SAMANTHA  
VICTORIA  
SOLANO  
CARDENAS

Firmado digitalmente  
por SAMANTHA  
VICTORIA SOLANO  
CARDENAS  
Fecha: 2023.04.27  
20:32:21 -05'00'

Sra. Samantha Solano  
Apoderada Especial  
Fiducia S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

VERONICA  
ALEXANDRA  
GALLARDO  
CAJAS

Firmado digitalmente  
por VERONICA  
ALEXANDRA  
GALLARDO CAJAS  
Fecha: 2023.04.27  
15:59:38 -05'00'

Sra. Verónica Gallardo  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil Vivienda de  
Interés Público Mutualista  
Pichincha 1

## **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1**

**Al 31 de diciembre de 2022**  
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

### **Título XIX, Capítulo I “Auditoras Externas”, Sección IV “Disposiciones Generales”, artículo 15. Contenido adicional del informe de auditoría externa de negocios fiduciarios**

**1. Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso.**

La contabilidad del Fideicomiso refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso que es desarrollar un proceso de titularización de cartera hipotecaria, acorde a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores.

**2. Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato.**

Véase el cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso en el Anexo 5.

**3. Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.**

El impacto global de los nuevos brotes de COVID 19 continúa evolucionando, sin embargo, el mundo ha comenzado a reactivarse y a normalizar las operaciones. A pesar de la reactivación económica durante el año 2022, es indudable que a futuro pueden existir disrupciones en las cadenas de suministro globales que podrían generar un impacto adverso en varias industrias.

**4. Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 temporal e irrevocable al momento de la constitución del Fideicomiso.

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 rendimiento a favor de la clase más subordinada, dentro del estado de resultados en el rubro “Otros ingresos extraordinarios”, por lo cual el resultado neto del año y los resultados acumulados del Fideicomiso se presentan netos, siempre serán “cero”.

## Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1

Al 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Una vez cancelada la totalidad del capital e interés de todas las clases de los títulos emitidos, se destinará los remanentes existentes del patrimonio a favor de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, como beneficiario del Fideicomiso.

### 5. Sobre fideicomisos mercantiles utilizados en procesos de titularización, adicionalmente se verificará el cumplimiento de lo establecido para emisores de valores.

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores como fideicomiso mercantil el 20 de agosto de 2018, por lo que el cumplimiento establecido para mercado de valores se encuentra en la Sección II.

SAMANTHA  
VICTORIA SOLANO  
CARDENAS

Firmado digitalmente por  
SAMANTHA VICTORIA  
SOLANO CARDENAS  
Fecha: 2023.04.27 20:32:47  
-05'00'

---

Sra. Samantha Solano  
Apoderada Especial  
Fiducia S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

VERONICA  
ALEXANDRA  
GALLARDO  
CAJAS

Firmado digitalmente  
por VERONICA  
ALEXANDRA  
GALLARDO CAJAS  
Fecha: 2023.04.27  
15:59:52 -05'00'

---

Sra. Verónica Gallardo  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil Vivienda de  
Interés Público Mutualista  
Pichincha 1

**Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1**

Al 31 de diciembre de 2022  
(Expresados en dólares de los E.U.A)

**Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato**

Numeral	Cumple
<b>La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias:</b>	
Adquirir y recibir, en calidad de representante legal del Fideicomiso de Titularización, la cartera hipotecaria a ser titularizada.	Si
Obtener las autorizaciones que se requieran ante las autoridades de control, y demás organismos correspondan, conforme a las disposiciones del libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables.	Si
Emitir valores de contenido crediticio.	Si
Suscribir contratos de promesa de compraventa de valores con el Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1, en cumplimiento del Programa.	Si
Colocar los valores emitidos, mediante oferta pública, conforme las disposiciones de la ley.	Si
Administrar, directamente o por delegación o contratación con el Originador o con terceros, los créditos hipotecarios, a fin de obtener 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.	Si
Utilizar los flujos necesarios para cumplir con los gastos, pagos y demás obligaciones, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato de Fideicomiso y en los Documentos Relacionados.	Si
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.	No aplica
Verificar que los créditos comprados periódicamente por el fideicomiso tengan características establecidas en el Programa y con las definidas en el contrato de constitución y demás Documentación Relacionados.	Si
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.	Si
De considerarlo apropiado, previa autorización del Comité de Vigilancia, vender cartera para pagar, en las fechas previstas, a los tenedores en función de la relación definida en el Reglamento de Gestión.	No aplica
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.	Si
Contratar servicios de auditoría externa, con la firma que consta en el Anexo de Especificaciones, para la designación de un nuevo auditor externo, 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 funciones por él delegadas.	Si

SAMANTHA  
VICTORIA  
SOLANO  
CARDENAS

Firmado digitalmente  
por SAMANTHA  
VICTORIA SOLANO  
CARDENAS  
Fecha: 2023.04.27  
20:33:35 -05'00'

Sra. Samantha Solano  
Apoderada Especial  
Fiducia S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

VERONICA  
ALEXANDRA  
GALLARDO  
CAJAS

Firmado  
digitalmente por  
VERONICA  
ALEXANDRA  
GALLARDO CAJAS  
Fecha: 2023.04.27  
16:00:05 -05'00'

Sra. Verónica Gallardo  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil Vivienda de  
Interés Público Mutualista  
Pichincha 1