Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Azuay 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

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

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

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

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 Social y Público Mutualista Azuay 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 Social y Público Mutualista Azuay 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 Social y Público Mutualista Azuay 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

Firmado electrónicamente por:
FRANKLIN ESTUARDO PINTA BENITEZ

Franklin Pinta
CPA No. 17-107

Grant Thornton Dbrag Ecuador Cia. Ltda
RNAE No. 322

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Azuay 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 23:06:22 -05'00'

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

VERONICA ALEXANDRA GALLARDO CAJAS
Firmado digitalmente por VERONICA ALEXANDRA GALLARDO CAJAS
Fecha: 2023.04.27 17:13:59 -05'00'

Sra. Verónica Gallardo
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Azuay 1

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Azuay 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-MAZ1" 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$ 23.993 e interés por US$ 90.184 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$ 114.177, 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 A2-P respecto de las clases A2, de la Clase A2 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 Social y Público Mutualista Azuay 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: 2023.04.27 23:06:47 -05'00'

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

VERONICA ALEXANDRA GALLARDO CAJAS
Firmado digitalmente por VERONICA ALEXANDRA GALLARDO CAJAS
Fecha: 2023.04.27 17:14:23 -05'00'

Sra. Verónica Gallardo
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Azuay 1

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Azuay 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
Condiciones según Prospecto de Oferta Pública	
Que el Administrador de la cartera hipotecaria sea la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.	Si
Que el Agente Pagador sea el Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE).	Si
Que el Custodio sea FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.	Si
Que los valores sean desmaterializados y estén instrumentados en títulos a los que se los denominará VT-MAZ1	Si
Que cuenten con una calificación de activos de riesgo. A la fecha de emisión del prospecto de oferta pública, Bank Watch Ratings S.A. emitió las calificaciones por clases a los títulos emitidos fueron: Clases A1 “AAA”, Clase A2-P “B-”, Clase A2-E "B-". Al 30 de septiembre de 2022 la calificación de riesgos es la mista determinada a la fecha de emisión del prospecto de oferta pública.	Si
Que el monto de la emisión sea de hasta US$ 19.964.000	Si
Que los destinatarios sean inversionistas institucionales, inversionistas particulares y público en general.	Si
Que el plazo de oferta pública tenga una vigencia de nueve meses calendario contados a partir de la expedición de la resolución que autoriza la oferta pública y la aprobación de contenido del prospecto.	Si
Que el procedimiento de colocación sea en las Bolsas de Valores del país, mediante Casas de Valores.	Si
Que se cancele 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 porcentaules, iii) Para la clase A2-E, los títulos valores pagarán una tasa0,10puntos porcentuales, iv) *Los tenedores de la Clase A2-E percibirán un rendimiento que será el que resulte de los excedentes del Fideicomiso, una vez atendidos los gastos de intereses y otros cargos que mes a mes registre el Fideicomiso.	Si
Que el vencimiento legal desde la fecha de emisión para la Clase A1, A2-P, A2-E, sea de 360 meses para cada una de las clases.	Si
Condiciones de pago anticipado: * Que a través del establecimiento del mecanismo de garantía y la aplicación del exceso de flujos para pagar con mayor rapidez a las clases privilegiadas, constituye una condición permanente de pago anticipado, pagos que pueden variar mes a mes. Esta estructura asegura que el inversionista recupere su inversión lo antes posible, sin que los excedentes de caja sean usados por el Fideicomiso para otros fines. Por ende, esta titularización no contempla mecanismos adicionales de redención anticipada.	Si
Que se haya dado cumplimiento con las obligaciones del Agente de Manejo de Fideicomiso:	
Pagar 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. La contabilidad del Fideicomiso deberá reflejar la finalidad descrita en el Contrato de Fideicomiso y se sujetará a las normas expedidas por los órganos de control y a los principios de contabilidad generalmente aceptados.	Si
Rendir cuentas de su gestión de manera anual al Originador y al Beneficiario o a quien este señale, según los parámetros establecidos en el libro II del Código Orgánico 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
Las demás establecidas en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, en el Contrato de Fideicomiso y en los documentos relacionados.	Si

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Azuay 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
Condiciones según Prospecto de Oferta Pública	
Que se haya dado cumplimiento con los derechos del Agente de Manejo de Fideicomiso:	
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
Actuar a título personal y no como Fiduciario, y cualquiera de sus accionistas, directores, dignatarios o compañías subsidiarias o afiliadas podrán ser tenedores de Títulos Valores .	Si
Renunciar a su gestión por las causales establecidas en la cláusula "Renuncia del Agente de Manejo" del Contrato de Fideicomiso.	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/o Custodio. No obstante, mientras el BID sea beneficiario del Fideicomiso de Titularización, el Agente de Manejo deberá obtener la aprobación previa y escrita del BID para reemplazar al Agente Pagador, a la Calificadora de Riesgo y/o Custodio, incluso en caso de que el Agente Pagador y/o Custodio sean el mismo Originador. Posteriormente, para reemplazar al Agente Pagador, a la Calificadora de Riesgo y/o Custodio, en caso de tratarse del Originador que también actúe como Agente Pagador y/o Custodio, el reemplazo se llevará a cabo con base a lo determinado en el correspondiente contrato.	No aplica
Reemplazar, a su sola discreción, al Administrador, No obstante, mientras el BID sea Beneficiario del Fideicomiso de Titularización, el Agente de Manejo deberá obtener la aprobación previa y escrita del Beneficiario para reemplazar al Administrador, incluso en caso de que el Administrador sea el mismo Originador. Posteriormente, para reemplazar al Administrador, en caso de tratarse del Originador que también actúe como Administrador, el reemplazo se llevará a cabo con base a lo determinado en el correspondiente Contrato de Administración.	No aplica
Los demás establecidos en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, en el Contrato de Fideicomiso y en los documentos relacionados.	Si

SAMANTHA VICTORIA SOLANO CARDENAS
Firmado digitalmente por SAMANTHA VICTORIA SOLANO CARDENAS
Fecha: 2023.04.27 23:07:11 -05'00'

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

VERONICA ALEXANDRA GALLARDO CAJAS
Firmado digitalmente por VERONICA ALEXANDRA GALLARDO CAJAS
Fecha: 2023.04.27 17:14:38 -05'00'

Sra. Verónica Gallardo
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Azuay 1

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Azuay 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.

   Como efecto de lo anterior, el Fideicomiso ha realizado restructuraciones y/o refinanciamientos .de la cartera hipotecaria, de acuerdo a lo permitido por la Ley.

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 Social y Público Mutualista Azuay 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 Azuay 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 diciembre de 2021, 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 23:07:43 -05'00'

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

VERONICA ALEXANDRA GALLARDO CAJAS
Firmado digitalmente por VERONICA ALEXANDRA GALLARDO CAJAS
Fecha: 2023.04.27 17:14:54 -05'00'

Sra. Verónica Gallardo
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Azuay 1

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Azuay 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
La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias:	
Adquirir y pagar, a nombre del Fideicomiso de Titularización, el precio por la compra de cartera hipotecaria; 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 Títulos Valores de contenido crediticio respaldados con la cartera hipotecaria.	Si
Colocar los Títulos Valores emitidos, mediante oferta pública, conforme las disposiciones del libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y Ley de Mercado de Valores.	Si
Administrar, directamente o por delegación o contratación con el Originador o con terceros, la cartera hipotecaria, a fin de obtener los fondos comprometidos para el pago de los valores que se emitan; en especial, cobrar la cartera hipotecaria y ejercer las facultades establecidas en el Contrato de Constitución.	Si
Utilizar los flujos necesarios para cumplir con los Gastos y demás obligaciones, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso de Titularización y en los Documentos Relacionados.	Si
Invertir los recursos líquidos del Fideicomiso de Titularización, de manera temporal, buscando en primer lugar la seguridad de la inversión de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión, en el Contrato de Administración de cartera hipotecaria y en los lineamientos presentados al Comité de Vigilancia y sometidos al proceso de aprobación establecido para las decisiones de dicho comité.	No aplica
Verificar que la cartera hipotecaria comprada por el Fideicomiso de Titularización cumpla con las características definidas en el Anexo de Especificaciones y en el correspondiente prospecto de oferta pública, en la calificación de riesgo, en el Reglamento de Gestión, en el Contrato de Constitución y en los Documentos Relacionados.	Si
De considerarlo apropiado, previa autorización escrita del Comité de Vigilancia, vender cartera hipotecaria para pagar, en las fechas previstas, a los tenedores de Títulos Valores de las clases privilegiadas. En todo caso, por expresa instrucción del Originador, el Agente de Manejo deberá pagar en la Cuenta de Colateral de Efectivo del Fideicomiso de Garantía, o en cualquier otra cuenta que el BID Invest señale por escrito al Agente de Manejo del Fideicomiso de Titularización, una vez se coloque la Emisión de Títulos Valores y con el producto de dicha colocación, el precio por la compra de la cartera hipotecaria al Originador. Las funciones señaladas en los puntos del uno al tres son indelegables, según lo establece el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores. El Agente de Manejo queda expresamente facultado para delegar las demás y cualquier otra función que estime necesaria para el correcto funcionamiento del proceso, si, a su sola discreción, lo considera pertinente, sin que esta delegación afecte los derechos del Beneficiario. El Agente de Manejo será responsable de todas las actuaciones de terceros que desempeñen las funciones por é delegadas.	No aplica

SAMANTHA VICTORIA SOLANO CARDENAS
Firmado digitalmente por SAMANTHA VICTORIA SOLANO CARDENAS
Fecha: 2023.04.27 23:08:09 -05'00'

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

VERONICA ALEXANDRA GALLARDO CAJAS
Firmado digitalmente por VERONICA ALEXANDRA GALLARDO CAJAS
Fecha: 2023.04.27 17:15:06 -05'00'

Sra. Verónica Gallardo
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Azuay 1