

Martín Madruñero

De: Marlon Hidalgo
Enviado el: martes, 29 de septiembre de 2026 22:20
Para: 'María Gabriela Zurita'; Catherine Taipe; aserrano@cth.fin.ec
CC: Martín Madruñero; Cristina Toapanta; Gina Tumipamba
Asunto: ACTA ENTREGA – RECEPCIÓN RENDICIÓN DE CUENTAS - FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 12
Datos adjuntos: RDC-FID. CTH 12 AGOSTO 2026.pdf; CTH12_BAL_GENERAL_310826.pdf; CTH12_BAL_RESULTADOS_310826.pdf; ANEXO 1.pdf; ANEXO 2.pdf; ANEXO 3.pdf
Marca de seguimiento: Seguimiento
Estado de marca: Marcado

ACTA ENTREGA – RECEPCIÓN RENDICIÓN DE CUENTAS

DEL 01 DE SEPTIEMBRE DEL 2025 AL 31 DE AGOSTO DEL 2026

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en calidad de Fiduciaria, en representación legal del FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 12 entrego un ejemplar de la Rendición de Cuentas correspondiente al periodo del 01 de septiembre del 2025 al 31 de agosto del 2026, al Constituyente y al Beneficiario del mencionado Fideicomiso, a fin de dar cumplimiento a la cláusula correspondiente a “Rendición de Cuentas” establecido en el Contrato de Constitución.

La Rendición de Cuentas del Fideicomiso, está en concordancia a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y el Reglamento de Negocios Fiduciarios emitido por la Junta de la Política y Regulación Monetaria.

En caso de tener dudas o requerir aclaraciones adicionales solicitamos enviarnos por escrito dentro de los **siguientes ocho días calendario a partir de la fecha de recepción de la presente**, caso contrario entenderemos su conformidad con la misma.

Saludos cordiales,



ANEFI

ADMINISTRADORA DE
FONDOS Y FIDEICOMISOS

Checoslovaquia E10-195 y Av. Eloy
Alfaro, Edificio Cuarzo, 5to piso, of. 503
Quito - Ecuador

Marlon Hidalgo
Administrador Fiduciario

hidalgom@anefi.com.ec

(02)3324400 ext 317

0983505975

Rendición de Cuentas Anual



ANEFI

ADMINISTRADORA DE
FONDOS Y FIDEICOMISOS

**Del 1 de septiembre de 2025 al 31 de agosto del
2026**

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 12



DATOS GENERALES

INFORME DE GESTIÓN FIDUCIARIA Y RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS

Nombre del Fideicomiso Mercantil:	Fideicomiso Mercantil CTH12
Tipo de Fideicomiso:	Titularización
Fecha de Constitución:	18 de agosto del 2022
Registro Único de Contribuyentes:	1793199121001
Constituyente u Originador:	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Beneficiario Remanente:	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Beneficiario:	BID hasta que el Fideicomiso haya pagado íntegramente el valor de la cartera hipotecaria transferida por el originador al Fideicomiso.
Administrador Fiduciario:	ANEFI S.A.

OBJETO: La finalidad de este fideicomiso mercantil es desarrollar un proceso de titularización de cartera de HIPOTECARIA acorde a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores.



1. A continuación, las actividades más relevantes que se han gestionado durante el presente período, para dar cumplimiento con la finalidad del Fideicomiso Mercantil CTH12

1.1. Ejercer la representación legal del Fideicomiso de Titularización en los términos establecidos en la ley, en el presente contrato de Fideicomiso de Titularización y en el Reglamento de Gestión.

Cumplida. - Durante el presente período la fiduciaria ha ejercido la representación legal del fideicomiso en los términos establecidos en la ley y en el contrato de constitución.

1.2. Adquirir y pagar, a nombre del Fideicomiso de Titularización, el precio por la compra de Cartera Hipotecaria, Recibir la cartera Hipotecaria, a nombre del Fideicomiso de Titularización.

Cumplida. - Con fecha 16 de septiembre del 2022, se suscribió el Contrato de Compraventa de Cartera Hipotecaria por la suma de \$4'994.456,66, cabe indicar que dicha cartera cuenta con su contrato de Mutuo e Hipoteca.

1.3. Emitir y colocar los Títulos Valores mediante oferta pública, conforme a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores.

Cumplida. - Mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2023-00094255 de fecha 14 de diciembre de 2023, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, resolvió aprobar el proceso de titularización de cartera hipotecaria por un monto de hasta USD 16'700.000,00.

1.4. Pagar con recursos del Fideicomiso de Titularización los Gastos de Constitución y los Gastos de Operación.

Cumplido. - Durante el presente período, la fiduciaria ha cancelado con los recursos del Fideicomiso los gastos generados de operación de este, de acuerdo con el siguiente detalle:

DETALLE	VALOR
ANEFI	9.867,00
AUDITORIA EXTERNA	2.392,00
CALIFICADORA RIESGOS	4.600,00
GASTO BANCARIO	49,21
GASTO LEGAL	13.736,24
SIC	2.520,14
TOTAL	33.164,59

1.5. Celebrar todo tipo de contratos, convenios y otorgar escrituras públicas relativos al Fideicomiso de Titularización, en especial los Documentos Relacionados.

Cumplido. - Hasta el presente período la fiduciaria ha suscrito los siguientes contratos:

- Administración y Servicio de Cartera Hipotecaria con CTH de fecha 15 de septiembre del 2022.
- Contrato de Custodia con ANEFI S.A de fecha 15 de septiembre del 2022.
- Contrato de Auditoría Externa con MOORE ECUADOR de fecha 15 de septiembre de 2025.

1.6. Otorgar poderes, delegar atribuciones, facultades y nombrar agentes, mandatarios o representantes, salvo que dicha delegación esté expresamente prohibida al Agente de Manejo y lo hubiere aprobado por escrito el BID INVEST.

Durante el presente período el Fideicomiso no ha otorgado ningún poder ni ha nombrado agentes, mandatarios o representantes.

1.7. Administrar e invertir los recursos y demás Activos del Fideicomiso de Titularización, previa autorización escrita de BID INVEST, mientras ostente la calidad de Beneficiario o el Comité de Vigilancia.

Durante el presente período, el Fideicomiso no ha realizado ninguna inversión con los recursos que mantiene el Fideicomiso de Titularización

1.8. Actuar como Representante Legal del Fideicomiso de Titularización como sujeto procesal, pudiendo otorgar para ello Procuraciones Judiciales.

Durante el presente periodo, se han otorgado las siguientes Procuraciones Judiciales:

NOMBRE	NOTARÍA	FECHA DE OTORGAMIENTO
Gonzalo Aurelio Jaramillo Loaiza, Freile Cordova Javier Andres, Cisneros Zambrano Camila Raquel, Baquero Guerrero Juan Manuel, Serrano Galárraga Ana Belén	Décimo Octava del Cantón Quito	17 de noviembre de 2025

1.9. Contratar servicios de asesoría legal y contabilidad cuando, a su juicio, éstos sean requeridos.

Durante el presente período, no se ha contratado servicios de asesoría legal y contable, toda vez que el fideicomiso no lo ha requerido.

1.10. Verificar que los créditos Hipotecarios, incluyendo los créditos repuestos y créditos sustitutos, cumplan los criterios de Elegibilidad y tengan las características definidas en el contrato de Fideicomiso y demás documentos relacionados.



Cumplida. - Durante el presente período se ha verificado que la cartera adquirida cumpla con los Criterios de Elegibilidad y tengan las características definidas en el contrato de Fideicomiso y demás documentos relacionados.

1.11. El Agente de Manejo podrá contratar, subcontratar o delegar, parcial o totalmente, la administración de los Activos del Fideicomiso de Titularización a un tercero, y todas las facultades y funciones que se pueda delegar conforme a la ley y a la normativa expedida para el efecto.

Cumplida. - Con fecha 15 de septiembre del 2022., la Fiduciaria ha suscrito un Contrato de Administración y Servicio de Cartera Hipotecaria con CHT S.A

1.12. Utilizar los activos del Fideicomiso de Titularización para dar cumplimiento a la finalidad y a los objetivos del Fideicomiso de Titularización.

Cumplida. - Durante el presente período, la Fiduciaria ha utilizado los activos del Fideicomiso para dar cumplimiento a la finalidad y objetivos del presente Fideicomiso de Titularización.

1.13 Mientras el BID sea Beneficiario, deberá consultarle sobre los asuntos ajenos al curso ordinario del Fideicomiso de Titularización, y, en particular, aquellos específicamente indicados en el Contrato de Fideicomiso, y obtener la correspondiente aprobación previa y escrita.

Durante el presente período, no ha sido necesario requerir instrucciones al BID, ya que la administración del Fideicomiso se ha manejado dentro del curso ordinario del Fideicomiso.

1.14. Cuando el Originador, por mora o por fallas formales, deba sustituir o recomprar Cartera Hipotecaria del Fideicomiso de Titularización, el precio al que el Fideicomiso de Titularización venderá tal Cartera Hipotecaria será aquel definido en el "Anexo de Especificación".

Durante el presente período de la Rendición de Cuentas, no existieron recompras de Cartera Hipotecaria.

1.15. Entregar al Originador o al Fideicomiso de Garantía los intereses devengados de la cartera hipotecaria y el flujo correspondiente a dicho interés durante la Etapa de Acumulación.

Cumplida. - Durante el presente periodo, no se ha entregado al Originador intereses de la cartera hipotecaria, considerando que ya no se encuentra en etapa de acumulación.

1.16. Preparar información y ponerla a disposición de los INVERSIONISTAS y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en los términos constantes en el REGLAMENTO DE GESTIÓN.

Cumplida. - De acuerdo con lo que establece el Reglamento de Gestión se ha proporcionado a los inversionistas con una periodicidad mensual en la página web



del Agente de Manejo sobre el comportamiento de los créditos hipotecarios que garantizan la emisión e información necesaria para calcular el pago de los Títulos Valores a través del Reporte de Pagos y Declaración de Pago de Títulos.

Adicionalmente, la fiduciaria entrega mensualmente la información requerida en la Ley de Mercado de Valores; y la información contable del fideicomiso tanto a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros como al Servicio de Rentas Internas.

1.17. Asamblea de Inversionistas.

Durante el presente período no se ha llevado a cabo Asamblea de Inversionistas.

1.18. Comité de Vigilancia.

Durante el presente período se han llevado a cabo los siguientes Comités de Vigilancia:

CONSULTA / ACTIVIDADES	DECISIÓN TOMADA
1. Con fecha 10 de noviembre del 2025 se solicitó el refinanciamiento a 132 meses plazo incluidos 12 meses de gracia de capital del crédito de VITERI GARCES FREDDY FRANCISCO.	Con fecha 14 de noviembre de 2025 se aprobó el refinanciamiento a 132 meses plazo incluidos 12 meses de gracia de capital del crédito de Viteri Garces Freddy Francisco.
2. Con fecha 9 de diciembre de 2025 se solicitó la reestructuración a 26 meses plazo del crédito de MOSQUERA INSUASTI SOLANGE MERCEDES.	Con fecha 15 de diciembre de 2025 se aprobó la reestructuración a 26 meses plazo del crédito de Mosquera Insuasti Solange Mercedes.
3. Con fecha 8 de abril del 2026 se solicitó un Acta Transaccional de crédito de QUEZADA CARCHI CRISTIAN EDUARDO.	Con fecha 14 de abril de 2026 se aprueba el acta transaccional a 169 meses plazo del crédito de Quezada Carchi Cristian Eduardo.
4. Con fecha 25 de junio de 2026 se solicita el refinanciamiento del crédito de BENAVIDES COPPIANO MARTHITA ANGELICA.	Con fecha 2 de julio de 2026 se aprueba el refinanciamiento a 150 meses plazo incluidos 24 meses de gracia de capital del crédito de Benavides Coppiano Marthitha Angelica.
5. Con fecha 25 de junio de 2026 se solicitó el Acta Transaccional de REINOSO BAEZ GLORIA VICTORIA.	Con fecha 2 de julio de 2026 se aprueba el acta transaccional a 116 meses plazo con un abono de \$5.000 del crédito de Reinoso Baez Gloria Victoria.



6. Con fecha 30 de junio de 2026 se solicita Acta Transaccional del crédito de JIMENEZ MORENO DOUGLAS MICHEL.	Con fecha 6 de julio de 2026 se aprueba el acta transaccional a 151 meses plazo con 24 meses de gracia de capital del crédito de Jimenez Moreno Douglas Michel.
7. Con fecha 18 de agosto del 2026 se solicita que se apruebe la carta compromiso de Banco Pichincha para garantizar el pago de las obligaciones del crédito titularizado que pertenece al FIMECTH 12 cuando la escritura de levantamiento de hipoteca y constitución de hipoteca a favor del Banco Pichincha se encuentre cerrada e inscrita en el Registro de la Propiedad, por hasta \$84.550,53.	Con fecha 24 de agosto de 2026 se aprueba la aceptación de la carta compromiso de pago emitida por el Banco Pichincha, para garantizar el pago de las obligaciones de Orti Paez Javier Andres cuando la escritura de compraventa e hipoteca esté cerrada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

1.19. La rendición de cuentas, a cargo del Agente de Manejo, se efectuará anualmente, hasta el treinta y uno de marzo de cada año y siguiendo los principios y los requerimientos de información establecidos en el presente instrumento, en la Ley de Mercado de Valores y en la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, sin perjuicio del derecho del Originador o del Beneficiario Principal, mientras sea Beneficiario del Fideicomiso de Titularización, de solicitar en cualquier momento la información que consideren necesaria respecto a la Cartera Hipotecaria, los ingresos y gastos en el proceso de titularización.

Cumplida. - De conformidad con lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso Mercantil, anualmente la Fiduciaria envía un reporte de su gestión, cumpliendo así la obligación de rendir cuentas con una periodicidad anual. La última rendición de cuentas fue entregada a los Constituyentes y Beneficiarios el 30 de septiembre del 2025 con corte al 31 de agosto del 2025.

La presente rendición de cuentas corresponde al período del 01 de septiembre 2025 al 31 de agosto del 2026 que será enviada por correo electrónico, es así como se cumple con dicha instrucción.

1.20. Reestructuración.

Durante el presente período se reportó reestructuración de créditos, conforme lo detallado en el 1.18.

1.21. Créditos Cancelados.

Durante el presente período se cancelaron los créditos detallados en el ANEXO 1.

1.22. Cobro litigioso de cartera y ejecución de garantías fiduciarias.

Durante el presente período, se han iniciado demandas judiciales por incumplimiento de obligaciones de los deudores hipotecarios, la cuales se detallan en el ANEXO 2.

**1.23. Flujos Recaudados.**

La recaudación de la cartera del fideicomiso mercantil es depositada en la cuenta corriente del Fideicomiso en PRODUBANCO, es así que durante el presente periodo se recaudó la suma de USD 2'691.640,34.

1.24. Pago a inversionistas.

Durante el presente período se realizaron oportunamente los pagos correspondientes a los inversionistas, según el detalle que se adjunta presentado por CTH S.A. en calidad de Agente de Pago según ANEXO 3.

Es así como, en el periodo de la presente rendición de cuenta, se ha cancelado la suma total de USD 2'673.181,67.

1.25. Seguros

Con corte a la presente rendición de cuentas, los seguros que mantiene el Fideicomiso dentro de sus registros son los siguientes:

FIDEICOMISO		CRÉDITOS ACTIVOS	INCENDIO			DESGRAVAMEN		
			DISP.	VENC/ND	NO ASEG.	DISP.	VENC/ND	NO ASEG.
FIMECTH	12	207	207			207		

2. ESTADO ACTUALIZADO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.

A continuación, se detalla los valores de los Bienes Fideicomitidos:

Detalle de Bienes Fideicomitidos	Valoración (USD)
Produbanco Cta Cte	184,216.45
Activos Financieros	1,137,569.61
Activos No Corrientes	11,171,743.04
Total de Bienes Fideicomitidos	12,493,529.10

PASIVO	Valoración (USD)
PASIVO CORRIENTE	12,492,529.10
Total Pasivo	12,492,529.10

3. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA Y ESTADO DE RESULTADO.

Se adjunta al presente informe el Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados al 31 de agosto 2026.

4. INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

Para la Auditoría Externa de los Estados Financieros del año 2025 se procedió a contratar a la firma auditora MOORE ECUADOR.

El Informe a los Estados Financieros del año 2025 fue entregado al Constituyente, el cual se presentó sin salvedad alguna.

5. CUMPLIMIENTO Y ACEPTACIÓN

Durante el periodo de esta rendición de cuentas, Anefi S.A. ha cumplido con lo estipulado en el contrato del Fideicomiso.

Una vez transcurridos 8 días calendario, a partir de la fecha de entrega de esta Rendición de cuentas, se dará por aceptada la misma.

Quito, a los 30 días del mes de septiembre del 2026

Atentamente,

YAHAIRA
EMPERATRIZ
RECALDE VELASCO

Firmado digitalmente por YAHAIRA
EMPERATRIZ RECALDE VELASCO
Fecha: 2026.09.29 17:23:47 -05'00'

MARLON
PATRICIO
HIDALGO
REVELO

Firmado digitalmente
por MARLON PATRICIO
HIDALGO REVELO
Fecha: 2026.09.29
16:00:41 -05'00'

Yahaira Recalde V.
Subgerente de Negocios Fiduciarios

Marlon Hidalgo Revelo
Administrador Fiduciario

ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

ACTIVO

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
1	ACTIVO	12,493,529.10
1.01	ACTIVO CORRIENTE	1,321,786.06
1.01.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	184,216.45
1.01.01.03	INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS	184,216.45
1.01.01.03.01	PRODUBANCO CTA. CTE.	184,216.45
1.01.02	ACTIVOS FINANCIEROS	1,137,569.61
1.01.02.05	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO	1,137,569.61
1.01.02.05.01	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE GENER	901,310.99
1.01.02.05.01.02	CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A TE	901,310.99
1.01.02.05.01.02.01	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA POR	865,344.64
1.01.02.05.01.02.01.01	DE 1 A 30 DIAS	91,472.63
1.01.02.05.01.02.01.02	DE 31 A 90 DIAS	145,337.85
1.01.02.05.01.02.01.03	DE 91 A 180 DIAS	208,542.41
1.01.02.05.01.02.01.04	DE 181 A 360 DIAS	419,991.75
1.01.02.05.01.02.02	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA REF	7,358.75
1.01.02.05.01.02.02.01	DE 1 A 30 DIAS	500.23
1.01.02.05.01.02.02.02	DE 31 A 90 DIAS	1,012.67
1.01.02.05.01.02.02.03	DE 91 A 180 DIAS	1,901.38
1.01.02.05.01.02.02.04	DE 181 A 360 DIAS	3,944.47
1.01.02.05.01.02.03	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA REE	857.60
1.01.02.05.01.02.03.01	DE 1 A 30 DIAS	75.08
1.01.02.05.01.02.03.02	DE 31 A 90 DIAS	151.85
1.01.02.05.01.02.03.03	DE 91 A 180 DIAS	232.08
1.01.02.05.01.02.03.04	DE 181 A 360 DIAS	398.59
1.01.02.05.01.02.04	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA VEN	27,039.62
1.01.02.05.01.02.04.02	DE 31 A 90 DIAS	3,580.75
1.01.02.05.01.02.04.03	DE 91 A 270 DIAS	9,619.67
1.01.02.05.01.02.04.04	DE 271 A 360 DIAS	3,047.40
1.01.02.05.01.02.04.05	DE 361 A 720 DIAS	10,156.29
1.01.02.05.01.02.04.06	DE MAS DE 720 DIAS	635.51
1.01.02.05.01.02.06	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA REE	710.38
1.01.02.05.01.02.06.02	DE 31 A 90 DIAS	302.01
1.01.02.05.01.02.06.03	DE 91 A 270 DIAS	408.37
1.01.02.05.02	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GE	236,258.62
1.01.02.05.02.02	CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A TE	166,609.21
1.01.02.05.02.02.01	CARTERA DE CREDITOS QUE NO DEVENGA	50,255.49
1.01.02.05.02.02.01.01	DE 1 A 30 DIAS	11,810.26
1.01.02.05.02.02.01.02	DE 31 A 90 DIAS	8,079.69
1.01.02.05.02.02.01.03	DE 91 A 180 DIAS	10,557.13
1.01.02.05.02.02.01.04	DE 181 A 360 DIAS	19,808.41
1.01.02.05.02.02.03	CARTERA DE CREDITO REESTRUCTURADA	6,908.44
1.01.02.05.02.02.03.01	DE 1 A 30 DIAS	957.77
1.01.02.05.02.02.03.02	DE 31 A 90 DIAS	655.83
1.01.02.05.02.02.03.03	DE 91 A 270 DIAS	3,479.54
1.01.02.05.02.02.03.04	DE 271 A 360 DIAS	1,815.30
1.01.02.05.02.02.10	CUENTAS POR COBRAR DEUDORES CARTERA	41,437.68
1.01.02.05.02.02.10.01	CUENTAS POR COBRAR CARTERA	6,115.12
1.01.02.05.02.02.10.02	OTRAS CUENTAS POR COBRAR ACTAS TRAN	35,322.56
1.01.02.05.02.02.11	CUENTAS POR COBRAR ADMINISTRADOR DE	68,007.60
1.01.02.05.02.16	RENDIMIENTO POR COBRAR INTERESES	69,649.41
1.01.02.05.02.16.01	INTERESES POR COBRAR DE CARTERA DE	68,672.38
1.01.02.05.02.16.02	INTERESES POR COBRAR DE CARTERA DE	975.43
1.01.02.05.02.16.03	INTERESES POR COBRAR DE CARTERA DE	1.60
1.02	ACTIVOS NO CORRIENTES	11,171,743.04
1.02.06	ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	11,171,743.04
1.02.06.03	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	11,171,743.04
1.02.06.03.01	CARTERA DE CREDITOS POR VENCER MAS	10,226,289.56
1.02.06.03.02	CARTERA DE CREDITOS REFINANCIADA PO	204,017.22
1.02.06.03.03	CARTERA DE CREDITOS REESTRUCTURADA	756.19
1.02.06.03.04	CARTERA DE CREDITOS QUE NO DEVENGA	525,789.30
1.02.06.03.06	CARTERA DE CREDITOS REESTRUCTURADA	214,890.77
TOTAL DE ACTIVO		12,493,529.10
TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS		863,350.35
TOTAL GENERAL DEL ACTIVO Y GASTOS		13,356,879.45

PASIVO

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
2	PASIVO	12,492,529.10
2.01	PASIVO CORRIENTE	1,426,449.56
2.01.06	PORCION CORRIENTE DE VALORES EMITID	1,426,449.56
2.01.06.03	VALORES DE TITULARIZACION	1,391,191.46
2.01.06.03.02	VALORES EMITIDOS	1,391,191.46
2.01.06.03.02.01	VACTH11 CLASE	1,391,191.46
2.01.06.05	INTERESES POR PAGAR	35,258.10
2.01.06.05.01	INTERESES ORDINARIOS POR PAGAR	35,258.10
2.02	PASIVO NO CORRIENTE	11,066,079.54
2.02.05	PORCION NO CORRIENTE DE VALORES EMI	11,066,079.54
2.02.05.03	VALORES DE TITULARIZACION	10,729,164.24
2.02.05.03.01	VACTH11 CLASE	5,029,164.24
2.02.05.03.02	VACTH11 CLASE	5,700,000.00
2.02.05.05	INTERESES POR PAGAR	336,915.30
2.02.05.05.01	Rendimiento extraordinario Clase A2	336,915.30
TOTAL DE PASIVO		12,492,529.10

PATRIMONIO

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
3	PATRIMONIO NETO	1,000.00
3.01	CAPITAL	1,000.00
3.01.04	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	1,000.00
3.01.04.01	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIAR	1,000.00
TOTAL DE PATRIMONIO		1,000.00

TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO ACREEDORAS

863,350.35

TOTAL GENERAL DE PASIVO, PATRIMONIO E INGRESOS

13,356,879.45

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
9.00.01	CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	16,245,997.28
9.00.01.01	VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER D	15,800,120.08
9.00.01.01.01	VALORES EN GARANTIA	15,800,120.08
9.00.01.01.01.01	GARANTIA DE CARTERA - DOCUMENTOS	15,800,120.08
9.00.01.04	OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	445,877.20
9.00.01.04.03	CARTERA DE CREDITO EN DEMANDA JUDIC	397,370.77
9.00.01.04.04	"INTERESES, COMISIONES E INGRESOS E	48,506.43
9.00.01.04.04.01	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA	41,903.74
9.00.01.04.04.03	CARTERA DE CREDITOS REESTRUCTURADA	6,602.69
9.00.02	ACREEDORAS POR EL CONTRA	-16,245,997.28
9.00.02.01	ACREEDORAS POR EL CONTRA	-16,245,997.28
9.00.02.01.01	VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER D	-15,800,120.08
9.00.02.01.03	CARTERA DE CREDITOS EN DEMANDA JUD	-397,370.77
9.00.02.01.04	INTERESES EN SUSPENSO	-48,506.43
9.00.04	ACREEDORAS	-25,938,491.65
9.00.04.01	VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCE	-25,938,491.65
9.00.04.01.01	EN GARANTIA	-25,938,491.65
9.00.04.01.01.04	BIENES INMUEBLES EN GARANTIA	-25,938,491.65
9.00.05	DEUDORES POR EL CONTRA	25,938,491.65
9.00.05.01	VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCE	25,938,491.65
TOTAL DE N/N		0.00



CONTADOR/A



APODERADO/A ESPECIAL

INGRESOS

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
4	INGRESOS	863,350.35
4.01	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	861,749.80
4.01.10	INGRESOS FINANCIEROS	861,749.80
4.01.10.02	INTERESES FINANCIEROS	861,749.80
4.01.10.02.01	CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA	837,400.76
4.01.10.02.02	CARTERA DE CREDITOS REFINANCIADA	10,604.52
4.01.10.02.03	CARTERA DE CREDITOS REESTRUCTURADA	11,290.71
4.01.10.02.04	INTERESES DE MORA	2,453.81
4.03	OTROS INGRESOS	1,600.55
4.03.01	RECUPERACIONES DE ACTIVOS FINANCIEROS	1,600.55
4.03.01.90	OTROS	1,600.55
4.03.01.90.01	RESULTADO ASUMIDO CLASE A2	1,600.55
TOTAL DE INGRESOS		863,350.35

GASTOS

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
5	GASTOS	863,350.35
5.02	GASTOS	863,350.35
5.02.02	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,444.86
5.02.02.19	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	512.22
5.02.02.29	OTROS GASTOS	932.64
5.02.02.29.01	HONORARIOS AUDITORIA	897.00
5.02.02.29.02	GASTOS BANCARIOS	35.64
5.02.03	GASTOS FINANCIEROS	861,905.49
5.02.03.01	INTERESES	751,603.71
5.02.03.01.01	INTERESES TITULOS EMITIDOS	751,603.71
5.02.03.01.01.01	INTERES CLASE	337,191.82
5.02.03.01.01.02	INTERES CLASE	316,352.98
5.02.03.01.01.03	Rendimiento extraordinario Clase A2	98,058.91
5.02.03.02	COMISIONES	2,770.14
5.02.03.02.01	COMISIONES PAGADAS POR INTERMEDIACION DE VALORES:	2,770.14
5.02.03.02.01.06	POR MANTENIMIENTO DE INSCRIPCION	2,770.14
5.02.03.03	POR PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION Y MANEJO	107,531.64
5.02.03.03.02	AGENTE DE MANEJO	6,578.00
5.02.03.03.04	TITULARIZACION	100,953.64
5.02.03.03.04.02	ADMINISTRACION DE CARTERA	97,172.22
5.02.03.03.04.04	AGENTE CUSTODIO	3,781.42
TOTAL DE GASTOS		863,350.35
TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS		0.00




CONTADOR/A

APODERADO/A ESPECIAL

ANEXO 1
CARTERA CANCELADA DEL 01SEP25 AL 31AGO26

No.	Número de Crédito	CLIENTE	C.I.	FECHA CANCELACION
001	2011-019694	Abudeye Leon Antonio Roberto	0906009121	30-mar-26
002	2022006811	Alban Mendez Carlos Billy	1715939748	6-may-26
003	2011-020193	Andrade Morla Sylvia Yolanda	0908379779	16-mar-26
004	2011-020373	Andrade Prieto Ivonne Lourdes	0903863686	21-jul-26
005	2020006580	Andramuño Murillo Ronald Steven	0924862824	23-dic-25
006	2011-020099	Avilez Villavicencio Juana Narcisa	0911142073	29-ene-26
007	2011-020055	Bedoya Morbioni Pilar Del Rocio	0912925245	28-may-26
008	2022006797	Benavides Coppiano Marthita Angelica	0908963507	28-jul-26
009	2020006587	Chavez Silva Olga	1709410656	2-sept-25
010	2021006746	Cruz Villalta Juan Javier	0924652456	27-jul-26
011	2012-021174	Cuero Hurtado Jefferson	0701822124	22-oct-25
012	2010-018933	Delgado Gutierrez Primitivo Senen	1202762850	21-oct-25
013	CAR10300003576000.	Diaz Chicaiza Eduardo Javier	1714701644	3-jul-26
014	CAR20200070352000.	Espin Alvarez Gonzalo Andres	0909565830	5-jun-26
015	CAR10500016503000.	Hernandez Alban Maria Cristina	1802990638	23-jun-26
016	2011-020097	Lopez Zapata Leonardo Nazario	0913741120	27-ago-26
017	2023006962	Lucero Diaz Danny Wilmar	1724382971	17-jul-26
018	2022006781	Macias Caisaguano Agustin Alexander	0920805678	21-ago-26
019	2011-020033	Macias Solorzano Irma Lidia	1202116792	11-may-26
020	2011-020439	Maisanche Vargas Juana Estela	0910354158	12-ago-26
021	2011-019253	Martinez Ortiz Galo Antonio	0918917774	13-ene-26
022	2023006942	Martinez Ruano Alex Dario	1721768677	13-mar-26
023	2010-019218	Maya Ruiz Jose Rolando	0911643765	28-may-26
024	2011-020095	Moreno Tacle Alexandra Ines	0913964813	12-jun-26
025	2011-019794	Mosquera Insuasti Solange Mercedes	0910958131	27-feb-26
026	2011-019793	Muñoz Carballo Jhecenia Geomar	0917919433	17-ago-26
027	2010-018738	Muñoz Muñoz Gicela Del Rocio	0915909907	22-sept-25
028	2022006873	Pardo Lozano Jose Felix	0906426291	29-ene-26
029	CAR20200069941000.	Perez Mac Collum Andres Ignacio	0908862816	26-ago-26
030	2022006808	Ponton Cajilema Mauricio Fernando	1707788582	18-dic-25
031	2011-020234	Pro Moran Guillermo Efrain	0905427696	30-jun-26
032	2018005413	Ronquillo Fuentes Luis Enrique	0913970059	5-sept-25
033	2022006885	Ruiz Carriel Ivan Wellington	0914492814	10-mar-26
034	2011-020436	Ruiz Nicolalde Roxana Elizabeth	0916420680	31-jul-26
035	CAR10400017902000.	Salcedo Ibarra Hernan	1722130729	2-jul-26
036	2011-020622	Troya Cisneros Fidel Francisco	0919913657	24-oct-25
037	2010-018954	Valencia Reyes Jorge Washington	0701138737	3-sept-25
038	2018005288	Vega Avila Jose Emilio	1714931472	26-ago-26
039	2022006791	Villacis Holguin Teresa Del Rocio	0912546165	21-nov-25
040	2021006750	Viteri Garces Freddy Francisco	0917970857	26-nov-25

ANEXO 2
PROCESOS CARTERA VENCIDA
FIMECTH 12

Número de Cédula	Número de Crédito	DEUDOR	Riesgo total	MONTO	PROPIETARIO	JURISDICCIÓN /PROCESO	Juzgado	Número de Juicio	Estado	Tipo	Año	ESTADO ACTUAL	ACCIONES	ABOGADO	CIUDAD	
917272676	2012-027067	ESPINOZA ALVAREZ MARIA FER		23187	Fideicomiso Celeste	Procedimiento de Ejecución Fideicomiso de Garantía	Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Guayaquil	069-25	Activo	EN		Pago diferencia tasa arbitral dic-24	Tribunal Arbitral	Ab. Omar Ruiz	Ciudad Celeste - Samborondón	
921249025	2021006761	Jimenez Moreno Douglas Miche		57658	Deudor	Jurisdicción Ordinaria	Por definir		Activo	EJ		abr-26	Embargo	Revisar acuerdo	Ab. Gonzalo Jaramillo	Guayaquil - Urb. Bosques de la Costa
102596152	2022006898	Quezada Carchi Cristian Eduard		93709	Deudor	Jurisdicción Ordinaria	Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Manta	13337-2026-0038	Suspendido	EJ		nov-25	Acta Transaccional	Acta Transaccional	Ab. César Palma	Manta - Edificio Poseidon
915701965	2021006698	Marin Rodriguez Luis Alberto		50906	Fideicomiso G2	Procedimiento de Ejecución Fideicomiso de Garantía			Suspendido	EN		abr-26	Proceso suspendido	Proceso suspendido	Departamento Legal CTH	Daule - Bari de Villa Italia
1710498302	2021006753	Reinoso Baez Gloria Victoria		116762	Deudor	Jurisdicción Ordinaria	Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Quito - Iñaquito	17230-2026-0536	Activo	EJ		ene-26	Calificación demanda	Embargo	Ab. Gonzalo Jaramillo	Quito - Unique
927287060	2022006823	REYES ALVARADO KARINA STEF		120708	Deudor	Jurisdicción Ordinaria	Unidad Judicial	09332-2026-0028	Activo	EJ		oct-25	Embargo	Embargo realizado	Ab. Gonzalo Jaramillo	Guayaquil - Conjunto Blue Village

Liquidación de Pagos

Fecha desde: 01-09-2025
Fecha hasta: 31-08-2026

Fideicomiso	Título No.	Clase	Serie	Valor Nominal	Saldo Capital	Pago No.	Fecha Corte	TPP	Tasa	Capital	Interés	Retención	Total	Tenedor	Liquidación No.	Fecha Pago
FIMECTH 12		A1		5,043,648.19	4,962,747.60	20	16-09-2025	10.82%	7.89%	80,900.59	33,162.03	0.00	114,062.62	SEGUROS DEL PICHINCHA S.A.	0	16-09-2025
FIMECTH 12		A1		2,844,692.62	2,803,753.70	23	16-12-2025	10.48%	7.55%	40,938.92	17,897.95	0.00	58,836.87	BANCO PICHINCHA C.A.	0	16-12-2025
FIMECTH 12		A1		4,077,279.32	4,014,277.17	31	16-08-2026	10.11%	7.18%	63,002.15	24,395.76	0.00	87,397.91	SEGUROS DEL PICHINCHA S.A.	0	17-08-2026
FIMECTH 12		A1		4,746,056.48	4,677,754.40	23	16-12-2025	10.48%	7.55%	68,302.08	29,860.75	0.00	98,162.83	SEGUROS DEL PICHINCHA S.A.	0	16-12-2025
FIMECTH 12		A1		2,917,837.70	2,844,692.62	22	16-11-2025	10.59%	7.66%	73,145.08	18,625.54	0.00	91,770.62	BANCO PICHINCHA C.A.	0	17-11-2025
FIMECTH 12		A1		2,803,753.70	2,743,375.49	24	16-01-2026	10.41%	7.48%	60,378.21	17,476.64	0.00	77,854.85	BANCO PICHINCHA C.A.	0	16-01-2026
FIMECTH 12		A1		4,868,091.00	4,746,056.48	22	16-11-2025	10.59%	7.66%	122,034.52	31,074.66	0.00	153,109.18	SEGUROS DEL PICHINCHA S.A.	0	17-11-2025
FIMECTH 12		A1		3,023,063.21	2,974,573.00	20	16-09-2025	10.82%	7.89%	48,490.21	19,876.67	0.00	68,366.88	BANCO PICHINCHA C.A.	0	16-09-2025
FIMECTH 12		A1		2,743,375.49	2,672,030.22	25	16-02-2026	10.36%	7.43%	71,345.27	16,986.09	0.00	88,331.36	BANCO PICHINCHA C.A.	0	18-02-2026
FIMECTH 12		A1		4,577,020.01	4,457,988.28	25	16-02-2026	10.36%	7.43%	119,031.73	28,339.41	0.00	147,371.14	SEGUROS DEL PICHINCHA S.A.	0	18-02-2026
FIMECTH 12		A1		2,491,356.47	2,443,840.78	30	16-07-2026	10.21%	7.28%	47,515.69	15,114.13	0.00	62,629.82	BANCO PICHINCHA C.A.	0	16-07-2026
FIMECTH 12		A1		4,457,988.28	4,360,941.00	26	16-03-2026	10.31%	7.38%	97,047.28	27,416.43	0.00	124,463.71	SEGUROS DEL PICHINCHA S.A.	0	16-03-2026
FIMECTH 12		A1		2,443,840.78	2,406,078.53	31	16-08-2026	10.11%	7.18%	37,762.25	14,622.34	0.00	52,384.59	BANCO PICHINCHA C.A.	0	17-08-2026
FIMECTH 12		A1		2,974,573.00	2,917,837.70	21	16-10-2025	10.74%	7.81%	56,735.30	19,359.13	0.00	76,094.43	BANCO PICHINCHA C.A.	0	16-10-2025
FIMECTH 12		A1		2,581,119.52	2,525,155.92	28	16-05-2026	10.30%	7.37%	55,963.60	15,852.44	0.00	71,816.04	BANCO PICHINCHA C.A.	0	18-05-2026
FIMECTH 12		A1		2,613,862.00	2,581,119.52	27	16-04-2026	10.29%	7.36%	32,742.48	16,031.76	0.00	48,774.24	BANCO PICHINCHA C.A.	0	16-04-2026
FIMECTH 12		A1		4,306,313.78	4,212,944.68	28	16-05-2026	10.30%	7.37%	93,369.10	26,448.06	0.00	119,817.16	SEGUROS DEL PICHINCHA S.A.	0	18-05-2026
FIMECTH 12		A1		4,962,747.60	4,868,091.00	21	16-10-2025	10.74%	7.81%	94,656.60	32,299.07	0.00	126,955.67	SEGUROS DEL PICHINCHA S.A.	0	16-10-2025
FIMECTH 12		A1		4,360,941.00	4,306,313.78	27	16-04-2026	10.29%	7.36%	54,627.22	26,747.24	0.00	81,374.46	SEGUROS DEL PICHINCHA S.A.	0	16-04-2026
FIMECTH 12		A1		4,677,754.40	4,577,020.01	24	16-01-2026	10.41%	7.48%	100,734.39	29,157.86	0.00	129,892.25	SEGUROS DEL PICHINCHA S.A.	0	16-01-2026
FIMECTH 12		A1		2,525,155.92	2,491,356.47	29	16-06-2026	10.27%	7.34%	33,799.45	15,445.57	0.00	49,245.02	BANCO PICHINCHA C.A.	0	16-06-2026
FIMECTH 12		A1		2,672,030.22	2,613,862.00	26	16-03-2026	10.31%	7.38%	58,168.22	16,432.87	0.00	74,601.09	BANCO PICHINCHA C.A.	0	16-03-2026
FIMECTH 12		A1		4,212,944.68	4,156,554.03	29	16-06-2026	10.27%	7.34%	56,390.65	25,769.23	0.00	82,159.88	SEGUROS DEL PICHINCHA S.A.	0	16-06-2026
FIMECTH 12		A1		4,156,554.03	4,077,279.32	30	16-07-2026	10.21%	7.28%	79,274.71	25,216.27	0.00	104,490.98	SEGUROS DEL PICHINCHA S.A.	0	16-07-2026
FIMECTH 12		A2		5,700,000.00	5,700,000.00	22	16-11-2025	10.59%	8.66%	0.00	41,135.19	0.00	41,135.19	CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.	0	17-11-2025
FIMECTH 12		A2		5,700,000.00	5,700,000.00	30	16-07-2026	10.21%	8.28%	0.00	39,330.00	0.00	39,330.00	CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.	0	16-07-2026
FIMECTH 12		A2		5,700,000.00	5,700,000.00	25	16-02-2026	10.36%	8.43%	0.00	40,042.50	0.00	40,042.50	CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.	0	18-02-2026
FIMECTH 12		A2		5,700,000.00	5,700,000.00	21	16-10-2025	10.74%	8.81%	0.00	41,847.69	0.00	41,847.69	CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.	0	16-10-2025
FIMECTH 12		A2		5,700,000.00	5,700,000.00	24	16-01-2026	10.41%	8.48%	0.00	40,280.19	0.00	40,280.19	CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.	0	16-01-2026
FIMECTH 12		A2		5,700,000.00	5,700,000.00	20	16-09-2025	10.82%	8.89%	0.00	42,227.31	0.00	42,227.31	CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.	0	16-09-2025
FIMECTH 12		A2		5,700,000.00	5,700,000.00	27	16-04-2026	10.29%	8.36%	0.00	39,710.19	0.00	39,710.19	CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.	0	16-04-2026
FIMECTH 12		A2		5,700,000.00	5,700,000.00	31	16-08-2026	10.11%	8.18%	0.00	38,855.19	0.00	38,855.19	CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.	0	17-08-2026
FIMECTH 12		A2		5,700,000.00	5,700,000.00	28	16-05-2026	10.30%	8.37%	0.00	39,757.50	0.00	39,757.50	CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.	0	18-05-2026
FIMECTH 12		A2		5,700,000.00	5,700,000.00	23	16-12-2025	10.48%	8.55%	0.00	40,612.50	0.00	40,612.50	CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.	0	16-12-2025

Fideicomiso	Título No.	Clase	Serie	Valor Nominal	Saldo Capital	Pago No.	Fecha Corte	TPP	Tasa	Capital	Interés	Retención	Total	Tenedor	Liquidación No.	Fecha Pago
FIMECTH 12		A2		5,700,000.00	5,700,000.00	26	16-03-2026	10.31%	8.38%	0.00	39,804.81	0.00	39,804.81	CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.	0	16-03-2026
FIMECTH 12		A2		5,700,000.00	5,700,000.00	29	16-06-2026	10.27%	8.34%	0.00	39,615.00	0.00	39,615.00	CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.	0	16-06-2026
TOTAL													<u><u>2,673,181.67</u></u>			