



Informe de los Auditores Independientes

Al Representante Legal de la Administradora de Fondos Admunifondos S. A.
(Administradora Municipal de Fondos y Fideicomisos Sociedad Anónima)
y al titular fiduciario del Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera
Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado el balance general que se adjunta del Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO), administrado por la Administradora de Fondos Admunifondos S. A. (Administradora Municipal de Fondos y Fideicomisos Sociedad Anónima), al 31 de diciembre del 2006 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el período comprendido entre el 15 de febrero (fecha de inicio de sus operaciones) y el 31 de diciembre del 2006. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración del Fideicomiso. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administradora del Fideicomiso, así como una evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO), administrado por la Administradora de Fondos Admunifondos S. A., al 31 de diciembre del 2006, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el período comprendido entre el 15 de febrero (fecha de inicio de sus operaciones) y el 31 de diciembre del 2006, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
4. Este informe fue preparado exclusivamente para información y uso de Administradora de Fondos Admunifondos S. A. (administradora del Fideicomiso y responsable de la preparación de los estados financieros) y del titular fiduciario del Fideicomiso y no debe ser utilizado para otros propósitos.

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias del Fideicomiso, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2006, se emite por separado.

BDO Stern

Enero 22, 2007
RNAE No. 193

Nancy Gavela

Nancy Gavela - Socia
RNC - 21.874

Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Vivienda
 Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
 (administrado por la Administradora de Fondos
 Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
 Fideicomisos Sociedad Anónima)

Balance General

(Expresado en dólares)

Diciembre 31,	2006
Activo	
Activos disponibles	(Nota A) 23,721
Inversiones	(Nota B) 70,000
Cuentas y documentos por cobrar	(Nota C) 869,210
Otros activos	4,934
	967,865
Pasivo	
Cuentas por pagar	(Nota D) 40,415
Valores en circulación	(Nota E) 824,478
	864,893
Patrimonio del Fideicomiso	
Aportes recibidos	(Nota F) 102,470
Resultados acumulados	(Nota G) 502
	102,972
	967,865

Ver políticas de contabilidad significativas
 y notas a los estados financieros.

Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Vivienda
 Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
 (administrado por la Administradora de Fondos
 Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
 Fideicomisos Sociedad Anónima)

Estado de Resultados

(Expresado en dólares)

Por el período comprendido entre el 15 de febrero y 31 de diciembre,		2006
Intereses ganados:		
Cartera		125,744
Inversiones		1,082
		126,826
Gastos:		
Servicios especializados	(Nota H)	38,000
Intereses pagados		33,791
Comisiones pagadas		19,496
Pérdida en venta de valores en circulación	(Nota E (1))	15,345
Gastos de administración		9,879
Amortizaciones		979
Provisión para cuentas incobrables		226
Otros gastos operacionales		8,608
		126,324
Utilidad neta		502

Ver políticas de contabilidad significativas
 y notas a los estados financieros.

Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Vivienda
Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
(administrado por la Administradora de Fondos
Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
Fideicomisos Sociedad Anónima)

Estado de Evolución del Patrimonio del Fideicomiso

(Expresado en dólares)

Por el período comprendido entre el 15 de febrero y 31 de diciembre,		2006
Aportes recibidos:		
Aportación inicial	(Nota F)	1,009,484
Restitución al Originador por negociación de títulos	(Nota F)	(924,617)
Egreso de cartera morosa		(40,599)
Ingreso de cartera vigente en reemplazo de cartera morosa		58,202
Saldo final		102,470
Resultados acumulados:		
Utilidad neta		502
Saldo final		502
Total patrimonio del Fideicomiso		102,972

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Vivienda
 Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
 (administrado por la Administradora de Fondos
 Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
 Fideicomisos Sociedad Anónima)

Estado de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares)

Por el período comprendido entre el 15 de febrero y 31 de diciembre,		2006
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido por cobro de cartera a deudores seleccionados		158,928
Efectivo recibido por intereses cobrados		125,549
Efectivo pagado a proveedores y otros		(69,359)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		215,118
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Aumento en inversiones temporales	(Nota B)	(70,000)
Aumento en otros activos		(5,913)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(75,913)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido por negociación de valores en circulación	(Nota E (1))	904,655
Pagos por vencimiento de valores en circulación		(95,522)
Restituciones pagadas al Originador	(Nota F)	(924,617)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(115,484)
Aumento neto de activos disponibles		23,721
Activos disponibles al inicio del año		-
Activos disponibles al final del año		23,721

Ver políticas de contabilidad significativas
 y notas a los estados financieros.

Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Vivienda
Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
(administrado por la Administradora de Fondos
Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
Fideicomisos Sociedad Anónima)

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto
provisto por las actividades de operación

(Expresada en dólares)

Por el período comprendido entre el 15 de febrero y 31 de diciembre,		2006
Utilidad neta		502
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Amortización de otros activos		979
Provisión para cuentas incobrables	(Nota C (1))	226
Pérdida en venta de valores en circulación	(Nota E (1))	15,345
Cambios netos en activos y pasivos operativos:		
Disminución en cuentas y documentos por cobrar		157,651
Aumento en cuentas por pagar		40,415
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		215,118

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera
Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
(administrado por la Administradora de Fondos
Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
Fideicomisos Sociedad Anónima)

Políticas de Contabilidad Significativas

Operaciones

El Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO), fue constituido por la compañía Predial e Inversionista LIPIDAVA S. A., también denominado Originador, mediante escritura pública celebrada el 21 de julio del 2005, e inscrito en el Registro del Mercado de Valores el 2 de junio del 2006 con el No. 2006-2-13-00479; adicionalmente, con esa misma fecha obtuvo el registro No. 2006-2-01-00285 que le permite actuar como emisor de títulos valores de contenido crediticio. El Fideicomiso es administrado por la Administradora de Fondos Admunifondos S. A. (Administradora Municipal de Fondos y Fideicomisos Sociedad Anónima) a quien también se denomina "agente de manejo".

El contrato de constitución del Fideicomiso fue reformado íntegramente, mediante escritura pública celebrada el 15 de febrero del 2006. En esta misma escritura la Constituyente transfiere al Fideicomiso, con responsabilidad, y sin reserva ni limitación alguna, cartera por un monto de 1.009,484, y con ello el derecho de percibir los flujos generados por dicha cartera. Con este aporte el Fideicomiso inició sus operaciones.

De acuerdo con la última reforma efectuada, el Fideicomiso tiene por finalidad implementar un proceso de titularización basado en la cartera transferida y aportada por el Constituyente (Originador), para que posteriormente dichos títulos sean colocados en el mercado bursátil. El objetivo de la titularización es que el Originador obtenga una fuente alterna de financiamiento para la ampliación de las operaciones propias de su giro ordinario.

El Fideicomiso durará hasta cuando ocurra una o varias de las principales causales, detalladas a continuación:

- Que se haya atendido todos los derechos de los Inversionistas y se hayan cancelado todos los pasivos.
- Por la rendición anticipada total de los valores colocados correspondientes a todas las series emitidas.
- Haber cumplido plenamente con el objeto del Fideicomiso.

Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera
Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
(administrado por la Administradora de Fondos
Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
Fideicomisos Sociedad Anónima)

Políticas de Contabilidad Significativas

Para el cabal cumplimiento del objeto del Fideicomiso, la Administradora como representante legal del Fideicomiso, realizará principalmente lo siguiente:

- Desde el momento en que se haya colocado el primer título:
 - Mantener registrada contablemente como de propiedad del Fideicomiso, la cartera que se encuentre bajo su propiedad a la fecha en que se haya colocado el primer valor entre Inversionistas.
 - Dentro de cada período mensual y durante la vigencia de los títulos valores, recibir del Administrador de la Cartera y destinar, según corresponda, los flujos recaudados con cargo a la cartera titularizada para: (i) pagar mensualmente los pasivos con los Inversionistas, lo que incluye la amortización de capital y pago de interés; y (ii) pagar los pasivos con terceros distintos de los Inversionistas.
- Contratar una calificadora de riesgos debidamente inscrita en el Registro de Mercado de Valores para que efectúe la calificación inicial del riesgo sobre los valores a emitirse y sus actualizaciones semestrales durante la vigencia de los valores emitidos.
- Obtener las autorizaciones correspondientes para la titularización.
- Emitir los valores hasta por el monto máximo de emisión e inscribirlos en el Registro de Mercado de Valores y en una o varias de las Bolsas de Valores en el Ecuador.
- Recibir el producto neto de la colocación de los valores y entregarlo íntegramente al Originador, descontando el fondo de contingencia.
- Practicar una rendición anticipada de los valores en los casos, términos y condiciones estipulados en el Reglamento de Gestión.

Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera
Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
(administrado por la Administradora de Fondos
Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
Fideicomisos Sociedad Anónima)

Políticas de Contabilidad Significativas

- Restituir al Originador los flujos remanentes que el Fideicomiso haya obtenido luego de haber pagado los valores emitidos y cancelado todos sus pasivos.
- Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos para el cabal y oportuno cumplimiento de las instrucciones fiduciarias antes estipuladas.

El Fideicomiso cuenta con los siguientes mecanismos de garantía que respaldan su operación:

- Fondo de contingencia retenido al Originador en el desembolso de los fondos recaudados por la colocación de valores, este fondo es el equivalente a dos cuotas mensuales por cada deudor seleccionado para cubrir el índice de morosidad de la cartera.
- Exceso de flujos de fondos originado por el diferencial de tasas, entre el rendimiento que genera la cartera titularizada y el rendimiento que se pagarán por los valores emitidos.
- Fianza solidaria del Originador, esto es que el Originador pagará, dentro de 10 días hábiles el saldo de la deuda de cualquier deudor que llegue a tener tres cuotas mensuales vencidas de ser requerido por la Administradora (Agente de Manejo).
- Fianza solidaria de la compañía ETINAR S. A.
- Sustitución de cartera en mora.
- Seguros de incendio y líneas aliadas que incluyen eventos catastróficos para las unidades habitacionales y seguros de muerte e invalidez total para los deudores seleccionados.
- Fideicomiso de garantía, cuyo fondo patrimonial está constituido por las unidades habitacionales relacionadas con la cartera aportada al Fideicomiso.

Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera
Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
(administrado por la Administradora de Fondos
Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
Fideicomisos Sociedad Anónima)

Políticas de Contabilidad Significativas

- Constitución de hipotecas abiertas sobre las unidades habitacionales a favor del Fideicomiso.

Para el cumplimiento de este contrato la Administradora se obliga a:

- Administrar prudente y diligentemente los bienes fideicomitidos, así como aquellos que se incorporen a futuro al patrimonio autónomo del Fideicomiso.
- Ejecutar los mecanismos de garantía si por cualquier causa los flujos no son suficientes para honrar los valores. En tal sentido, la Administradora ni por sí misma, ni en representación del Fideicomiso, podrá demandar a los deudores seleccionados; al contrario, procederá bien exigirle el cumplimiento de su derecho proveniente del fideicomiso en garantía exigiendo al fiduciario correspondiente la enajenación de la unidad habitacional del deudor seleccionado incumplido.
- Actuar como representante legal del Fideicomiso en los términos y condiciones del contrato.
- Exigir al Originador y a los Inversionistas el cumplimiento de sus obligaciones, conforme lo dispuesto en el contrato del Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión, en el Prospecto, en los Valores y en la legislación aplicable.
- Mantener los bienes que integran el patrimonio autónomo del Fideicomiso separados de los demás bienes de la Administradora y de los otros negocios fiduciarios respecto de los cuales actúa como Administradora.
- Cancelar todos los pasivos con terceros distintos de los Inversionistas con los recursos que existan en el Fideicomiso, de acuerdo en el orden de prelación previsto en el Título XXXIX del Libro IV del Código Civil.

Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera
Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
(administrado por la Administradora de Fondos
Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
Fideicomisos Sociedad Anónima)

Políticas de Contabilidad Significativas

- Siempre que los recursos del Fideicomiso lo permitan, distribuir los beneficios que le correspondan a los Inversionistas en los términos y condiciones constantes en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión, en el Prospecto y en los Valores.
- Exigir al Administrador de la Cartera y al Agente Pagador, el cabal y oportuno cumplimiento de las obligaciones asumidas por aquellos, en virtud de los respectivos contratos suscritos con el Fideicomiso.
- Entregar al Originador cualquier flujo residual o activo generador de derechos económicos que quedare en el Fideicomiso, cuando este se liquide.
- Llevar la contabilidad del Fideicomiso, preparar la información financiera, y ponerlas a disposición de los respectivos destinatarios, en los términos exigidos por la Superintendencia de Compañías y demás normativas aplicables.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para atender al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que impidan dicho cumplimiento.
- Cumplir con los requisitos y obligaciones establecidas en la normativa legal y reglamentaria aplicable para los procesos de titularización.
- Las demás obligaciones establecidas para la Administradora en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión, en el Prospecto, en los Valores y en la legislación aplicable.

Las obligaciones de la Administradora del Fideicomiso son de medio y no de resultado, pero responderá hasta de la culpa leve en el desarrollo de su gestión.

**Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera
Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
(administrado por la Administradora de Fondos
Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
Fideicomisos Sociedad Anónima)**

Políticas de Contabilidad Significativas

Base legal	<p>Conforme a la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos, el Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO) está dotado de personería jurídica, siendo la Administradora su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el Constituyente en el correspondiente contrato.</p> <p>Así mismo el Fideicomiso no es, ni podrá ser considerado como una sociedad civil o mercantil, sino únicamente como una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través de la Administradora, en atención a las instrucciones señaladas en el contrato.</p>
Bases para la preparación de los estados financieros	<p>El Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO) constituye un patrimonio autónomo, lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente a los de la Administradora.</p> <p>Mediante publicación en el Registro Oficial No. 321 del 8 de mayo del 2001, se codificó el Reglamento sobre Negocios Fiduciarios por parte del Consejo Nacional de Valores. En dicha codificación se establece de manera formal que los registros contables que realicen los Fideicomisos deberán seguir los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.</p>
Unidad monetaria	<p>Los registros contables se llevan en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.</p>
Inversiones	<p>Son valores negociables y corresponden a inversiones en valores comercializados en mercados líquidos y que se mantienen con el propósito de invertir en fondos líquidos y no con intención de retenerlos a largo plazo. Los valores negociables se registran a su valor de costo o mercado, el menor. Los ajustes que resultan por el cambio en la valuación de estos valores se incluyen en el estado de resultados. La utilidad o pérdida en la enajenación de inversiones se registran en los resultados del ejercicio.</p>

**Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera
Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
(administrado por la Administradora de Fondos
Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
Fideicomisos Sociedad Anónima)**

Políticas de Contabilidad Significativas

Cuentas y documentos por cobrar	Incluye la cartera que el Constituyente (Originador) transfirió y aportó al Fideicomiso en calidad de patrimonio autónomo para que sea titularizada. Esta cartera está respaldada por pagarés endosados a favor del Fideicomiso e hipotecas abiertas sobre los terrenos y viviendas de los deudores seleccionados localizadas en la Urbanización El Caracol.
Patrimonio del Fideicomiso	El patrimonio del Fideicomiso está constituido por la cartera aportada por el Constituyente (Originador), sus restituciones y los resultados obtenidos en la operación.
Impuesto a la renta	De acuerdo con lo establecido en el Decreto Ejecutivo 3316 publicado en el Registro Oficial 718 del 22 de diciembre de 1999, ratificado por el Servicio de Rentas Internas el 4 de enero del 2000, se establece la alternativa de que los fideicomisos mercantiles distribuyan los beneficios a los beneficiarios, debiendo éstos declarar y pagar el impuesto a la renta. Bajo esta modalidad la Administradora del Fideicomiso liquida y paga anualmente el impuesto a la renta en sus declaraciones.
Uso de estimaciones gerenciales	Las políticas de contabilidad que sigue el Fideicomiso están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administradora del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administradora del Fideicomiso considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.
Ingresos y gastos	Los ingresos y los gastos se reconocen en el período por el método del devengado, es decir los ingresos cuando se realizan y los gastos cuando se conocen.

Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera
Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
(administrado por la Administradora de Fondos
Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
Fideicomisos Sociedad Anónima)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

A.	Activos disponibles	Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:	
		Diciembre 31,	2006
		Banco de Guayaquil S. A.	23,721
B.	Inversiones	Al 31 de diciembre del 2006, corresponde a una póliza de acumulación que el Fideicomiso mantiene en el Banco de Guayaquil S. A., con un interés del 5% anual y con vencimiento el 20 de febrero del 2007.	
C.	Cuentas y documentos por cobrar	Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:	
		Diciembre 31,	2006
		Cartera inmobiliaria (1)	868,159
		Intereses por cobrar	1,277
			869,436
		Menos provisión para cuentas incobrables (2)	226
			869,210

(1) Corresponde a la cartera hipotecaria aportada y transferida al Fideicomiso por la compañía Predial e Inversionista Lipidava S. A. (Constituyente - Originador) y sobre la cual se efectuó el proceso de titularización. Esta cartera se encuentra respaldada con escrituras de hipoteca abierta y pagarés firmados por los deudores seleccionados a favor del Fideicomiso. Estos créditos fueron otorgados con una tasa de interés del 16% anual.

Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera
 Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
 (administrado por la Administradora de Fondos
 Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
 Fideicomisos Sociedad Anónima)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El 16 de febrero del 2006 el Originador transfirió a título del Fideicomiso Mercantil cartera por un monto de 1,009,484; durante el período el Constituyente realizó una sustitución de cartera morosa de 40,599 por cartera nueva por 58,202, generándose durante el período, un movimiento neto de efectivo por 158,928.

(2) La provisión para cuentas incobrables fue constituida durante el período.

D. Cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2006
Honorarios (1)	38,363
Intereses por pagar	1,683
Impuestos	369
	40,415

(1) Corresponde a honorarios por pagar a la compañía Predial e Inversionista Lipidava S. A. Este honorario corresponde a 2 dólares mensuales por cada casa, de acuerdo a la cláusula duodécima del contrato de constitución del Fideicomiso (Nota H).

E. Valores en circulación

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2006
Valores titularizados	824,478

**Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera
Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
(administrado por la Administradora de Fondos
Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
Fideicomisos Sociedad Anónima)**

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los vencimientos de los valores titularizados, son como sigue:

Años	Valores
2007	187,621
2008	168,388
2009	142,617
2010	119,760
2011	83,997
2012	49,075
2013	32,940
2014	26,100
2015	13,980
	824,478

Estos títulos valores de contenido crediticio denominados VTC-VIG1, fueron inscritos en el Registro del Mercado de Valores el 2 de junio del 2006 bajo el número 2006 -2-13-00479.

De acuerdo a lo que indica el Reglamento de Gestión del Fideicomiso, las emisiones podrán realizarse hasta por un monto de 1,020,000 distribuidos en varias series. El plazo de los valores emitidos es de hasta 108 meses (9 años).

A continuación se detallan las series emitidas y colocadas con su correspondiente calificación:

Series	Monto (1)	Tasa de interés (2)	Calificación (3)
1	25,000	TARP - 3.50%	AAA
2	70,000	TARP - 3.00%	AAA
3	100,000	TARP - 2.50%	AAA
4	100,000	TARP - 2.00%	AAA
5	250,000	TARP - 1.50%	AAA
6	100,000	TARP - 1.00%	AAA
7	100,000	TARP - 0.50%	AAA
8	175,000	TARP + 0.75%	AAA
	920,000		

Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera
Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
(administrado por la Administradora de Fondos
Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
Fideicomisos Sociedad Anónima)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (1) De los 920,000 titularizados durante el período, el Fideicomiso recibió 904,655 en efectivo.

Los 15,345 restantes corresponden a pérdidas por la venta de los valores en circulación.

- (2) La tasa de interés nominal que devenguen todas las series emitidas será igual al promedio de la Tasa Activa Referencial (TARP) de las 26 semanas anteriores al momento de la colocación más un factor determinado dependiendo de la serie. La tasa de interés se reajustará anualmente respecto de la fecha de emisión de cada serie, dicho reajuste no será mayor al 0.50% y en ningún período la tasa de interés a reconocerse será superior al 12%. La Tasa Activa Referencial será la publicada semanalmente por el Banco Central del Ecuador.
- (3) Calificación otorgada por Humphreys S. A. Calificadora de Riesgo, según informe emitido en Febrero del 2006. La calificación que corresponden al segundo semestre se encuentra en proceso de elaboración por parte de la calificadora de riesgo.

F. Aportes recibidos

Al 31 de diciembre del 2006, los aportes efectuados al Fideicomiso comprenden la cartera aportada por la compañía Predial e Inversionista Lipidava S. A. (Constituyente - Originador) menos las restituciones efectuadas a dicha compañía por venta de títulos valores.

La cartera que inicialmente aportó el Constituyente-Originador era de 1,009,484. Durante el período, el Fideicomiso restituyó al Originador 924,617 por la venta de valores en circulación a través de la Bolsa de Valores de Guayaquil.

El saldo de los aportes recibidos será retenido como un Fondo de Contingencia, según lo previsto en el contrato de fideicomiso y en el reglamento de gestión.

Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera
Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
(administrado por la Administradora de Fondos
Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
Fideicomisos Sociedad Anónima)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- G. **Resultados acumulados** Al 31 de diciembre del 2006, corresponde a los resultados obtenidos por operaciones del Fideicomiso.
- H. **Servicios especializados** Corresponden a honorarios facturados por Predial e Inversionistas LIPIDAVA S. A. (Constituyente - Originador) por concepto de Administración de Cartera (Nota D (I)).
- I. **Vencimientos de activos y pasivos** Un resumen de estos vencimientos, fue como sigue:

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Activo											
Activos disponibles	23,72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,721
Cartera Inmobiliaria	204,61	149,587	134,511	84,305	67,269	68,707	71,265	65,028	22,249	625	868,159
Intereses	1,27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,277
Inversiones	70,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70,000
Total activo	299,61	149,587	134,511	84,305	67,269	68,707	71,265	65,028	22,249	625	963,157
Pasivo											
Cuentas por pagar	40,41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,415
Valores en circulación	187,62	168,388	142,617	119,760	83,997	49,075	32,940	26,100	13,980	-	824,478
Total pasivo	228,03	168,388	142,617	119,760	83,997	49,075	32,940	26,100	13,980	-	864,893

J. **Convenios y contratos**

Fideicomiso Mercantil de Garantía LIPIDAVA

El Fideicomiso Mercantil de Garantía LIPIDAVA fue creado mediante escritura pública celebrada el 21 de febrero del 2006. El constituyente de este fideicomiso es la compañía Predial e Inversionista LIPIDAVA S. A. y el beneficiario acreedor es el Fideicomiso de Titularización de Cartera Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO). Este fideicomiso tiene como finalidad garantizar el cumplimiento de los derechos reconocidos a favor de los inversionistas con quienes se colocó los valores producto de la titularización.

Para el cumplimiento de la finalidad del fideicomiso, la Constituyente transfirió en propiedad y a título de Fideicomiso

Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera
Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO)
(administrado por la Administradora de Fondos
Admunifondos S. A. Administradora Municipal de Fondos y
Fideicomisos Sociedad Anónima)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mercantil de Garantía, lo siguiente:

- La suma de 1,000 dólares para constituir el fideicomiso.
- Las unidades habitacionales que forman parte de la urbanización El Caracol.
- Las unidades habitacionales y los recursos que pudiera transferir en el futuro la Constituyente.

Sobre los bienes aportados, el Fideicomiso debe constituir a favor del Beneficiario Acreedor, hipotecas abiertas sobre cada uno de los bienes fideicomitados en virtud de la fianza solidaria otorgada por Predial e Inversionista LIPIDAVA S. A. a favor del Fideicomiso de Titularización de Cartera Vivienda Guayaquil Número Uno (VIG UNO).

K. Eventos
subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de preparación de este informe (22 de enero del 2007) no se han producido eventos que en opinión de la Administradora del Fideicomiso pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
