

## **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA CALIFICACIÓN DE VALORES PRODUCTO DE FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA**

Conste por medio del presente documento extendido por triplicado el Contrato de Prestación de Servicios para Calificación de Valores Producto del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1 que celebran, por una parte, el señor Jose Eduardo Samaniego Ponce, en su calidad de Representante Legal de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, Agente de Manejo del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1, y por otra parte, el señor Santiago Eduardo Coello Correa en su calidad de Gerente General de la CALIFICADORA DE RIESGOS PACIFIC CREDIT RATING S.A. (PCR), inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. 2001.1.09.00006 y por lo tanto debidamente autorizada a funcionar como empresa Calificadora de Riesgos, según se desprende del documento que se agrega como habilitante, en adelante la Calificadora, quienes acuerdan en celebrar, como en efecto celebran, el presente contrato de conformidad con las cláusulas y declaraciones siguientes:

**PRIMERA: ANTECEDENTES. -1.1.** El Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1, en adelante "el Fideicomiso", lleva a cabo un proceso de Titularización de Cartera Hipotecaria. A su vez, para efectos de este contrato, el Emisor es el Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1. Por lo tanto, el Emisor desea contratar a la Calificadora para que realice la calificación de los valores producto de la titularización.

**1.2.** La CALIFICADORA declara que se encuentra debidamente inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores, bajo el número 2001.1.09.00006 de 25 de julio del 2001 y por lo tanto, se encuentra autorizada para ejecutar la calificación de riesgo involucrado en la negociación de un valor y la solvencia de los emisores o de los valores que se negocian en el mercado; realizar la calificación de riesgo de los emisores y valores que estén autorizadas a efectuar de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores y a las normas de carácter general que para el efecto expida el Consejo Nacional de Valores o el organismo competente. Para el cumplimiento de estos fines, podrá realizar estudios o informes técnicos que sean complementarios o concordantes y efectuar procesos de evaluación, cuyo resultado exprese una opinión acerca de la calidad de dichos valores.

**SEGUNDA: Objeto del Contrato.** - Por medio del presente documento, el Emisor contrata los servicios de la Calificadora a efectos que lleve a cabo la calificación original y las revisiones semestrales de los valores emitidos en virtud del proceso de Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1, en adelante "el Fideicomiso", durante la vigencia total de la emisión, de las características siguientes:

<b>Monto:</b>	Hasta USD 19'300.000,00
<b>Destino:</b>	Financiamiento de operaciones
<b>Amortización de la emisión:</b>	pagos mensuales
<b>Plazo:</b>	144 meses
<b>Unidad Monetaria:</b>	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

**TERCERA: Obligaciones de la Calificadora.** - Sin perjuicio de las demás obligaciones contenidas en este contrato, la Calificadora se compromete y obliga:

**3.1.** Entregar la calificación original de la emisión en un término de cuatro (4) semanas contadas a partir de la fecha en que hayan verificado el cumplimiento de las condiciones acumulativas siguientes:



**3.1.1.** El Emisor haga entrega, a satisfacción de la Calificadora, de la información necesaria para evaluar la emisión;

**3.1.2.** Se realice el pago determinado y estipulado en la Cláusula Décima del presente contrato;

**3.2.** La Calificadora se compromete frente al Emisor a revisar, por lo menos, semestralmente la calificación de los valores hasta que se haya amortizado en su totalidad.

**3.3.** La Calificadora se compromete a considerar, en un plazo no superior a cinco días hábiles contados a partir de la fecha de la comunicación de la calificación, todas las observaciones del Emisor a la calificación inicial, sin que ello implique modificar la calificación si a ello no hay lugar a juicio de la Calificadora.

**3.4.** Si a juicio de la Calificadora, y como consecuencia de información adicional que suministre el Emisor es necesario revisar la calificación, ésta podrá ser reconsiderada por el Comité de Calificación de la Calificadora, en un plazo máximo de ocho días hábiles, y modificada antes de darla a conocer al público en general, entendiéndose que el plazo de entrega de la calificación queda automáticamente cumplido.

**3.5.** En el evento de que el Emisor desista de la solicitud de inscripción en el Registro del Mercado de Valores, la Calificadora divulgará la calificación, conforme lo estipulado en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores, en la Codificación de Resoluciones del C.N.V. y en las normas expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

**3.6.** Remitir al Emisor en su oportunidad el informe de calificación inicial, así como los respectivos informes de revisión semestral.

**3.7.** Mantener estricta reserva y confidencialidad respecto a la información obtenida del Emisor y Agente de Manejo o de terceros producto de los servicios brindados.

**CUARTA: Obligaciones del Emisor.** - Sin perjuicio de las demás obligaciones contenidas en este contrato, el Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1 se compromete y obliga a:

**4.1.** Suministrar a la Calificadora, oportunamente, la información que la primera considere necesaria para el proceso y estudio para asignar la calificación original, y para realizar las revisiones semestrales de la calificación.

**4.2.** Respetar el dictamen de la Calificadora, siempre y cuando en el proceso de calificación se hayan aplicado las normas legales, reglamentarias, las disposiciones del reglamento interno de la Calificadora y más disposiciones técnicas expedidas por el organismo competente para emitir normas que regulen el mercado de valores, respecto de los procedimientos de Calificación de Riesgos.

**4.3.** Realizar el pago de los honorarios correspondientes a la Calificadora derivados de la calificación original determinados en la Cláusula Décima de este contrato.

**4.4.** Proporcionar en forma veraz, pronta e inequívoca la información solicitada por la Calificadora en los plazos estipulados.

**4.5.** Facilitar a la Calificadora la información adicional requerida.

**4.6.** Comunicar sin dilación y por escrito a la Calificadora, cualquier hecho que pueda afectar o modificar el resultado de cualquier calificación.

**4.7.** Facilitar a la Calificadora el ingreso a las oficinas del Agente de Manejo del Emisor en horarios de oficina y proporcionar la infraestructura necesaria para el desarrollo de las actividades que la Calificadora deba realizar, previo acuerdo con el Agente Emisor

**4.8.** Otorgar facilidades a la Calificadora para la revisión en las oficinas del Agente Emisor, de la documentación legal y contable del Emisor. Eventualmente y de común acuerdo, el Emisor facilitará la documentación a la Calificadora para ser estudiada fuera de las instalaciones del emisor, la cual estará bajo exclusiva responsabilidad de la Calificadora.

**4.9.** Facilitar a la Calificadora la provisión de fotocopias de los documentos que se le solicite, los cuales serán restituidos por la Calificadora al término de su gestión, y cuya información se mantendrá en reserva.

**4.10.** Permitir a la Calificadora entrevistar y solicitar información a profesionales independientes que presten servicios al Emisor, como es el caso del Estructurador del proceso de titularización, abogados, contadores, auditores u otros, a cuyo efecto notificará a dichos profesionales para que brinden la información por cuenta y costo del Emisor.

**4.11.** Intervenir en las reuniones de coordinación solicitadas por la Calificadora.

**4.12.** El Emisor expresa su conformidad respecto de su única y exclusiva responsabilidad sobre la veracidad de la información que suministre sea en forma directa o indirecta a través del Agente de Manejo, y entiende que la Calificadora al emitir la Calificación expresa su opinión respecto a la probabilidad de pago de los compromisos adquiridos por el Emisor al colocar la emisión de conformidad con el contrato de fideicomiso mercantil. Reconoce que la Calificadora no tiene funciones de auditoría y hace manifiesto su compromiso de proporcionar información veraz, oportuna, íntegra y fidedigna; eximiendo así a la Calificadora de cualquier responsabilidad por errores derivados de inexactitud o retardo en la información proporcionada por el Emisor.

**QUINTA: Carácter definitivo de la Calificación.** - El estudio y la asignación de la calificación se hará sobre los borradores más recientes de los documentos legales, creación del Fideicomiso, garantías y demás documentos que requiera la emisión. Por lo tanto, se requerirá de una carta de intención firmada por el Agente de Manejo en representación del Emisor en la que exprese que los borradores son los definitivos y que no hay intención de modificarlos antes de colocar la emisión. De esta manera, para efectos de la inscripción del valor y la autorización de su oferta pública la calificación será definitiva. No obstante, el Emisor quedará obligado a informar a la Calificadora oportunamente sobre cualquier cambio en los documentos.

**SEXTA: Revisión de la Calificación.** - De acuerdo con lo pactado en este contrato la Calificadora se compromete a realizar revisiones semestrales de la calificación hasta que la emisión sea redimida en su totalidad, o hasta que se cumpla el tiempo de vigencia de la prestación de sus servicios debido al cumplimiento del presente contrato o a lo determinado en la normativa vigente, recibiendo en retribución los montos estipulados en la Cláusula Décima de este contrato y bajo las condiciones listadas en la misma. Sin embargo, en el evento en que el organismo competente imparta instrucciones relacionadas con revisiones de las calificaciones en períodos inferiores a seis (6) meses, la tarifa pactada en este contrato será incrementada previo acuerdo por escrito entre el Emisor y la Calificadora.



**SÉPTIMA: Modificación de la Calificación.** - El Emisor reconoce expresamente el derecho de la Calificadora a revisar la calificación de la emisión y modificarla asignando en su lugar una nueva calificación, en cualquier momento y por cualquier razón que a su juicio considere suficiente. Para la divulgación de la nueva calificación la Calificadora deberá seguir el procedimiento señalado en la Cláusula Décima de este contrato y de conformidad con las normas legales vigentes.

**OCTAVA: Costos a cargo del Emisor.** - Los siguientes costos y gastos serán de cargo del Emisor:

**8.1.** El valor de la calificación estipulada en la Cláusula Décima de este contrato;

**8.2.** En el evento que la Calificadora deba recurrir al cobro judicial o extrajudicial de sus honorarios, estará a cargo del Emisor el valor de los gastos en que incurra la Calificadora por concepto de la contratación de servicios profesionales de abogados para efectos del cobro de los mismos. Igualmente, estarán a cargo del Emisor las costas y tasas judiciales del proceso judicial que para tales efectos se adelante.

**8.3.** El Emisor deberá abonar los gastos sustentados incurridos en la realización del servicio, los cuales, en caso de haberlos, se facturarán quincenalmente.

**NOVENA: Pago de impuestos.** - Cada una de las partes contratantes será responsable de pagar todos los impuestos y retenciones que la ley establezca.

**DECIMA: Honorarios.** -

**10.1.** Los honorarios totales por la prestación de los servicios serán el equivalente a la suma de los honorarios derivados de la calificación original y los honorarios derivados de las revisiones semestrales de la calificación, efectuadas a partir de la fecha de la Calificación original. En consecuencia, el Emisor se obliga a pagar a la Calificadora, como contraprestación, por sus servicios liquidados, como se detalla a continuación.

**10.1.1.** Las partes acuerdan que los honorarios pactados a favor de la Calificadora por la Calificación Original ascienden a USD 5,000.00 (Cinco mil con 00/100 dólares americanos), más impuestos al valor agregado (IVA) para el primer año, los cuales deberán ser cancelados a la firma del presente contrato. Para efectos de lo que viene de indicarse, las partes acuerdan que estos valores se abonarán dentro de 7 días calendario siguientes a la presentación de la respectiva factura.

**10.1.2.** A partir del segundo año, por las dos revisiones semestrales de la calificación a ejecutarse en cada año, el Emisor cancelará la suma de USD 5,000.00 (Cinco mil con 00/100 dólares americanos) más impuestos al valor agregado (IVA) anuales, a partir del segundo año y durante la vigencia del contrato. Estos valores serán facturados por la Calificadora en las fechas de aniversario del presente contrato.

Los montos antes indicados incluyen, asimismo, el costo de todo personal especializado que la Calificadora deba contratar para la realización del servicio. Las partes acuerdan que estos valores se abonarán dentro de los 7 días calendario siguientes a la presentación de la respectiva factura.

**10.2.** Si con anterioridad a la asignación de la Calificación Original, el Emisor desiste de la misma, este hecho da lugar a la terminación del contrato. No obstante, lo anterior, el Emisor estará obligado a pagar a la Calificadora una suma de USD 2,000 (Dos mil con 00/100 dólares), por concepto de honorarios por el desarrollo de actividades previas a la asignación de la Calificación original. Dicha suma podrá ser compensada con los pagos a cuenta hechos previamente por el Emisor. El Emisor está obligado a pagar la suma de dinero mencionada dentro de los siete (7) días calendarios siguientes a la fecha de emisión de la factura respectiva.

**10.3.** Si con posterioridad a la asignación de la Calificación Inicial, la Calificadora tiene que realizar un segundo informe de Calificación Inicial y por lo tanto convocar a un segundo comité de Calificación, como producto de modificaciones o reformas al proceso de titularización o producto de regularizar observaciones del ente de control al respectivo trámite de aprobación del proceso de titularización no imputables a deficiencias sobre el trabajo realizado por la Calificadora o ajenos a su responsabilidad, el Emisor deberá y estará obligado a pagar a la CALIFICADORA, un honorario adicional al honorario anual pactado en el numeral 10.1.1., equivalente a la suma de USD 2.000,00 (Dos mil 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) más IVA, por concepto de honorarios por el desarrollo de actividades adicionales que no están previstas ni contempladas en el honorario pactado inicialmente.

**DECIMO PRIMERA: Del Plazo de Vigencia del Contrato:** Este contrato entrará en vigor a partir de la fecha de su suscripción por parte de los comparecientes. En caso de fechas distintas, la última fecha se considerará como la de inicio de vigencia de este contrato. Las partes reconocen y acuerdan que, en caso de suscribirse este contrato en plazas, países y fechas distintas, estas circunstancias no restan validez ni eficacia a este contrato, por lo que renuncian a ejercer cualquier eventual derecho, acción o excepción en base a las mismas.

La Calificadora se obliga a prestar el servicio de calificación dentro del plazo comprendido entre el 01 de octubre del 2018 y la fecha hasta la cual se rediman en su totalidad los títulos en poder del público y que son objeto de Calificación, siempre dentro del tiempo establecido en el artículo 178 del libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores, que dispone: "Ninguna compañía calificadora de riesgos podrá efectuar calificaciones de riesgo por más de tres años consecutivos respecto de un mismo sujeto de calificación", así como lo dispuesto en las resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

El emisor podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato, en forma anticipada y sin lugar a indemnizaciones de ninguna naturaleza, durante la vigencia de la emisión, sin que esto determine que deba existir liquidación o devolución de los honorarios anuales pagados a la Calificadora.

**DECIMO SEGUNDA: De la coordinación entre las Partes:** Las partes acuerdan designar como coordinadores de la ejecución del presente contrato a:

Por el Emisor: ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos  
Dirección: Av. Naciones Unidas E3-39 y Av. Amazonas, Edificio La Previsora, piso 6, oficina 601  
Ciudad: Quito  
Teléfono: 227-0990

Por la Calificadora: Sr. Santiago Coello Correa.  
Dirección: Av. 12 de Octubre N24-774 y Coruña Edificio Urban Plaza, 2do piso, of. No. 5.  
Ciudad: Quito.

Teléfono: 323-0541

En consecuencia, cualquier comunicación entre las partes se entenderá válidamente dirigida si se efectúa a los indicados funcionarios quienes en representación de sus respectivas empresas se obligan a facilitar el cumplimiento de las obligaciones asumidas.

**DECIMO TERCERA: Divulgación de la Calificación.** - El Emisor autoriza expresamente a la Calificadora, mediante la firma del presente contrato, para divulgar la Calificación original y sus modificaciones a través de los medios que considere pertinentes de conformidad con la política de difusión de la Calificadora. Lo anterior independientemente de que la emisión no se coloque por falta de demanda.

**DECIMO CUARTA: Resolución del contrato.** -

**14.1.** Cualquiera de las partes tendrá el derecho de demandar la resolución y terminación del contrato por incumplimiento de la otra parte, a cualquiera de las obligaciones contenidas en el mismo.

**14.2.** Sin perjuicio de lo anterior y en forma adicional, el Emisor podrá dar por terminado este contrato en cualquier momento, en los siguientes casos:

- a) Cancelación del registro de la Calificadora como Calificadora de Riesgo en el Registro del Mercado de Valores, circunstancia que no da lugar a indemnización alguna.
- b) Modificación de la legislación vigente con relación a la obligatoriedad de calificación de los instrumentos de oferta pública, circunstancia que no da lugar a indemnización alguna.
- c) Si no se colocan los títulos en el mercado, circunstancia que dará lugar a indemnización en el monto y siempre que se verifique lo estipulado en el numeral 10.2.
- d) Si se cancela la inscripción de los títulos en el Registro de Mercado de Valores, circunstancia que no da lugar a indemnización alguna.
- e) En caso de que la Junta de Tenedores de los Títulos o el Comité de Vigilancia consideren que es necesario cambiar de Calificadora, circunstancia que no da lugar a indemnización alguna.
- f) En caso de que el trabajo efectuado, esto es la calificación, adolezca de vicios que sean imputables a la Calificadora, circunstancia que no da lugar a indemnización alguna.
- g) En los casos indicados anteriormente en los literales a), b), c), d), e) y f) de este numeral 14.2., bastará una notificación escrita del Originador con al menos quince días calendarios de anticipación.

**DECIMO QUINTA: Normatividad.** - Todo lo prescrito en este contrato se regirá por las disposiciones pertinentes del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley del Mercado de Valores, Reglamentaciones que le Correspondan y demás reglamentos que rigen la materia sobre Titularización y Calificación de Riesgos.

**DECIMO SEXTA: Condonación de Obligaciones de las partes.** - Cualquier tolerancia de una de las partes al incumplimiento en el que incurriere la otra con relación a cualquiera de las obligaciones estipuladas a su cargo en el presente contrato, no podrá ser considerada como novación o condonación, ni podrá ser alegada para la repetición del hecho tolerado. Todos los derechos y facultades que en virtud del presente contrato asisten a las partes, permanecerán vigentes no obstante cualquier descuido, indulgencia o demora en exigir su cumplimiento. Por lo expuesto, en ninguna circunstancia se considerará que la parte que no hubiere exigido o reclamado el cumplimiento de una obligación o el ejercicio de un derecho

ha renunciado a tales derechos o a la facultad de exigir el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en este contrato, salvo el caso de que, por escrito, constare su renuncia expresa a tales derechos y facultades.

Ninguna modificación de este Contrato será obligatoria para las partes contratantes si no constare en documento escrito debidamente suscrito por los representantes autorizados de las dos partes.

**DECIMO SEPTIMA: Relación Civil.**- La Calificadora en forma libre y voluntaria, manifiesta que es su intención y voluntad prestar sus servicios profesionales, con plena autonomía e independencia administrativa, sin relación de dependencia, sueldo o salario ni remuneración laboral u horario laboral ni mediación de pacto laboral verbal o escrito, por lo que en forma expresa declara y reconoce que no existe relación ni vínculo laboral alguno con el Emisor, ni Agente de Manejo y/o sus clientes y/o sus representantes legales, por lo que la relación jurídica se encuentra sometida a las reglas y normas del Código Civil y a este contrato.

**DECIMO OCTAVA: Cesión.** - Cualquier transferencia, división o cesión será nula, y no tendrá ninguna validez, a menos que cuente previamente con la autorización expresa y por escrito de la otra parte.

**DECIMO NOVENA: Modificaciones y Ampliaciones.** - Cualquier modificación o ampliación a este contrato deberá ser efectuada mediante adendums por escrito y firmados por ambas partes. Si no se siguiere este procedimiento, ninguna modificación o ampliación tendrá validez alguna.

**VIGÉSIMA: Divisibilidad.** - Si cualquier estipulación o grupo de estipulaciones contenidas en las cláusulas que integran el presente Contrato se llegare a considerar como inválida, nula o sin efecto, por cualquier motivo, este hecho no afectará la validez de las restantes estipulaciones de este instrumento que pudieren tener efecto prescindiendo de las estipulaciones invalidadas. Con tal fin, las partes declaran expresamente que las estipulaciones de este contrato son divisibles.

**VIGESIMA PRIMERA: Arbitraje.** - Las partes se comprometen a ejecutar de buena fe las obligaciones recíprocas que contraen mediante este documento y a realizar todos los esfuerzos requeridos para superar, de mutuo acuerdo, cualquier controversia. Sin embargo, ante cualquier controversia que no pudiese ser resuelta mediante el mutuo acuerdo entre las partes, éstas convienen en someterla a la decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio Ecuatoriano-Americana, de acuerdo con la Ley de Arbitraje y Mediación, al Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio Ecuatoriano, y a las siguientes normas:

- a) Los árbitros serán seleccionados conforme a lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación.
- b) Los árbitros de dicho Centro efectuarán un arbitraje en derecho y quedarán facultados para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de los funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que fuere necesario recurrir a juez ordinario alguno para tales efectos.
- c) El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros y será confidencial



- d) Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan acatar el laudo arbitral y se comprometen a no interponer recurso de nulidad y/o acción extraordinaria de protección en contra del laudo arbitral. El laudo arbitral será inapelable.
- e) El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio Americano-Ecuatoriana.

La parte involucrada, a la que le fuere adverso el fallo, se compromete a pagar los costos del arbitraje, honorarios de abogados, costas judiciales, incluyendo el máximo interés previsto por la ley, si los hubiere.

En constancia de todo lo cual, firman los comparecientes en tres ejemplares de igual tenor y valor jurídico, en la ciudad de Quito D.M. hoy 01 de diciembre del 2018.

**CALIFICADORA DE RIESGO  
PACIFIC CREDIT RATING S.A.**



**Santiago Coello Correa  
Gerente General**

**FIDEICOMISO MERCANTIL BANCO DE LOJA  
TITULARIZACION HIPOTECARIA 1**



**Jose Eduardo Samaniego Ponce  
Representante Legal  
ANEFI S.A. Administradora  
de Fondos y Fideicomisos**