



FIDEICOMISO MERCANTIL BANCO DE LOJA TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA 1, BLOJATH1

RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS

Del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2015

INFORME DE GESTIÓN FIDUCIARIA Y RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS

Nombre del Fideicomiso Mercantil:	Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1, BLOJATH1
Tipo de Fideicomiso:	Titularización
Fecha de Constitución:	14 de Septiembre del 2012
Sustitución Fiduciaria:	Con fecha 01 de septiembre 2015 Anefi sustituyó a CTH como Agente de Manejo para ejercer la Representación Legal del Fideicomiso.
Registro Único de Contribuyentes:	1792395313001
Constituyente u Originador:	Banco de Loja S.A.
Beneficiario:	Banco de Loja S.A.
Duración:	Hasta el día en que el último pago de capital de cada Clase de los Valores Títulos Valores es exigible y que se encuentra determinado en los títulos emitidos y en el Prospecto de Oferta Pública.
Administrador Fiduciario:	ANEFI S.A.

OBJETO:

Desarrollar un proceso de titularización acorde con lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores, adquirir créditos respaldados con garantía hipotecaria, emitir valores de contenido crediticio y pagar con el producto de la emisión el precio pactado por la compra de los créditos.

1. A continuación las actividades más relevantes que se han gestionado durante el presente período, para dar cumplimiento con la finalidad del Fideicomiso Mercantil BLOJATH1.

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 presente contrato.

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

Cumplida.- Durante el presente período la fiduciaria ha cancelado con los recursos del Fideicomiso los gastos generados de operación del mismo.

1.3. Celebrar todo tipo de contratos, convenios y otorgar escrituras públicas relativos al Fideicomiso de Titularización.

Cumplida.- Durante el presente período la fiduciaria ha celebrado los siguientes contratos:

- Agente Pagador
- Custodio
- Auditoria Externa
- Calificación de Riesgos

1.4. Administrar e invertir los recursos y demás Activos del Fideicomiso de Titularización, previa autorización escrita, según el caso, del Beneficiario o el Comité de Vigilancia.

La recaudación de la cartera del fideicomiso mercantil es depositada diariamente en la cuenta corriente del Fideicomiso en Banco de Loja.

1.5. 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 a 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 información 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.

1.6. Asamblea de Inversionistas.

Durante el presente período se ha llevado a cabo dos asambleas de acuerdo al siguiente detalle:

FECHA	DECISIÓN TOMADA
El 29 de junio de 2015 se llevó a cabo la Asamblea de Inversionistas del BLOJATH1	<ol style="list-style-type: none">1. Se designó a Anefi S.A como Agente de Manejo del BLOJATH12. Se reformó el contrato de constitución del fideicomiso3. Se autorizó al nuevo Agente de Manejo para delegación de facultades.
El 03 de diciembre de 2015 se llevó a cabo la Asamblea de Inversionistas del BLOJATH1	<ol style="list-style-type: none">1. Se designó como Calificadora de Riesgos a CLASS International Rating Calificadora de Riesgos S.A.

1.7. Comité de Vigilancia.

Durante el presente período no se ha llevado a cabo ningún Comité de Vigilancia.

1.8. 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.

Cumplido.- El informe de rendición anual de cuentas del fideicomiso correspondiente al periodo de Enero a Diciembre del 2014 fue entregado con fecha 31 de marzo del 2015 por parte de CTH.

El presente informe de rendición de cuentas corresponde al periodo entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre 2015, cabe indicar que a partir del 01 de septiembre Anefi sustituyó a CTH como Agente de Manejo para ejercer la representación legal del fideicomiso y con corte al 31 de agosto 2015 CTH presentó la rendición final de cuentas como anterior Agente de Manejo.

1.9. Créditos Cancelados.

Durante el presente período se cancelaron 96 créditos.

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

Durante el presente período se entregó la documentación legal para inicio de demanda judicial de 14 créditos por incumplimiento de obligaciones de los deudores hipotecarios.



1.11. 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. Agente de Pago del fideicomiso, en este período.

1.12. Recompras de créditos

En calidad de Agente de Manejo, se aprobó la venta de las siguientes operaciones:

CRÉDITO	FECHA DE APROBACIÓN
Robalino Vera Fanny Natalia	5 de febrero de 2015
Loyola Rodríguez Edwin Ramiro	4 de marzo de 2015
Jiménez Rodríguez Francisco Humberto	4 de marzo de 2015
Lalangui Maldonado Romer Rodrigo	4 de marzo de 2015
García Ontaneda Xavier Efraín	4 de marzo de 2015
García Ontaneda Xavier Efraín	4 de marzo de 2015
Orosco Vega Miguel Antonio	30 de marzo de 2015
Cobos Vivanco José Miguel	16 de junio de 2015
Lavanda Requelme Jubliana Jeakeline	26 de junio de 2015

2. ESTADO ACTUALIZADO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LA CARTERA TITULARIZADA

La Cartera Hipotecaria titularizada es de propiedad de BLOJATH1 y fue adquirida por compra al Originador. La cartera hipotecaria que se encuentra en custodia de CTH, luego de las pre-cancelaciones y recompras que se han producido, a la presente fecha se mantuvo en un número de 481 créditos hipotecarios.

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 Diciembre 2015.

4. INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

Toda vez que este fideicomiso es un Fideicomiso de Titularización inscrito en el Registro del Mercado de Valores y, en virtud de lo dispuesto en la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, la contratación de una firma auditora es obligatoria.

Para la auditoría a los Estados Financieros del año 2015, el fideicomiso contrató a la empresa Pricewaterhouse Coopers del Ecuador Cia. Ltda. para que realice la auditoría externa del mismo.

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 05 días del mes de Febrero del 2016.

Atentamente,



Dra. Ma. Fernanda Rocha
APODERADA ESPECIAL



Ing. Erika Pérez
ADMINISTRADOR FIDUCIARIO