

Rendición de Cuentas Anual



ANEFI

ADMINISTRADORA DE
FONDOS Y FIDEICOMISOS

Del 01 de octubre de 2021 al 30 de septiembre del
2022

FIDEICOMISO MERCANTIL CT7

**DATOS GENERALES**

Nombre del Fideicomiso Mercantil:	Fideicomiso Mercantil CTH7
Tipo de Fideicomiso:	Titularización
Fecha de Constitución:	19 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:	1792395275001
Constituyente u Originador:	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Beneficiario:	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Duración:	Hasta el día en que el último pago de capital de cada Clase de los 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:

La finalidad de este fideicomiso es desarrollar un proceso de titularización de cartera de vivienda con garantía hipotecaria, acorde con 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 CTH7.**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, de acuerdo al detalle adjunto:

BENEFICIARIO	VALOR
ANEFI	7.737,39
AUDITORIA	2.521,24
BOLSA DE VALORE	829,10
CALIFICADORA DE RIESGO	4.034,00
GASTOS BANCARIOS	51,46
GASTOS LEGALES	4.997,81
IMPUESTOS	3.475,45
TOTAL	23.646,45

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:

- Con fecha 17 de septiembre del 2021, se suscribió el contrato de auditoria GRANT THORNTON DBRAG, para que efectué la auditoria del año 2021.
- Con fecha 13 de diciembre del 2021, de suscribió el Contrato de Prestación de Servicios global Ratings Calificadora De Riesgos S.A.

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 dos veces por semana en la cuenta de ahorros del Fideicomiso en Produbanco, es así que durante el presente periodo se recaudó la suma de USD 2.186.571,00 y se generó por capitalizaciones de intereses un valor de USD 682,21.

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 una asamblea de inversionistas, las mismas que se detallan a continuación:

- **Con fecha 08 de septiembre del 2021 se da a conocer para resolver lo siguiente:**

1. Sustitución del Custodio del Fideicomiso.

CTH S.A. Administrador de la Cartera de la titularización señala que el actual Custodio de la documentación que respalda los créditos del Fideicomiso, Produbanco S.A., ha cambiado las instalaciones donde mantiene la Custodia al cantón Rumiñahui, haciendo más difícil el desplazamiento y la operatividad semanal.

Por ello, se ha analizado la posibilidad de que Anefi S.A., Agente de Manejo del Fideicomiso, sea el Custodio de la documentación legal. Se pone a consideración de los inversionistas la oferta económica de Anefi, que es igual a la que actualmente se tiene con Produbanco.

Resolución 1

Los inversionistas asistentes, deciden el cambio de Custodio de la documentación legal que respalda la cartera del Fideicomiso, de modo que en adelante sea Anefi S.A.

1.7. Comité de Vigilancia.

Durante el presente período se ha llevado a cabo doce consultas a Comité de Vigilancia de acuerdo al siguiente detalle:

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.- 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 el 31 de octubre del 2020 con corte al 30 de septiembre del 2021, la cual fue entregada a CTH S.A, Superintendencia de Compañías, Bolsa de Valores Quito y Bolsa de Valores Guayaquil.

La presente rendición de cuentas corresponde al período del 01 de octubre 2021 al 30 de septiembre del 2022, es así que se cumple con dicha instrucción.

1.9. Créditos Cancelados.

Durante el presente período se cancelaron 58 créditos según Anexo No.01.

1.10. Recompra Créditos

Durante el presente período no ha existido recompras de créditos.

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

Durante el presente período se inició la demanda judicial de dos créditos por incumplimiento de obligaciones y dos procesos de enajenación de los deudores hipotecarios de acuerdo al siguiente detalle:

Número de Cédula	Número de Crédito	DEUDOR	ESTATUS
1717553943	2013-029086	Baquero Gonzalez Bethy Alexandra	Notificación del Mandamiento de Ejecución en el Consulado de España
1710029875	0500184038	Gonzalez Cachago Berónica Elizabeth	Demanda presentada

Adicional se detalla el status de las demandas judiciales entre el periodo del 01 de octubre del 2020 al 30 de septiembre del 2021:

Número de Cédula	Número de Crédito	DEUDOR	ESTATUS
0908756133	2013001538	Suarez León Galo Jacinto	Proceso de venta a cargo del área de originación

1.12. 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 según Anexo No.02.

Es así que, en el periodo de la presente rendición de cuenta, se ha cancelado la suma total de USD 2.168.883,28.

1.13. Seguros

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

FIDEICOMISO	CREDITOS ACTIVOS	INCENDIO			DESGRAVAMEN		
		DISP.	VENC/ND	NO ASEG.	DISP.	VENC/ND	NO ASEG.
FIMECTH	7	321			321		

Detalle que se encuentra según Anexo No.03

1.12. Procuraciones Judiciales

Durante el presente período, la Fiduciaria ha otorgado las siguientes procuraciones judiciales según detalle:

A FAVOR	FECHA ESCRITURA	NOTARÍA	ESTADO
María Gabriela Zurita Yáñez	10 de diciembre del 2015	Tercera	No revocado

1. 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, Ah, 12005658840	122.230,76
Activos Financieros	1495005,41
Activos no Financieros	5330360,27
Total de Bienes Fideicomitidos	6.947.596,44

PASIVO	Valoración (USD)
PASIVO CORRIENTE	1.314.550,45
PASIVO NO CORRIENTE	5.632.045,99



Total de Bienes Fideicomitados	6.946.596,44
---------------------------------------	---------------------

2. 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.

El Informe a los Estados Financieros del año 2021 fue entregado al Constituyente, el cual se presentó sin salvedad alguna.

Para la auditoría a los Estados Financieros del año 2022, el fideicomiso continuó con la compañía GRANT THORNTON DBRAG para que realice la auditoría externa del mismo.

1. COMISIONES

Durante la vigencia del Fideicomiso, las comisiones por administración fueron canceladas oportunamente debitándose mensualmente de la cuenta bancaria del Fideicomiso en Produbanco.

2. IMPUESTOS

Durante la vigencia del Fideicomiso Mercantil CTH 7 la Fiduciaria ha cumplido de manera oportuna con las declaraciones del Impuesto al Valor Agregado IVA y retenciones en la fuente.

El FIDEICOMISO cumplirá con las obligaciones tributarias que le sean aplicables, conforme la legislación vigente, incluyendo las retenciones de impuestos a que hubiere lugar.

En lo referente a la liquidación del Impuesto a la Renta, el Fideicomiso se sujetará a la Normativa Vigente, la Ley Orgánica de Régimen Tributario y demás normas tributarias aplicables.

6. ACTUALIZACIÓN INFORMACIÓN

Por medio del presente informe, nos permitimos recordarle la obligación contractual y legal que todo Constituyente y Beneficiario tiene de actualizar su información personal o de su representada, al menos una vez por año. Al efecto, le agradecemos se sirva realizar dicha actualización a través del Formulario de Situación Personal (SITUPER) que podrá ser descargado de nuestra página web (www.anefi.com.ec) (<https://www.anefi.com.ec/services/formularios-especiales/>) y remitido a nuestras oficinas de Quito o Guayaquil o a la siguiente dirección de correo electrónico anefi@anefi.com.ec.



De no recibir esta información actualizada, asumiremos que la misma no ha tenido modificaciones.


7. CUMPLIMIENTO Y ACEPTACIÓN.

Durante el periodo establecido en esta rendición de cuentas, Anefi S.A. ha cumplido con sus obligaciones estipuladas en la Escritura del Fideicomiso, sin que haya tenido ninguna observación o reclamo respecto a las instrucciones fiduciarias.

La presente Rendición de Cuentas deberá ser aprobada en un plazo de ocho (8) días hábiles desde la fecha de su recepción, pasado dicho plazo sin que se formulen objeciones por escrito o se soliciten expresamente aclaraciones a las mismas, a la dirección de correo electrónico (anefi@anefi.com.ec).

Quito, 31 de octubre del 2020

Atentamente,



Ma. Fernanda Rocha
Apoderada Especial



Gabriela Montañó
Administrador Fiduciario

ANEFI S.A.
Administradora de Fondos y Fideicomisos