



MEMORIA 2020

TITULARIZACIONES DE CARTERA HIPOTECARIA TERCEROS

<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 1</p>  <p>\$28'358.459</p> <p>JUNIO 2005</p>	<p>PRODUBANCO</p>  <p>FIMPROD 1</p>  <p>\$45'845.279</p> <p>MAYO 2006</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 2</p>  <p>\$39'597.922</p> <p>JUNIO 2006</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH 1</p>  <p>\$85'019.959</p> <p>JULIO 2006</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 3</p>  <p>\$33'611.537</p> <p>NOVIEMBRE 2006</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 4</p>  <p>\$64'505.051</p> <p>NOVIEMBRE 2007</p>	<p>BANCO GENERAL RUMIÑAHUI</p>  <p>BGR 1</p>  <p>\$51'480.628</p> <p>MARZO 2008</p>
<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 5</p>  <p>\$64'998.136</p> <p>OCTUBRE 2008</p>	<p>PRODUBANCO</p>  <p>FIMPROD 2</p>  <p>\$40'000.000</p> <p>DICIEMBRE 2008</p>	<p>BANCO BOLIVARIANO</p>  <p>BB1</p>  <p>\$35'000.000</p> <p>JUNIO 2009</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 6</p>  <p>\$40'000.000</p> <p>JUNIO 2009</p>	<p>BANCO INTERNACIONAL</p>  <p>INTER 1</p>  <p>\$50'000.000</p> <p>ENERO 2010</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 7</p>  <p>\$30'998.000</p> <p>DICIEMBRE 2010</p>	<p>PRODUBANCO</p>  <p>FIMPROD 3</p>  <p>\$30'000.000</p> <p>MAYO 2011</p>
<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH 2</p>  <p>\$91'539.000</p> <p>JUNIO 2011</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH 3</p>  <p>\$91'556.000</p> <p>JUNIO 2011</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH 4</p>  <p>\$91'556.000</p> <p>JUNIO 2011</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 8</p>  <p>\$30'000.000</p> <p>MARZO 2012</p>	<p>OBLIGACIONES</p>		
				 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$3'950.000</p> <p>ABRIL 2002</p>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$3'200.000</p> <p>SEPTIEMBRE 2002</p>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$2'250.000</p> <p>MAYO 2003</p>
<p>BANCO INTERNACIONAL</p>  <p>INTER 2</p>  <p>\$50'000.000</p> <p>MAYO 2012</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 9</p>  <p>\$35'000.000</p> <p>DICIEMBRE 2012</p>	<p>BANCO DE LOJA</p>  <p>BLOJATH 1</p>  <p>\$19'300.000</p> <p>FEBRERO 2013</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 10</p>  <p>\$50'000.000</p> <p>JUNIO 2014</p>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$2'200.000</p> <p>ENERO 2010</p>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$800.000</p> <p>NOVIEMBRE 2011</p>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$1'000.000</p> <p>ABRIL 2013</p>

TITULARIZACIONES DE CARTERA VIP TERCEROS

<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VIP-PCH 1</p>  <p>\$101'399.859</p> <p>JULIO 2017</p>	<p>BANCO DEL PACIFICO</p>  <p>VIP-PAC1</p>  <p>\$35'000.000</p> <p>SEPTIEMBRE 2017</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>VIP-MUPI 1</p>  <p>\$15'000.000</p> <p>AGOSTO 2018</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VIP-PCH 2</p>  <p>\$158'390.000</p> <p>NOVIEMBRE 2018</p>
<p>BANCO DEL PACIFICO</p>  <p>VIP-PAC2</p>  <p>\$79'330.000</p> <p>MARZO 2019</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>VIP-MUPI 2</p>  <p>\$14'998.000</p> <p>JUNIO 2019</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VIP-PCH 3</p>  <p>\$80'596.000</p> <p>NOVIEMBRE 2019</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>VISP-MUPI 3</p>  <p>\$29'445.000</p> <p>DICIEMBRE 2020</p>

PAPEL COMERCIAL

 <p>PAPEL COMERCIAL</p> <p>\$3'500.000</p> <p>FEBRERO 2005</p>	 <p>PAPEL COMERCIAL</p> <p>\$2'000.000</p> <p>SEPTIEMBRE 2009</p>	 <p>PAPEL COMERCIAL</p> <p>\$3'200.000</p> <p>AGOSTO 2010</p>
 <p>PAPEL COMERCIAL</p> <p>\$2'200.000</p> <p>MAYO 2011</p>	 <p>PAPEL COMERCIAL</p> <p>\$3'800.000</p> <p>ABRIL 2012</p>	 <p>PAPEL COMERCIAL</p> <p>\$4'500.000</p> <p>MARZO 2013</p>

TITULARIZACIONES DE CARTERA HIPOTECARIA PROPIA

 <p>FIMECTH 1</p> <p>\$17'689.007</p> <p>NOVIEMBRE 2003</p>	 <p>FIMECTH 2</p> <p>\$13'739.785</p> <p>DICIEMBRE 2004</p>	 <p>FIMECTH 3</p> <p>\$21'499.038</p> <p>DICIEMBRE 2005</p>	 <p>FIMECTH 4</p> <p>\$13'287.702</p> <p>MAYO 2008</p>	 <p>FIMECTH 5</p> <p>\$11'185.470</p> <p>ABRIL 2010</p>
 <p>CTH - BID1</p> <p>\$17'250.000</p> <p>JUNIO 2012</p>	 <p>FIMECTH 7</p> <p>\$25'000.000</p> <p>AGOSTO 2014</p>	 <p>FIMECTH 8</p> <p>\$17'000.000</p> <p>DICIEMBRE 2016</p>	 <p>FIMECTH 9</p> <p>\$9'000.000</p> <p>NOVIEMBRE 2017</p>	 <p>FIMECTH 11</p> <p>\$20'000.000</p> <p>SEPTIEMBRE 2020</p>

PRESENTACIÓN

Mensaje de la Presidencia	9
Misión y Visión	10
Miembros del Directorio	10
Organigrama Estructural	11
Entorno	13
El Mercado Hipotecario de Vivienda	14
Originación	14
Saldos de Cartera	15
Resultados	16
Calidad de Activos	16
Calidad de Cartera Titularizada	17
Calificación de Riesgo	18
Titularización	18
Cumplimiento	19
Gobierno Corporativo	20
Programa de Educación Financiera	21
Recursos Humanos	21
Infraestructura	22

ESTADO FINANCIEROS

Balance General	24
Activo	25
Pasivo	25
Patrimonio	25
Estado de Pérdidas y Ganancias	26
Eficiencia Administrativa	28
Rentabilidad	30
Patrimonio Técnico	30

INFORMACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

Informe de Auditores Independientes	32
Balance General	33
Estado de Resultados	34
Estado de Cambio de Patrimonio	35
Estado de Flujo de Efectivo	36
Imposiciones: Impuestos, Contribuciones	
Participaciones y Aportaciones Obligatorias	37

QUERIDOS AMIGOS

Lo vivido el 2020 ha obligado a revisar muchos aspectos en prácticamente todas las actividades. En el Ecuador, los efectos en la salud fueron muy graves en un inicio, pero han reducido los índices de mortalidad a niveles comparables con otros países.

El sistema financiero se encuentra en muy buenos niveles de solvencia y liquidez, habiendo reforzado de manera importante sus reservas y conseguido líneas de financiamiento suficientes. Se puede esperar que los efectos de esta emergencia y del confinamiento se sigan evidenciando en el 2021 y se tendrán que adecuar el financiamiento y los alivios que se necesiten, para hacerlos compatibles con la realidad de los deudores.

Respecto del mercado inmobiliario de vivienda, se puede esperar un estancamiento similar al del 2020, pues es difícil prever una reactivación de la demanda hasta que la actividad económica tenga una recuperación más completa, que se puede esperar ocurra una vez que la mayoría de la población sea inmunizada hacia fines del 2021, según versiones oficiales. Seguiremos de cerca la evolución de los programas VIP y VIS, que ofrecen las mejores condiciones para la demanda existente, que cuentan a la vez con fondos suficientes para continuar estos programas.

Para nuestro caso, esperamos llevar a cabo las dos titularizaciones que no se dieron en el año pasado, más otras tres del segmento VIP. La titularización para mercados internacionales, tiene avances y esperamos se realice en el primer semestre. Por otro lado se podrán liquidar dos clases subordinadas que tienen una madurez adecuada para ello.

Nuestro enfoque principal para el 2021 será el manejo de la cartera, conteniendo su morosidad de la mejor manera y adoptando medidas balanceadas, que permitan a las familias mantener su vivienda, mientras su situación económica se recupera.

El 2020 ha sido un año intenso para todos, por lo que extendemos un especial agradecimiento a todos los que hacemos CTH, colaboradores, accionistas, directores, financistas y demás grupos de interés, deseándoles también que sus situaciones particulares se mantengan en las mejores condiciones y superen satisfactoriamente esta difícil etapa.

Gracias

José Andino
Presidente Ejecutivo

Juan Manuel Borrero
Presidente del Directorio



VISIÓN

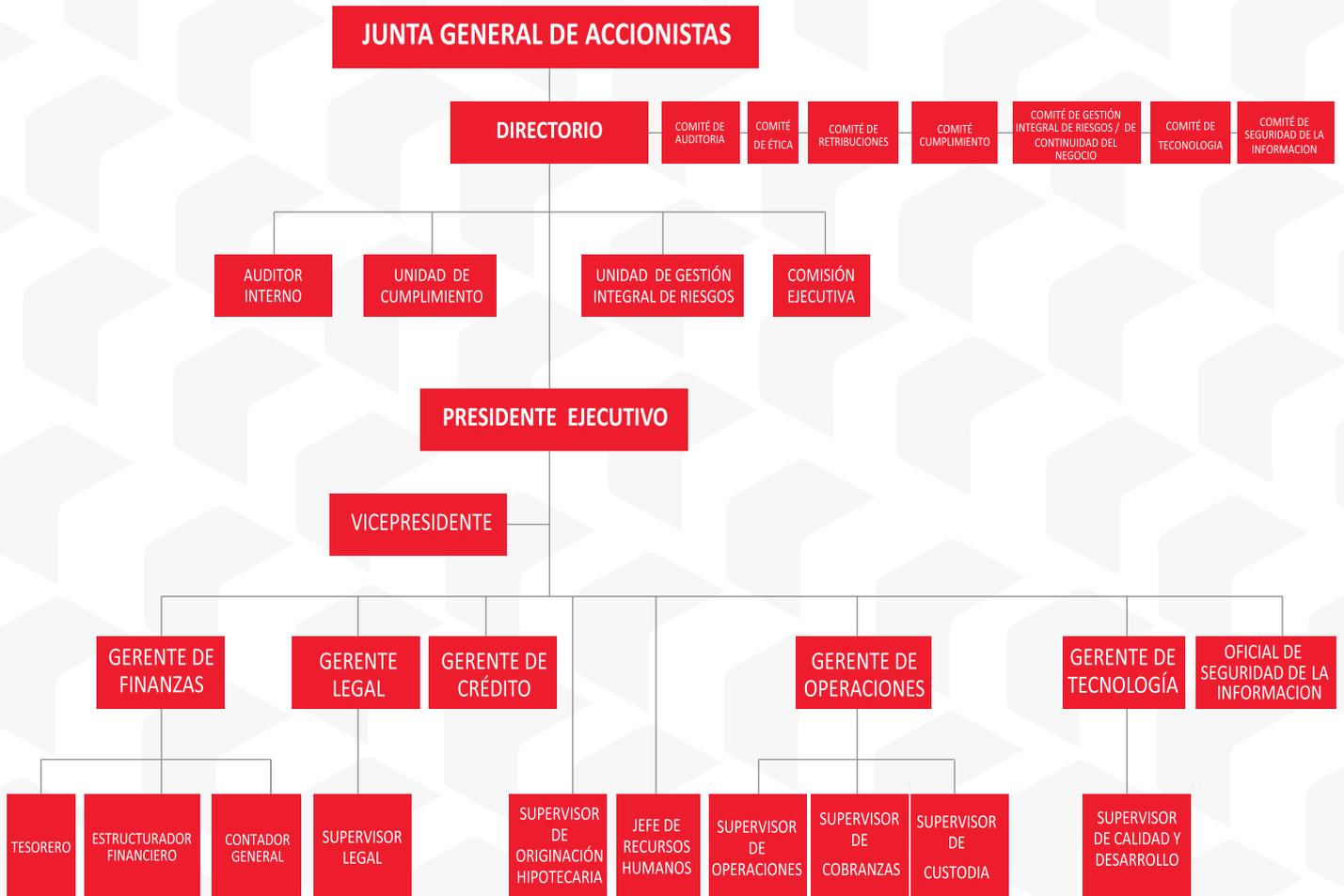
Liderar el mercado de titularizaciones hipotecarias en el Ecuador, logrando atraer inversionistas extranjeros.

MISIÓN

Dinamizamos el mercado de títulos hipotecarios, generando cartera y estructurando titularizaciones atractivas para el mercado local e internacional.

MIEMBROS DEL DIRECTORIO

Título	Nombre	Cargo en CTH	Representado
Señor	Juan Manuel Borrero Viver	Presidente del Directorio	Produbanco
Ingeniero	Carlos Julio Jaramillo Vintimilla	Director Principal	Banco del Estado BDE
Ingeniero	Juan Carlos Alarcon Chiriboga	Director Principal	Mutualista Pichincha
Economista	Santiago Bayas Paredes	Director Principal	Banco Pichincha
Doctor	Julio Ignacio De Armas Anderson	Director Principal	Corporación Andina de Fomento
Ingeniero	Juan Carlos Cevallos Serrano	Director Principal	Banco del Pacífico
Ingeniero	Alejandro Ribadeneira Jaramillo	Director Alterno	Banco Pichincha
Arquitecto	Byron Daniel Pinos Abad	Director Alterno	Banco del Estado BDE
Ingeniero	Gustavo Javier Orbe Montenegro	Director Alterno	Produbanco
Señorita	Sofia Moncayo Racines	Director Alterno	Banco del Pacífico
Doctor	Fernando Silvino Gonzalez Corral	Director Alterno	Mutualista Azuay (representante de accionistas minoritarios)
Doctor	George Christopher Lalama Rovayo	Director Alterno	Banco Internacional
Doctor	Santiago Eguiguren	Secretario	



INFORME DEL PRESIDENTE EJECUTIVO Y DEL DIRECTORIO POR EL PERÍODO ANUAL 2020

Entorno

La emergencia sanitaria declarada, a nivel mundial, debido a la propagación del virus llamado COVID 19, es el elemento más sobresaliente del año, sin precedentes en muchas décadas. En marzo fue reconocida como una pandemia, lo que obligó a los gobiernos del mundo a declarar estados de emergencia para controlar el crecimiento del contagio, pues la capacidad de los hospitales, en general, fueron muy limitadas. Esto llevó a un confinamiento de la población, con consecuencias nunca antes vista, pues, tanto la demanda como la oferta de productos y servicios disminuyeron abruptamente. Se espera que, para el Ecuador, las cifras definitivas de crecimiento del PIB reflejen una contracción del orden del 8% en el 2020.

El país, que terminó el año 2019 con una situación fiscal deficitaria, con un presupuesto desfinanciado para el 2020, debió buscar ayuda y tomar las medidas de ajuste para atender la emergencia de la mejor manera posible. Se han conseguido acuerdos tanto en líneas adicionales de los organismos multilaterales, como en la reprogramación de la deuda del país con sus acreedores internacionales, logrando mucho mejores condiciones de costo; pero, lo más significativo es el plazo, que incluye períodos de gracia. Un apoyo significativo ha sido el del Fondo Monetario Internacional, que ha otorgado financiamiento por valores sin precedentes, con el consecuente beneplácito de otros multilaterales que han ampliado sus líneas de crédito. También se han logrado mejorar ciertas condiciones comerciales, pero queda pendiente un acuerdo de libre comercio con los Estados Unidos, para consolidar nuestra presencia en ese mercado y aumentar las exportaciones que son indispensables para mantener la dolarización.

Dentro de esta compleja situación económica, la solidez y solvencia del sector financiero privado se ha mantenido en niveles apropiados, aplicando medidas de prudencia, pero a la vez, demostrando sensibilidad respecto de la situación de sus clientes. La liquidez se ha incrementado, los depósitos han crecido, pero, el volumen de crédito ha disminuido debido a la reducción de consumo y el estancamiento económico derivado del confinamiento. La calidad de la cartera se ha deteriorado, a pesar de que las normativas

de reporte fueron modificadas. En vista de que la provisión de vacunas será paulatina, se puede esperar que el 2021 sea un año en que la actividad económica vaya reactivándose lentamente, lo que tendrá repercusiones en el desempeño de las carteras del sistema financiero. Por este motivo, las instituciones han aumentado significativamente sus provisiones, lo que se refleja en los menores resultados comparados con el año anterior.

Para el sector inmobiliario el efecto es importante, pues la demanda de vivienda, por segundo año consecutivo, se ve afectada por la situación de las familias que pierden o disminuyen sus fuentes de ingresos y tienen mucha incertidumbre respecto de sus posibilidades de mantenerlos. Los promotores de vivienda están impulsando la demanda por varios medios, buscando que la población decida adquirir su vivienda. Los proyectos que se encuentran en los segmentos cubiertos por el programa VIS-VIP tienen algo más de demanda, pero también han sufrido una caída de reservas. Un aspecto positivo es que las multilaterales han mantenido su respaldo para estos programas.

MERCADO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

Originación

Volumen de crédito (millones de USD)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Variación 2019-2020
Bancos	586.28	389.23	533.00	574.59	533.98	366.82	-31.30%
Bancos VIP	30.61	88.66	143.11	172.40	135.50	87.96	-35.08%
Mutualistas	75.93	56.72	73.64	85.14	78.83	34.52	-56.21%
Mutualistas VIP	1.09	8.25	8.98	21.44	20.43	31.11	52.25%
Sociedades Fin.	2.92	0.59					
Cooperativas	67.71	75.76	204.49	357.28	363.00	223.72	-38.37%
Cooperativas VIP				0.14	2.82	-	-100.00%
Total sin BIESS	764.53	619.22	963.22	1,210.97	1,134.56	744.13	-34.41%
BIESS	1,174.61	1,022.10	851.68	769.71	564.66	397.00*	-29.69%
Total con BIESS	1,939.14	1,641.32	1,814.90	1,980.69	1,699.22	1,141.13	-32.84%

* Dato extraoficial Fuente: Banco Central del Ecuador y BIESS.

Por segundo año consecutivo, la originación de cartera hipotecaria disminuye llegando al nivel más bajo de los últimos 5 años. Los originadores de todos los segmentos reducen la originación en rangos superiores al 30%, con excepción de las Mutualistas en el segmento VIP. A esto se suma la reducción significativa del BIESS que pasa a tener una participación del 35% de la originación total, muy inferior al 60% que tuvo en el 2015. La reducción de la demanda que ya se evidenció en el 2019, se acentuó con la contracción de la actividad económica producida por la pandemia.

SALDOS DE CARTERA

Saldos de cartera (millones de USD)	31-Dec-15	31-Dec-16	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20	Variación 2019-2020
Bancos	1,778.86	1,957.03	2,118.50	2,254.13	2,343.40	2,306.88	-1.56%
Bancos VIP	27.57	22.70	88.77	62.66	42.67	36.40	-14.70%
Mutualistas	211.80	223.95	257.92	293.17	312.71	297.48	-4.87%
Mutualistas VIP	1.09	9.06	13.00	10.37	18.26	15.79	-13.51%
Fideicomisos y Titularizaciones VIP		93.69	168.90	383.16	531.92	644.90	21.24%
Titularizado Bancos	289.61	124.69	53.39	38.94	24.65	18.53	-24.83%
Titularizado Mutualistas	119.20	80.86	65.10	52.35	41.97	34.39	-18.07%
CTH (más Titularizado)	57.71	61.10	56.11	55.90	58.67	53.69	-8.50%
Cooperativas*	341.64	337.08	437.35	683.94	908.55	980.16	7.88%
Cooperativas VIP*				0.13	2.90	2.87	-1.03%
Total sin BIESS	2,827.47	2,910.16	3,259.05	3,834.61	4,285.70	4,391.07	2.46%
IESS / BIESS **	5,412.80	6,154.90	6,665.80	7,008.10	7,100.00	7,015.00	-1.20%
Total con BIESS	8,240.27	9,065.06	9,924.85	10,842.71	11,385.70	11,406.07	0.18%

Fuente: Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

*Segmento 1 y 2. **Datos extraoficiales.

Los saldos de cartera de vivienda titularizada en el segmento VIP, son los que mayor crecimiento presentan 21.24%, seguidos por los de Cooperativas que crecen un 7.88%. Los saldos de los otros partícipes reflejan reducciones, llegando a un crecimiento total,

del sector privado, del 2.46%. El BIESS presenta una contracción del 1.2%

En conjunto, los saldos de cartera hipotecaria de vivienda se mantienen en el mismo nivel que el año anterior, con un crecimiento mínimo del 0.18%, muy inferior al de los último 5 años, en que se reportaron crecimientos de dos dígitos.

RESULTADOS DE CTH

Los resultados de la CTH, en línea con los resultados del sistema financiero sufrieron un deterioro, principalmente debido a una significativa constitución de provisiones y la caída en la demanda de crédito. Con respecto al año 2019, los resultados son inferiores en 59.5%, lo que se refleja en una caída del retorno sobre la inversión de 15.54% en el 2019 a 5.61% en el 2020.

CALIDAD DE ACTIVOS

Cartera Propia y Administrada	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Cartera Vencida / Total	0.24%	0.51%	0.36%	0.40%	0.37%	0.65%
Cartera no Devenga / Total	3.28%	4.74%	4.29%	3.68%	5.32%	10.98%

El cuadro presenta la cartera vencida que tiene más de dos meses de retraso y, como cartera que no devenga intereses, el saldo de dicha cartera que tiene vencimientos a futuro.

Para el 2020 se puede apreciar el significativo efecto de la emergencia sanitaria y el confinamiento que, con ciertas excepciones, afectó a la mayoría de sectores productivos, con el consecuente aumento del desempleo y reducción de ingresos de deudores no dependientes. En el caso de la cartera de la CTH, que mantiene una proporción alta de créditos a migrantes, el efecto fue similar pues dichos migrantes trabajan en países en los que la afectación sanitaria fue de las más intensas. Por otro lado, en el otro segmento importante de los deudores independientes, cuyos ingresos provienen de negocios propios, también vieron reducidos sus ingresos, siendo estos los que más están demorando en recuperar sus niveles de ingresos.

En consecuencia, la CTH constituyó provisiones adicionales, de acuerdo con las normativas expedidas para el efecto, como se detalla más adelante en este documento.

CALIDAD DE LA CARTERA TITULARIZADA

Para una evaluación del desempeño de las titularizaciones vigentes, a continuación se incorpora la comparación de la cartera vencida respecto del saldo original titularizado.

CTH-BID1 Titularización	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Cartera Vencida / Total	0.21%	0.44%	0.42%	1.01%	1.37%	2.36%
Cartera no Devenga / Saldo Original	1.27%	1.68%	1.26%	0.87%	1.35%	0.94%
FIMECTH7 Titularización	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Cartera Vencida / Total	0.02%	0.08%	0.12%	0.23%	0.14%	0.61%
Cartera no Devenga / Saldo Original	1.13%	3.00%	2.67%	1.69%	2.01%	5.74%
CTH 8 Titularización	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Cartera Vencida / Total	0.00%	0.01%	0.04%	0.09%	0.20%	0.66%
Cartera no Devenga / Saldo Original	0.00%	0.70%	0.76%	2.45%	2.35%	5.31%
CTH 9 Titularización	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Cartera Vencida / Total	N/A	0.00%	0.01%	0.05%	0.17%	0.35%
Cartera no Devenga / Saldo Original	N/A	0.00%	0.45%	0.99%	6.76%	7.73%
CTH 11 Titularización	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Cartera Vencida / Total	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.04%
Cartera no Devenga / Saldo Original	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	5.66%

En línea con lo manifestado para la cartera de la CTH, la morosidad en los fideicomisos de titularización sufrieron afectaciones similares.

En el caso del CTH 11, esta titularización se implementó en septiembre 2020, por lo que el nivel de morosidad de estos primeros meses es mucho más alto que aquel de titularizaciones anteriores que tomaron hasta 3 años para llegar a niveles de morosidad pico.

Tanto en el caso de la CTH como en las titularizaciones vigentes, se aplicó la normativa que permitió hasta 5 meses de diferimiento de los pagos. A este diferimiento se acogieron un 46% de los deudores. Los restantes mantuvieron sus planes de amortización originales. A partir del cuarto trimestre, en que terminó dicho diferimiento, el enfoque ha sido trabajar con los deudores para adecuar sus planes de pago de acuerdo con cada caso particular y su capacidad de pago.

CALIFICACIÓN DE RIESGO

Se ha mantenido la calificación A+ para la CTH, emitida por Bankwatch Ratings. Sin embargo, debido a la afectación por la emergencia y las perspectivas de recuperación del sector inmobiliario, la calificación tiene tendencia negativa. Un ejemplar de esta última calificación, con corte al 30 de septiembre del 2020, está disponible en nuestra página web y en las oficinas de atención de la CTH.

Para el 2020 habíamos planificado hacer una emisión de obligaciones, pues los requisitos reglamentarios cambiaron. Esta oportunidad se vio afectada también por la emergencia, pues los inversionistas de estos mercados, naturalmente, asumieron actitudes prudentes. Hacia fines de año la situación ha mejorado sustancialmente por lo que estamos preparando una emisión para los próximos meses, lo que permitirá mejorar nuestro costo financiero.

TITULARIZACIÓN

Para los primeros meses del 2020 planificamos colocar la titularización propia FIMECTH 11, por USD 20 millones. Las repercusiones de la emergencia en el mercado de valores llevaron a que esta titularización salga al mercado a fines del tercer trimestre. Se colocó la mayoría de los títulos, quedando un saldo de USD 2.4 millones que fue colocado en el 2021.

Las titularizaciones del programa VIP también se vieron afectadas por el confinamiento. Posteriormente, ciertas demoras en instancias burocráticas resultaron en que solo una de las tres titularizaciones programadas se ejecutó dentro del 2020, las otras quedaron para este año 2021. Las líneas aprobadas para el programa siguen disponibles y existen fondos suficientes para mantenerlo durante este año.

La titularización internacional, que estaba prevista para el 2020, también debió esperar que los diferentes partícipes reanuden actividades y por ese motivo se espera llevarla a cabo en el primer semestre del 2021.

La posibilidad de ingreso en el mercado de valores centroamericano, también se vio afectada, especialmente por el sustancial incremento del riesgo país, como consecuencia de la caída, sin precedentes, de los precios del petróleo. Adicionalmente, las barreras impositivas para inversiones provenientes de paraísos fiscales no han cambiado.

CUMPLIMIENTO

El informe de auditoría interna, que es parte del expediente de la Junta General de Accionistas, incluye su opinión respecto al cumplimiento de los controles para evitar el lavado de dinero. La opinión de la administración es que, lo considera completo y suficiente, dada la actividad de la empresa y los riesgos a los que se encuentra expuesta.

Hemos sido revisados por los auditores externos, respecto del cumplimiento de la normativa sobre lavado de dinero y otros delitos; sus comentarios reflejan el cumplimiento de la empresa con todos sus requerimientos.

En el tercer trimestre del 2019 fuimos auditados por un equipo de la Superintendencia de Bancos, quienes ratificaron que es baja la probabilidad del riesgo de ser usados para este tipo de actividades. El área de cumplimiento fue reforzada mediante la contratación de una empresa especializada que se enfocó en identificar los ajustes necesarios para aplicar, de la manera más acertada, los cambios requeridos por la nueva normativa. Las observaciones respecto a las mejoras en los procesos fueron atendidas mediante un plan de acción que se cumplió dentro del primer semestre del 2020. Posteriormente, presentamos a la Superintendencia de Bancos la correspondiente actualización del manual de procesos, quien ha manifestado su conformidad con el contenido, mediante oficio de julio 2020. Respecto de la Resolución No. SB-2020-550 del 29 de mayo de 2020, que contiene la “Norma ARLAFDT”, presentamos lo requerido, habiendo recibido el consentimiento del regulador en enero de 2021.

GOBIERNO CORPORATIVO

De acuerdo con los requisitos establecidos en la normativa vigente, mediante el presente informe, el Presidente Ejecutivo y el Directorio emiten su opinión sobre los estados financieros, los mismos que reflejan la real situación de la empresa, cuentan con la opinión limpia de los auditores externos y demuestran una situación solvente, sólida y rentable, habiendo cumplido sus objetivos y aquellos relacionados con todos los cambios regulatorios.

Con fecha 12 de enero del 2021, el Comité de Gestión Integral de Riesgos emitió su informe anual, adjunto, el mismo que incluye el siguiente pronunciamiento:

En base a lo anterior se concluye que la entidad ha controlado en forma efectiva y eficiente los diferentes riesgos a los que ha estado expuesta durante el 2020 (en su mayoría afectado por la pandemia); generando información oportuna y confiable como resultado de las políticas, estrategias y procedimientos definidos. Los límites de riesgo han sido monitoreados y controlados adecuadamente; y se ha cumplido con todos los requerimientos de las entidades de control.

Respecto del Sistema de Gestión Integral de Riesgos, se ha cumplido con todos los requisitos de reporte, tanto los internos como aquellos establecidos en la normativa correspondiente.

Incorporamos al presente, el pronunciamiento del Comité de Auditoría sobre la calidad del control interno.

La responsabilidad del Comité de Auditoría, basada en las actividades desarrolladas por Auditoría Interna y de la información proporcionada por la Administración durante el año terminado el 31 de diciembre del 2020 es informar al Directorio de la Corporación que: no han existido situaciones significativas que afecten la calidad de los sistemas de control interno; se ha efectuado el seguimiento al cumplimiento de las recomendaciones de los informes de Auditoría Interna, de Auditoría externa y de la Superintendencia de Bancos; hemos tomado conocimiento de los principales cambios efectuados en registros contables, no han existido conflictos de intereses

en los cuales el Comité haya tomado conocimiento o intervenido y no hemos conocido de situaciones que afecten el Gobierno Corporativo, ni de investigación de actos de conductas sospechosas o irregulares significativas que afecten los resultados.

No se han reportado casos de conflictos de interés.

El Comité de Ética cuenta con los respectivos procedimientos tendientes a mitigar los conflictos de interés. En el ejercicio 2020 no se reportaron casos que requieran la atención de este comité. En este año también, se actualizó el manual de este comité, para incorporar un acápite específico respecto de la norma ARLAFDT.

La política de remuneraciones ha sido aplicada a cabalidad por la administración, tanto para el directorio, como para todos los funcionarios.

Periódicamente, el Comité de Auditoría y el Directorio revisan el sistema de acción correctiva (SAC), mediante el cual se realiza el seguimiento a las recomendaciones, objeciones y demás asuntos relevantes que son determinados por las diferentes instancias de control interno y externo.

PROGRAMA DE EDUCACIÓN FINANCIERA

Durante el año 2020, CTH ha difundido el contenido desarrollado en el Programa de Educación Financiera de la entidad al público objetivo, con la periodicidad y en los porcentajes de capacitación definidos. Además ha sido difundido a través de la página web institucional.

RECURSOS HUMANOS

A fines de año, se realizó, la evaluación de clima laboral y cultura organizacional, la que reportó mejoras en todos los índices, evidenciando un alto grado de compromiso y aprecio por parte de todo el equipo humano. El reporte evidenció también la falta que siente el personal por no poder disfrutar de la camaradería que se vive en la empresa. El Directorio, ha tenido una participación importante en el seguimiento y evolución de las acciones que se debieron adoptar respecto de la liquidez y manejo de la cartera.

Al estar integrado por profesionales con amplia experiencia en el sistema financiero y conocimiento de lo que ocurre en los mercados, ha sido importante su contribución en el manejo de las situaciones que se debieron afrontar. Se ha reunido todos los meses, con quórum suficiente, con la participación de miembros principales y suplentes, habiendo atendido y tomado las decisiones que se han requerido para el normal funcionamiento de las actividades. Los diferentes comités y comisiones han contado con la participación de los miembros del Directorio designados.

Respecto de la administración, específicamente del Presidente Ejecutivo, se realiza una evaluación trimestral de los resultados alcanzados, en función del nivel de cumplimiento de las principales variables críticas para el desempeño de la empresa.

INFRAESTRUCTURA

El sistema informático de la CTH atiende todos los procesos requeridos por la operación, proporcionando información oportuna y confiable para el manejo de las diferentes actividades. Los desarrollos en el 2020 se enfocaron en atender los requisitos de información para el área de cumplimiento y los ajustes emergentes que se debieron implementar para otorgar los alivios financieros que fueron necesarios para atender las circunstancias derivadas del confinamiento.

Desde que se decretó el confinamiento, todos los funcionarios y empleados adoptaron la modalidad de teletrabajo, para lo cual la empresa ya había manejado dicha modalidad con algunas personas. Se ha podido mantener la operación sin mayores inconvenientes, atendiendo de manera apropiada todos los requisitos funcionales y de seguridad, tanto de las personas como de los equipos y comunicaciones. Mantendremos esta modalidad mientras sea necesario, precautelando la salud e integridad de nuestros colaboradores, clientes y demás grupos de interés.

Mantenemos los servicios de un profesional con experiencia en seguridad de la información, quien periódicamente revisa la infraestructura, procesos y demás instructivos, emitiendo los correspondientes informes y recomendaciones.

No se han producido eventos que hayan afectado la operación normal de las actividades.

ESTADOS FINANCIEROS



Item	Value
Income	100
Expenses	75
Profit	25
Income	150
Expenses	100
Profit	50
Income	200
Expenses	150
Profit	50
Income	250
Expenses	200
Profit	50
Income	300
Expenses	250
Profit	50
Income	350
Expenses	300
Profit	50
Income	400
Expenses	350
Profit	50
Income	450
Expenses	400
Profit	50
Income	500
Expenses	450
Profit	50
Income	550
Expenses	500
Profit	50



ESTADOS FINANCIEROS

BALANCE GENERAL (USD Miles)	CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.							
	dic-18		dic-19		dic-20		Variación anual	
	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%
Activo								
Fondos Disponibles	343.75	1.3%	513.01	1.5%	229.03	1.2%	- 283.98	-55.4%
Inversiones	1,000.61	3.7%	1,001.76	3.0%	4,402.45	23.7%	3,400.68	339.5%
Cartera de créditos	8,613.61	32.0%	14,549.26	42.9%	8,534.54	45.9%	- 6,014.73	-41.3%
Cuentas por cobrar	5,586.64	20.8%	3,673.71	10.8%	4,439.71	23.9%	766.00	20.9%
Bienes realizables	-	0.0%	-	0.0%	359.82	1.9%	359.82	
Propiedades y equipos	639.69	2.4%	588.90	1.7%	532.97	2.9%	- 55.93	-9.5%
Otros Activos	10,730.48	39.9%	13,564.09	40.0%	81.43	0.4%	- 13,482.66	-99.4%
Total Activo	26,914.78	100.0%	33,890.74	100.0%	18,579.94	100.0%	- 15,310.80	-45.2%
Pasivo								
Cuentas por Pagar	1,475.17	8.0%	1,828.49	7.3%	1,045.63	10.3%	- 782.87	-42.8%
Obligaciones Financieras	17,041.45	92.0%	23,084.29	92.7%	8,967.74	87.9%	- 14,116.55	-61.2%
Valores en Circulación	-		-		-		-	
Otros Pasivos	-		-		187.33	1.8%	187.33	
Total Pasivo	18,516.62	100.0%	24,912.78	100.0%	10,200.69	100.0%	- 14,712.09	-59.1%
Capital Social	3,943.41	47.0%	3,943.41	43.9%	3,943.41	47.1%	-	0.0%
Prima o Colocaciones de	46.68	0.6%	46.68	0.5%	46.68	0.6%	-	0.0%
Reservas	3,630.99	43.2%	3,700.71	41.2%	3,821.43	45.6%	120.72	3.3%
Superavit por valuaciones	73.71	0.9%	67.76	0.8%	60.97	0.7%	- 6.80	-10.0%
Resultados	6.10	0.1%	12.20	0.1%	18.30	0.2%	6.10	50.0%
Resultado del Ejercicio	697.28	8.3%	1,207.19	13.4%	488.46	5.8%	- 718.73	-59.5%
Total Patrimonio	8,398.17	100.0%	8,977.95	100.0%	8,379.25	100.0%	- 598.70	-6.7%
Total Pasivo + Patrimonio	26,914.78		33,890.74		18,579.94		- 15,310.80	-45.2%

ACTIVO

En el 2020 realizamos una titularización por USD 20 millones, lo que representó una reducción neta del activo del 45%, que se refleja en la reducción de cartera y de otros activos. Las inversiones crecen como resultado del registro de parte de los títulos que no se habían colocado hasta fin de año, que se vendieron en el 2021. Adquirimos una porción de una clase subordinada que se refleja en el crecimiento de cuentas por cobrar. Los bienes realizables reportados corresponden a una vivienda, recibida como adjudicación, en la cobranza de un crédito proveniente de una clase subordinada.

Las inversiones, cartera hipotecaria, cuentas por cobrar y bienes realizables, que comprenden el 95.4% de los activos, están respaldados por bienes inmuebles hipotecados o fideicomisos en garantía.

PASIVO

La venta de la mencionada titularización permitió una reducción del 59% de los pasivos por USD 14.7 millones.

PATRIMONIO

La Junta General de Accionistas del año anterior decidió que se distribuya el 100% de las utilidades del año 2019. Esta distribución se la llevó a cabo en el cuarto trimestre, una vez que se estabilizó la situación de liquidez del mercado y de la CTH. En términos netos hay una reducción del 6.7% del patrimonio, producto de la distribución de utilidades mencionada más el resultado del 2020.

Al 31 de diciembre del 2020 la suficiencia patrimonial cubre ampliamente el requisito regulatorio al superarlo en 6.51 veces.

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

ESTADO DE PYG (USD Miles)	CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.								
	dic-18		dic-19		dic-20		Variación anual		
	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%	
Intereses ganados	2,577.14	60.0%	4,788.13	67.7%	3,267.63	60.9%	-1,520.49	-31.8%	
Total Ingresos Financieros	2,577.14	60.0%	4,788.13	67.7%	3,267.63	60.9%	-1,520.49	-31.8%	
Intereses causados	926.54	21.6%	1,615.77	22.8%	1,603.71	29.9%	- 12.06	-0.7%	
Comisiones causadas	58.25	1.4%	69.41	1.0%	56.76	1.1%	- 12.65	-18.2%	
Pérdidas Financieras	3.91	0.1%	0.63	0.0%	21.97	0.4%	21.34	3389.5%	
Total Egreso Financiero	988.71	23.0%	1,685.80	23.8%	1,682.44	31.4%	- 3.37	-0.2%	
Margen Financiero	1,588.44	37.0%	3,102.32	43.9%	1,585.20	29.6%	-1,517.13	-48.9%	
Ingreso por servicios	1,482.38	34.5%	1,659.20	23.5%	1,441.85	26.9%	- 217.35	-13.1%	
Egresos de operación	1,972.74	46.0%	2,116.22	29.9%	1,939.38	36.2%	- 176.84	-8.4%	
Margen Operacional	1,098.07	25.6%	2,645.30	37.4%	1,087.67	20.3%	-1,557.63	-58.9%	
Provisiones, depreciaciones	191.22	4.5%	1,313.67	18.6%	936.91	17.5%	- 376.76	-28.7%	
Ingresos extraordinarios	233.36	5.4%	624.53	8.8%	652.61	12.2%	28.09	4.5%	
Egresos extraordinarios	36.21	0.8%	18.68	0.3%	13.09	0.2%	- 5.59	-29.9%	
Utilidad antes de impuestos	1,104.00	25.7%	1,937.47	27.4%	790.28	14.7%	-1,147.20	-59.2%	
Participación de los empleados	165.60	3.9%	290.62	4.1%	118.54	2.2%	- 172.08	-59.2%	
Impuesto a la renta	241.12	5.6%	439.66	6.2%	183.27	3.4%	- 256.39	-58.3%	
Utilidad Neta	697.28	16.2%	1,207.19	17.1%	488.46	9.1%	- 718.73	-59.5%	

-Fuente y Elaboración: CTH

Los intereses ganados son inferiores que los obtenidos en el 2019, año en el que se liquidó una clase subordinada que generó ingresos extraordinarios brutos por USD 1.5 millones. El estancamiento de la actividad económica y de la demanda de vivienda hizo que los activos productivos prácticamente se mantengan estables, hasta el cuarto trimestre en que, debido a la colocación de la titularización, la cartera productiva se redujo en USD 20 millones.

Los intereses causados se mantuvieron en niveles similares a los del año 2019, después de haber mantenido niveles de deuda más altos, por alrededor de 6 meses, como precaución, ante la posibilidad que la liquidez se contraiga por la emergencia. En el último trimestre se cancelaron deudas, tanto con bancos locales como con multilaterales.

Los ingresos por servicios de titularización se redujeron 13.1% debido a que en el 2019 se generó un ingreso extraordinario, no recurrente, por USD 150 mil. Adicionalmente, se redujeron los niveles de titularizaciones administradas, que cumplieron su ciclo y otras siguen amortizándose.

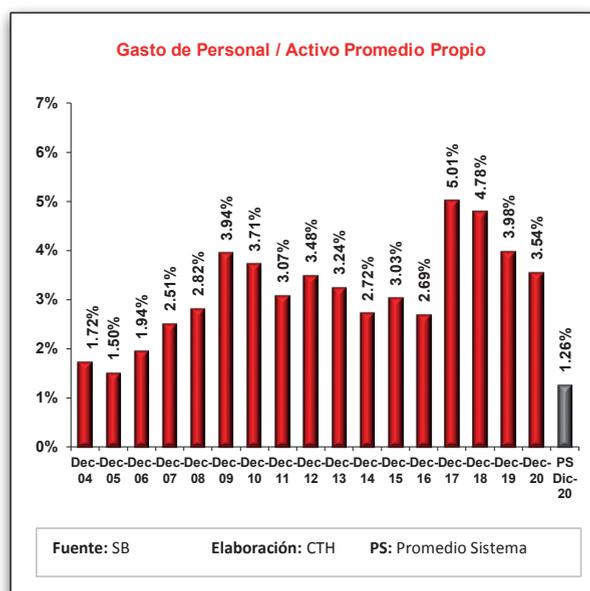
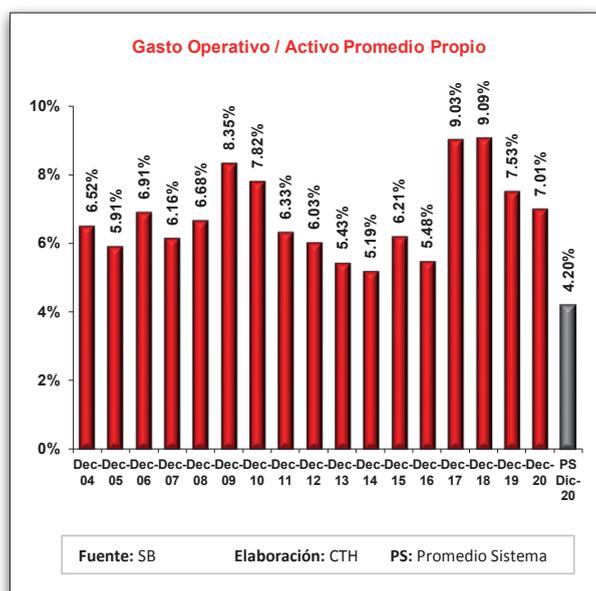
Los egresos operacionales se redujeron 8.4% y son los más bajos de los últimos 3 años.

Respecto de las provisiones para cartera, son inferiores a las constituidas el año 2019, pues, en dicho año se liquidó una clase subordinada que, al ingresar la cartera, tanto de buen desempeño como la de dudoso recaudo, se constituyeron provisiones adicionales por USD 495 mil. En el 2020 no se liquidó ninguna clase subordinada, pero, al realizar la titularización, se liberaron las provisiones de su cartera subyacente por USD 324 mil, liberación que se aplicó a nuevas provisiones para la cartera afectada por la emergencia por lo que, sin el efecto de la mencionada liberación, las provisiones constituidas en 2020 son 54% más altas, como consecuencia de la emergencia. Por otro lado, los ingresos extraordinarios, que se derivan principalmente de recuperaciones de cartera castigada y reverso de provisiones de años anteriores, subieron ligeramente.

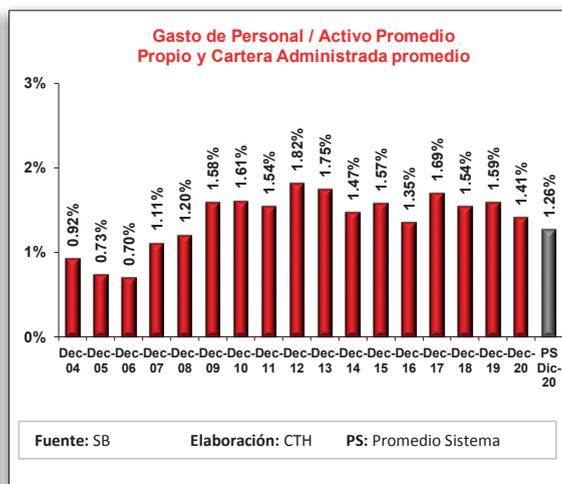
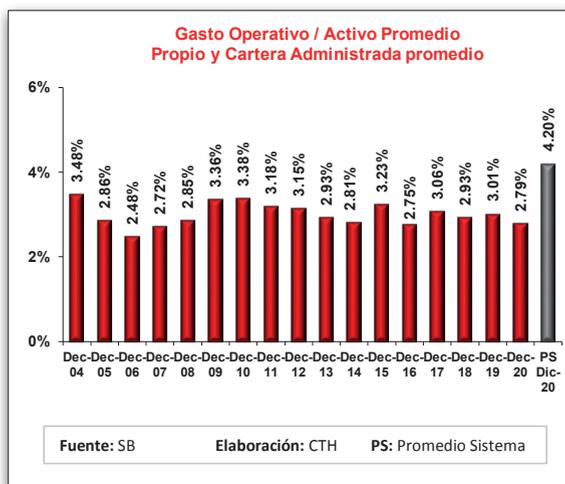
El resultado del año 2020, es 59.5% más bajo que el del año 2019, siendo la principal variación el efecto extraordinario que se tuvo en el año 2019 por la liquidación de una clase subordinada adquirida varios años antes y, por otro lado, la agresiva constitución de provisiones derivadas de la emergencia sanitaria.

EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

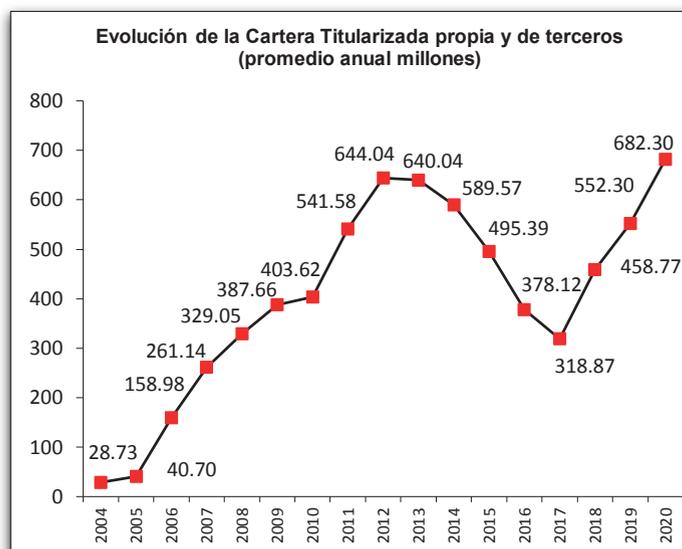
Los indicadores de eficiencia administrativa, contrastados con el activo promedio propio, indican que CTH, comparada con el sistema tiene un mayor gasto operativo y de personal, esto es debido a la naturaleza del negocio que busca mantener el menor nivel de cartera hipotecaria en su activo y titularizar tan pronto se consigan volúmenes que permitan realizar procesos de titularización, que sirvan para manejar el riesgo de descalce y rotar eficientemente las líneas de financiamiento.



Considerando el activo promedio propio y la cartera administrada promedio, los indicadores son similares a los del sistema y responden al efecto de los procesos propios que CTH administra fuera de su balance.

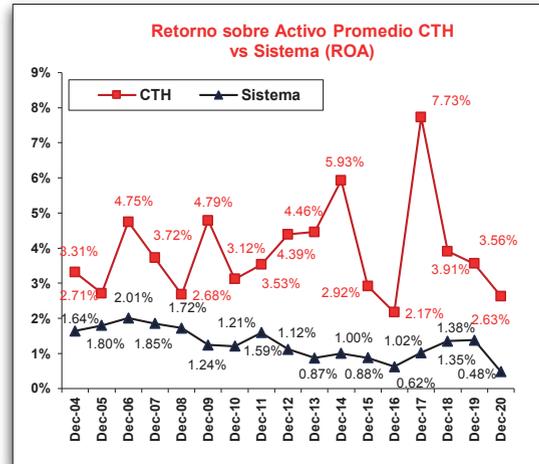
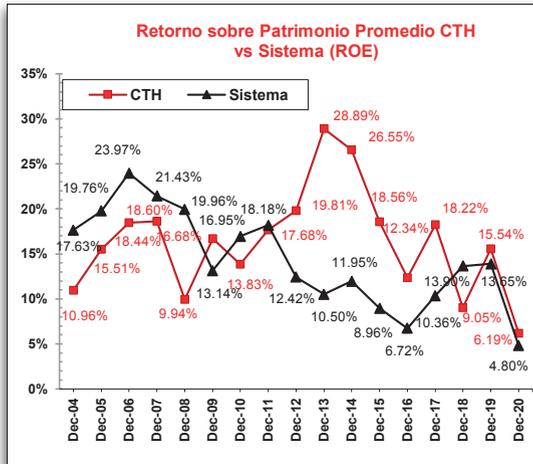


Los activos de cartera titularizada propia y de terceros aumentaron en promedio en un 23.54% con relación al 2019, debido a los fideicomisos de Vivienda de Interés Social y Público (VISP) que han sido titularizados y otros que se encuentran en etapa de acumulación de cartera. Además de los fideicomisos de originación propia, a diciembre 2020 se encuentran vigentes 8 procesos de titularización, originados por terceros, con un saldo de cartera de USD 52.92 millones y 13 fideicomisos VISP con saldo de cartera por USD 644.90.



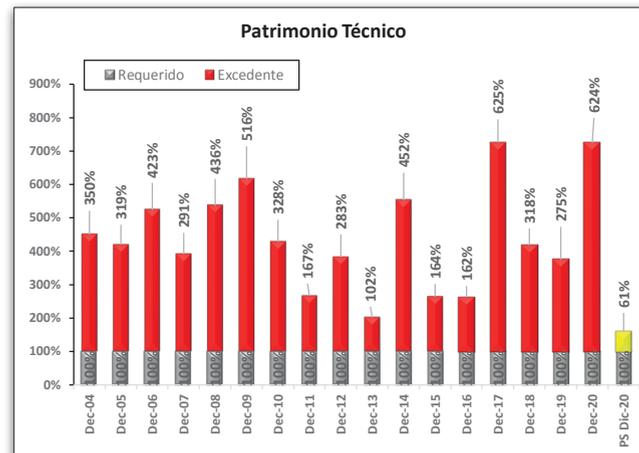
RENTABILIDAD

La rentabilidad de CTH fue menor que en el año 2019, pero se ubicó sobre el promedio del sistema financiero. El ROE y ROA de CTH supera el promedio del sistema.



PATRIMONIO TÉCNICO

El patrimonio técnico de CTH se mantiene como uno de los más altos del sistema, puesto que cubre 7.24 veces el patrimonio requerido.



INFORMACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA





KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. República de El Salvador N35-40
y Portugal
Quito – Ecuador

Teléfonos: (593-2) 2500 051

Informe de los Auditores Independientes sobre los Estados Financieros Resumidos

A la Junta de Accionistas y Miembros del Directorio de:
Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

Opinión

Los estados financieros resumidos que incluyen el balance general resumido al 31 de diciembre de 2020, y los estados resumidos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa, son derivados de los estados financieros auditados de Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. (la “Corporación”) del año terminado el 31 de diciembre del 2020.

En nuestra opinión, los estados financieros resumidos adjuntos son consistentes, en todos los aspectos materiales, con los estados financieros auditados, preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Base Contable

Informamos que tal como se explica en la nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Estas bases de preparación fueron adoptadas para cumplir con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; por esta razón, los estados financieros pueden no ser apropiados para otros propósitos.

Estados Financieros Resumidos

Los estados financieros resumidos adjuntos, para fines de publicación, no contienen todas las revelaciones requeridas de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Por lo tanto, la lectura de los estados financieros resumidos y de este informe del auditor independiente, no sustituye la lectura de los estados financieros auditados y del respectivo informe del auditor independiente.

Estados Financieros Auditados y Nuestro Respectivo Informe

Nosotros expresamos una opinión sin salvedades sobre los estados financieros auditados en nuestro informe de fecha 4 marzo de 2021. Dicho reporte también incluye la comunicación sobre los asuntos claves de auditoría. Los asuntos clave de auditoría son aquellos aspectos que en nuestro juicio profesional fueron de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual.

Responsabilidades de la Administración por los Estados Financieros Resumidos

La Administración de la Corporación es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros resumidos de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Responsabilidades del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre si los estados financieros resumidos son consistentes, en todos los aspectos materiales, con los estados financieros auditados, basados en nuestros procedimientos, los cuales fueron efectuados de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría 810 (NIA 810) “Compromisos para reportar sobre Estados Financieros Resumidos”.

KPMG del Ecuador

4 de marzo de 2021

BALANCE GENERAL

31 de diciembre de 2020

(En miles de dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>		
Fondos disponibles (nota 3)	US\$	229.030
Inversiones (nota 4)		4.402.446
Cartera de créditos (nota 5)		8.534.538
Cuentas por cobrar (nota 7)		4.439.710
Bienes adjudicados por pago (nota 2e)		359.824
Propiedades y equipos (nota 8)		532.965
Otros activos (nota 9)		<u>81.427</u>
Total activo	US\$	<u>18.579.940</u>
<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>		
Cuentas por pagar (nota 11)	US\$	1.045.625
Obligaciones financieras (nota 12)		8.967.739
Otros pasivos		187.325
Patrimonio (nota 13)		<u>8.379.251</u>
Total de pasivo y patrimonio	US\$	<u>18.579.940</u>
Cuentas de orden deudoras (nota 18)	US\$	<u>54.855.030</u>
Cuentas de orden acreedoras (nota 18)	US\$	<u>41.605.983</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

ESTADO DE RESULTADOS

Año que terminó el 31 de diciembre de 2020

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Intereses ganados (nota 14)	US\$	3,267,633
Intereses causados (nota 14)		<u>(1,603,708)</u>
Margen neto de intereses		1,663,925
Ingresos por servicios (nota 14)		1,441,854
Comisiones causadas (nota 14)		(56,763)
Pérdidas financieras (nota 14)		<u>(21,965)</u>
Margen bruto financiero		3,027,051
Provisiones (nota 10)		<u>(704,453)</u>
Margen neto financiero		2,322,598
Gastos operacionales		
Gastos de operación (nota 15)		(1,939,384)
Depreciaciones (nota 15)		(72,073)
Amortizaciones (nota 15)		<u>(160,384)</u>
Margen operacional		150,757
Otros ingresos (nota 16)		652,615
Otros gastos y pérdidas (nota 16)		<u>(13,094)</u>
Utilidad antes de impuestos y participaciones		790,278
Participación de los empleados en las utilidades (nota 17)		(118,542)
Impuesto a la renta (nota 17)		<u>(183,274)</u>
Utilidad neta	US\$	<u><u>488,462</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Año que terminó el 31 de diciembre de 2020

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Reserva legal	Reserva especial	Reserva por revalorización del patrimonio	por valuación de activos	Utilidades acumuladas	Total Patrimonio, neto
Saldos al 1 de enero de 2020	US\$	3.943.410	46.680	1.673.427	64.345	1.962.942	67.762	1.219.389	8.977.955
Apropiación de reserva legal		-	-	120.719	-	-	-	(120.719)	-
Superávit por valuación de instrumentos financieros		-	-	-	-	-	(696)	-	(696)
Realización del superávit por valuación		-	-	-	-	-	(6.100)	6.100	-
Distribución de dividendos (nota 13)		-	-	-	-	-	-	(1.086.470)	(1.086.470)
Utilidad neta del año		-	-	-	-	-	-	488.462	488.462
Saldos al 31 de diciembre de 2020	US\$	3.943.410	46.680	1.794.146	64.345	1.962.942	60.965	506.763	8.379.251

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año terminado el 31 de diciembre de 2020
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
Intereses, comisiones y descuentos ganados	US\$ 4,078,019
Intereses, comisiones y descuentos pagados	(1,856,021)
Pagos operativos y a empleados	(2,233,085)
Impuesto a la renta	(259,688)
Utilidades financieras, neto	(18,869)
Otros ingresos no operacionales, neto	268,423
	<hr/>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación antes de cambios en activos y pasivos operacionales	(21,221)
	<hr/>
Cambios en activos y pasivos operacionales	
Cartera de créditos (neto)	18,620,865
Cuentas por cobrar (neto)	180,214
Otros activos (neto)	(163,669)
Otras cuentas por pagar	(181,630)
	<hr/>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	18,434,559
	<hr/>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	
Colocación de inversiones (neto)	(3,482,919)
Compras, netas de ventas de propiedades y equipos	105
Incremento de gastos diferidos	(33,575)
	<hr/>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(3,516,389)
	<hr/>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Incremento de obligaciones financieras	31,860,000
Pago de obligaciones financieras	(45,976,554)
Dividendos pagados	(1,085,595)
	<hr/>
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento	(15,202,149)
	<hr/>
Fondos disponibles	
Disminución neta del año	(283,979)
Saldo al inicio del año	513,009
	<hr/>
Saldo al final del año	US\$ 229,030
	<hr/>
Utilidad neta	US\$ 488.462
	<hr/>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operaciones:	
Provision para activos de riesgo y contingentes	704.452
Depreciaciones y amortizaciones	232.457
Utilidad en venta de propiedades y equipo	(28.000)
Reversos provisiones de activos de riesgo	(343.098)
Pérdidas financieras	3.096
	<hr/>
<u>Cambios en Activos y Pasivos:</u>	
Cuentas por cobrar	
Intereses por cobrar	(631.467)
Cuentas por pagar	(248.525)
Intereses por pagar	(198.598)
	<hr/>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación antes de cambios en activos y pasivos operacionales	US\$ (21.221)
	<hr/>

**IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES, PARTICIPACIONES Y APORTACIONES OBLIGATORIAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

		en miles	
4815	Impuesto a la Renta	183	
4810	Participación de Empleados	119	
450120	Aporte al IESS	91	
450410	Impuestos Municipales	60	
450415	Contribuciones Superintendencia de Bancos	7	
450490	Impuestos y aportes para otros organismos	82	
		541	
Imposiciones		<u>541</u>	111%
Utilidad Neta		488	

QUITO: Av. Naciones Unidas E3-39 y Av. Amazonas esq. Edificio LA PREVISORA,
Torre A, Piso 6 Oficina 601. Teléfono: +593 2 2270990

GUAYAQUIL: Kennedy Norte Avenida Francisco de Orellana 234. Edif,Blue Towers Piso 13
Oficina 1308. Teléfono: +593 4 263 1431 / 263 1432