



MEMORIA 2022





## 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 RUMINAHUI</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>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>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH 5</p>  <p>\$176'216.000</p> <p>JUNIO 2021</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>

## TITULARIZACIONES DE CARTERA VIP TERCEROS

<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VISP-PCH5</p>  <p>\$81'447.000</p> <p>ENERO 2022</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VISP-PCH6</p>  <p>\$78'900.000</p> <p>DICIEMBRE 2022</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>VISP-MUPI 5</p>  <p>\$59'750.000</p> <p>DICIEMBRE 2022</p>
---	---	--

## TITULARIZACIONES DE CARTERA VIP TERCEROS

<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VIP-PICH1</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-PICH2</p>  <p>\$158'390.000</p> <p>NOVIEMBRE 2018</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VIP-PICH2</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-PICH3</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>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VISP-PCH4</p>  <p>\$32'360.000</p> <p>ENERO 2021</p>	<p>BANCO DEL PACIFICO</p>  <p>VISP-PAC3</p>  <p>\$122'574.000</p> <p>MARZO 2021</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>VISP-MUPI 4</p>  <p>\$45'164.000</p> <p>DICIEMBRE 2021</p>	<p>MUTUALISTA AZUAY</p>  <p>VISP-MAZ 1</p>  <p>\$19'964.000</p> <p>DICIEMBRE 2021</p>	

## OBLIGACIONES

 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$3'950.000</p> <p>ABRIL 2002</p>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$2'200.000</p> <p>SEPTIEMBRE 2002</p>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$2'250.000</p> <p>MAYO 2003</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>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$8'000.000</p> <p>FEBRERO 2022</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>

## 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

El 2022 fue un año de recuperación del crédito hipotecario que llegó a un nivel de crecimiento de dos dígitos, en el sector privado. La generación de proyectos que califican para el financiamiento subsidiado del programa VISP tienen buena perspectiva para el 2023, pues cuenta con fondos suficientes para atender una originación similar y superior a la de años anteriores. En cuanto a los segmentos que no tiene las ventajas del programa VISP, podemos esperar que, debido a la evolución adversa de las tasas de interés, el crecimiento no sea significativo y hasta pudiera darse una contracción en la originación de estos créditos.

Los cambios en el manejo de las cuentas fiscales y demás acciones llevadas a cabo por el gobierno para mejorar la actividad económica han tenido resultados positivos, en general, pero han sido opacados por sucesos y manejos políticos que han deteriorado la imagen interna del gobierno. Con el resultado de las elecciones de febrero de este año, se puede esperar que esta dinámica se mantenga durante el período que le resta al actual gobierno.

Para el 2023, esperamos realizar entre 3 y 5 procesos de titularización del programa VIP. En cuanto a titularizaciones propias, debemos acumular cartera suficiente para nuestra decima segunda titularización, en el 2024. Las perspectivas de colocación en el mercado de valores local siguen siendo bajas y la colocación en otros mercados se ha complicado por la falta de normativas locales que compaginen con los requerimientos de esos mercados, a lo que se debe añadir la evolución adversa de las tasas de interés.

En el 2022 hemos conseguido un muy buen resultado, similar al del 2021, gracias a inversiones acertadas en clases subordinadas, originación de nueva cartera, buena administración de los activos y un nivel controlado de gastos. Es preciso mencionar que se cumplieron y sobrepasaron los principales objetivos presupuestados y el resultado final superó en 26% a dicho presupuesto.

El 2023 es un año de retos importantes, especialmente en el manejo financiero, en un entorno de altas tasas de interés y un clima político que no contribuye para generar la confianza requerida por inversionistas que impulsen la actividad económica.

El equipo humano de CTH, que incluye a los miembros del Directorio, ha superado los retos que nos planteamos para el 2022, y otros que aparecieron en el camino, gracias a su compromiso, profesionalismo y actitud de colaborar de la mejor manera con clientes, proveedores, financistas, accionistas y demás colaboradores. Nuestro sincero agradecimiento a todos los miembros de este gran equipo.

JUAN MANUEL  
RAMON  
BORRERO VIVER

Firmado digitalmente  
por JUAN MANUEL  
RAMON BORRERO VIVER  
Fecha: 2023.03.17  
17:00:38 -05'00'



Firmado digitalmente por  
PEDRO JOSE ANDINO  
BURBANO

Juan Manuel Borrero  
Presidente del Directorio

José Andino  
Presidente Ejecutivo



## 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	Función	Representado
Señor	Juan Manuel Borrero Viver	Presidente del Directorio	Produbanco
Magister	Xavier Homero Castanier Jaramillo	Director Principal	BDE - Banco De Desarrollo Del Ecuador
Magister	Daniel Augusto Rodas Mahauad	Director Principal	BDE - Banco De Desarrollo Del Ecuador
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	CAF - Banco De Desarrollo De América Latina
Magister	Sofía Alexandra Moncayo Racines	Director Principal	Banco Del Pacífico
Señor	Alfonso Augusto Neira Alvarado	Director Alterno	BDE - Banco De Desarrollo Del Ecuador
Señor	José Daniel Dúran Barriga	Director Alterno	BDE - Banco De Desarrollo Del Ecuador
Ingeniero	Alejandro Ribadeneira Jaramillo	Director Alterno	Banco Pichincha
Señora	Miriam Jacqueline Peña Sanchez	Director Alterno	Banco Del Pacífico
Ingeniero	Gustavo Javier Orbe Montenegro	Director Alterno	Produbanco
Doctor	Fernando Silvino Gonzalez Corral	Director Alterno	Mutualista Azuay
Doctor	George Christopher Lalama Rovayo	Director Alterno	Banco Internacional



# JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

## DIRECTORIO

COMITÉ DE AUDITORIA

COMITÉ DE ÉTICA

COMITÉ DE RETRIBUCIONES

COMITÉ CUMPLIMIENTO

COMITÉ DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS / DE CONTINUIDAD DEL NEGOCIO

COMITÉ DE TECNOLOGIA

COMITÉ DE SEGURIDAD DE LA INFORMACION

AUDITOR INTERNO

UNIDAD DE CUMPLIMIENTO

UNIDAD DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

COMISIÓN EJECUTIVA

## PRESIDENTE EJECUTIVO

VICEPRESIDENTE

GERENTE DE FINANZAS

GERENTE LEGAL

GERENTE DE CRÉDITO

GERENTE DE OPERACIONES

GERENTE DE TECNOLOGÍA

OFICIAL DE SEGURIDAD DE LA INFORMACION

TESORERO

ESTRUCTURADOR FINANCIERO

CONTADOR GENERAL

SUPERVISOR LEGAL

SUPERVISOR DE ORIGINACIÓN HIPOTECARIA

JEFE DE RECURSOS HUMANOS

SUPERVISOR DE OPERACIONES

SUPERVISOR DE COBRANZAS

SUPERVISOR DE CUSTODIA

SUPERVISOR DE CALIDAD Y DESARROLLO



## INFORME DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO Y DEL PRESIDENTE EJECUTIVO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS POR EL PERÍODO ANUAL 2022

### Entorno

En el primer semestre del 2022, se vivió un ambiente que hacía proyectar buenos resultados en cuanto a una reactivación, posterior a la pandemia. Desafortunadamente, en junio, los movimientos indígenas y otras organizaciones radicales, recrearon los lamentables actos de violencia de octubre del 2019. El gobierno logró detener el levantamiento, estableciendo mesas de negociación donde se llegaron a un buen número de acuerdos. Por otro lado, se repitieron también los actos de violencia, especialmente en recintos penitenciarios, donde las disputas entre bandas de crimen organizado resultaron en un número de fallecidos, sin precedentes. Estas circunstancias fueron aprovechadas por algunos partidos políticos para generar más confusión e incluso pretendieron destituir al presidente de la república. Además, ha existido una pugna por tomar el control del Consejo de Participación Ciudadana y Control Social (CPCCS) que, entre otras, tiene la facultad de designar a las principales autoridades de los organismos de control. El gobierno impulsó una consulta popular proponiendo cambios fundamentales tendientes a conseguir un mejor manejo de la lucha contra la corrupción, más facultades para confrontar al crimen organizado y del narcoterrorismo, mejor ordenamiento del sistema de partidos políticos, número de asambleístas, eliminación del CPCC, entre otros. Los resultados de la consulta fueron adversos a las intenciones del gobierno.

En lo económico, el 2022 presenta resultados aceptables en cuanto a recuperación económica, a pesar de las mencionadas dificultades políticas. Las cuentas fiscales han tenido un muy buen desempeño, comparado con los de años recientes. Las reservas internacionales están en niveles aceptables, el déficit fiscal se ha reducido sustancialmente, se concluyó satisfactoriamente el programa con el Fondo Monetario Internacional, la inflación se ha mantenido en niveles bajos comparada con otros países y regiones, ha crecido la recaudación de impuestos, se ha reducido ligeramente la deuda externa, han crecido las exportaciones. El estimado de crecimiento del PIB en el 2022 es alrededor del 3%. En cuanto a relaciones internacionales, se han conseguido acuerdos comerciales, siendo el más importante con la República de China. A pesar de estos logros, la inestabilidad política vivida en el segundo semestre ha llevado el índice de riesgo país hasta niveles superiores a 1,600, que se compara muy desfavorablemente con el de los países vecinos.

El sector financiero se ha mantenido estable. A partir del segundo semestre, se ha desacelerado el crecimiento de los depósitos y del crédito, especialmente al sector productivo. La aceleración del proceso inflacionario, en las principales regiones del mundo, han generado un incremento de las tasas de interés a nivel mundial. Se espera que esto tenga repercusiones en la disponibilidad de crédito, pues el acceso a financiamiento externo es más costoso para el sector público y privado. De hecho, las tasas de interés en captaciones locales han subido notablemente, lo que, sumado a los topes de tasas activas, puede resultar en menor disponibilidad para los segmentos de crédito productivo y de vivienda, en los que la normativa impone niveles máximos permitidos, sustancialmente más bajos que aquellos definidos para consumo y microempresas. Este esquema, de no ser modificado, puede frenar la actividad económica indispensable para obtener resultados satisfactorios de crecimiento.

En el 2022, el segmento de la construcción inmobiliaria finalmente logró revertir la tendencia de contracción de los últimos años; reporta un ligero crecimiento; sin embargo, todavía no ha recuperado los niveles anteriores al 2020.

## MERCADO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

### Originación

Volumen de crédito (millones de USD)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Variación 2021 & 2022
Bancos	533.00	574.59	533.98	366.82	554.72	737.67	32.98%
Bancos VIP	143.11	172.40	135.50	87.96	116.79	111.77	-4.30%
Mutualistas	73.64	85.14	78.83	34.52	57.91	68.13	17.64%
Mutualistas VIP	8.98	21.44	20.43	31.70	71.00	142.01	100.01%
Sociedades Financieras	-	-	-	-	-	-	
Cooperativas (S1)	204.49	357.28	363.00	223.72	376.17	268.23	-28.70%
Cooperativas VIP (S1)		0.14	2.82	-	0.07	-	-100.00%
<b>Total sin BIESS</b>	<b>963.22</b>	<b>1,210.97</b>	<b>1,134.56</b>	<b>744.72</b>	<b>1,176.67</b>	<b>1,327.80</b>	<b>12.84%</b>
BIESS	851.60	765.66	564.75	376.35	596.70	607.95*	1.88%
<b>Total con BIESS</b>	<b>1,814.82</b>	<b>1,976.63</b>	<b>1,699.31</b>	<b>1,121.08</b>	<b>1,773.37</b>	<b>1,935.75</b>	<b>9.16%</b>

\* Dato extraoficial. Fuente: Banco Central del Ecuador, Superintendencia de Bancos y BIESS.

Se evidencia un nivel mayor de originación, especialmente en el sector privado que, en conjunto, neto de una contracción en el segmento de cooperativas, crece a un ritmo cercano al 13%, alcanzando, en términos absolutos, el nivel más alto de los últimos 6 años. El BIESS presenta un ligero crecimiento, sin alcanzar el nivel del 2017.

## SALDOS DE CARTERA

Saldos de cartera (millones de USD)	31-dic-17	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-22	Variación 2021-2022
Bancos	2,118.50	2,254.13	2,343.40	2,306.88	2,238.84	2,371.88	5.94%
Bancos VIP	88.77	62.66	42.67	36.40	85.93	51.95	-39.55%
Mutualistas	257.92	293.17	312.71	297.48	298.36	309.39	3.70%
Mutualistas VIP	13.00	10.37	18.26	15.79	24.64	18.70	-24.11%
Fideicomisos y Titularizaciones VIP	168.90	383.16	531.92	644.90	739.81	935.60	26.47%
Titularizado Bancos	53.39	38.94	4.65	18.53	185.15	157.02	-15.20%
Titularizado Mutualistas	65.10	52.35	41.97	34.39	26.17	19.13	-26.90%
CTH (más Titularizado)	56.11	55.90	58.67	53.69	49.53	49.04	-0.98%
Cooperativas (S1)	437.35	683.94	908.55	980.16	1,081.06	1,191.81	10.24%
Cooperativas VIP (S1)		0.13	2.90	2.87	2.73	2.58	-5.35%
<b>Total sin BIESS</b>	<b>3,259.05</b>	<b>3,834.61</b>	<b>4,285.70</b>	<b>4,391.07</b>	<b>4,732.22</b>	<b>5,107.10</b>	<b>7.92%</b>
IESS / BIESS *	6,665.80	7,008.10	7,100.00	7,015.00	6,900.00	6,918.40	0.27%
<b>Total con BIESS</b>	<b>9,924.85</b>	<b>10,842.71</b>	<b>11,385.70</b>	<b>11,406.07</b>	<b>11,632.22</b>	<b>12,025.50</b>	<b>3.38%</b>

\*Datos extraoficiales. Fuente: Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

El saldo acumulado de cartera en el 2022 es el más alto de los 6 años reportados, principalmente por el crecimiento del sector privado (7.92%), pues el BIESS creció un 0.27%.

## RESULTADOS

El resultado la CTH, del año 2022, se mantiene en niveles similares a los del 2021 y del 2019, antes de la pandemia. El retorno sobre la inversión se mantiene sobre el 15%.

## CALIDAD DE ACTIVOS

<b>Cartera Propia y Administrada</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Cartera Vencida / Saldo Actual	0.36%	0.40%	0.37%	0.65%	0.42%	0.39%
Cartera no Devenga / Saldo Actual	4.29%	3.68%	5.32%	10.98%	6.36%	6.05%

El cuadro presenta la cartera vencida que tiene retrasos superiores a los 60 días y, como cartera que no devenga intereses, el saldo de dicha cartera que tiene vencimientos a futuro.

En el año 2022 la cartera vencida y que no devenga intereses mejora, comparada con el nivel de los dos años anteriores; sin embargo, todavía es superior a los niveles anteriores a la pandemia. Existen segmentos, especialmente de aquellos deudores cuyos ingresos provienen de actividades independientes, que no han logrado estabilizar sus ingresos. Se han reestructurado y refinanciado créditos para aliviar temporalmente los pagos, pero algunos deudores no han recuperado su capacidad de pago.

En todo caso, CTH constituyó provisiones, en función de las normativas vigentes y prácticas aceptadas por los reguladores, incluyendo provisiones genéricas, dentro de los niveles permitidos. El mejor desempeño de la cartera resultó en el reverso de provisiones, de acuerdo con lo requerido por las normas, como se menciona más adelante en este informe.

## CALIDAD DE LA CARTERA TITULARIZADA

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

<b>CTH7 Titularización</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Cartera Vencida / Saldo Actual	0.12%	0.23%	0.14%	0.61%	0.61%	0.88%
Cartera no Devenga / Saldo Actual	4.45%	3.32%	4.67%	15.65%	8.13%	10.42%
Cartera no Devenga / Saldo Original	2.67%	1.69%	2.01%	5.74%	2.44%	2.52%
<b>CTH 8 Titularización</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Cartera Vencida / Saldo Actual	0.04%	0.09%	0.20%	0.66%	0.56%	0.80%
Cartera no Devenga / Saldo Actual	0.88%	3.35%	3.73%	9.79%	8.28%	7.46%
Cartera no Devenga / Saldo Original	0.76%	2.45%	2.35%	5.31%	3.81%	2.80%
<b>CTH 9 Titularización</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Cartera Vencida / Saldo Actual	0.01%	0.05%	0.17%	0.35%	0.32%	0.43%
Cartera no Devenga / Saldo Actual	0.46%	1.16%	9.39%	12.81%	7.27%	13.65%
Cartera no Devenga / Saldo Original	0.45%	0.99%	6.76%	7.73%	3.74%	6.18%
<b>CTH 11 Titularización</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Cartera Vencida / Saldo Actual	N/A	N/A	0.01%	0.04%	0.05%	0.08%
Cartera no Devenga / Saldo Actual	N/A	N/A	1.33%	5.94%	3.61%	3.58%
Cartera no Devenga / Saldo Original	N/A	N/A	1.33%	5.66%	3.03%	2.66%
<b>CTH 12 Titularización</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Cartera Vencida / Saldo Actual	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.00%
Cartera no Devenga / Saldo Actual	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.00%
Cartera no Devenga / Saldo Original	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.00%

La tendencia en las titularizaciones es que, durante los primeros tres años, la cartera vencida y que no devenga intereses, crece; mientras el saldo sobre el cual se calcula el índice de mora se contrae. Pasados los tres años, el saldo vencido y el índice de mora tienden a reducirse. Para una completa evaluación del desempeño de las titularizaciones, es objetivo calcular el índice respecto del saldo original de la cartera con la que arrancó el proceso. Se observa que, con excepción del CTH 9, todas las titularizaciones vigentes tienen índices inferiores al 3% del saldo original.

La experiencia de las titularizaciones que ya se han liquidado es que el interés extraordinario remanente supera, en promedio, más de 6 veces las pérdidas experimentadas.

## **CALIFICACIÓN DE RIESGO**

La CTH ha mantenido la calificación de riesgo AA-, emitida por Pacific Credit ratings (PCR). En nuestra página web, y en nuestras oficinas, está disponible el informe completo de esta calificación.

En el primer trimestre del 2022 realizamos una emisión de obligaciones a 3 años, por USD 8 millones que se colocó en las condiciones muy favorables de esa época. Actualmente, las condiciones han cambiado sustancialmente.

## **TITULARIZACIÓN**

Todas las titularizaciones que se procesaron en el 2022 fueron del programa de Vivienda de Interés Social y Público. Se llevaron a cabo 3 procesos, por un total de USD 220 millones.

Al momento, el saldo de cartera de vivienda titularizada alcanza USD 1,031 millones, en 26 procesos de emisión en los que hemos participado como estructurador, servidor maestro y/o administrador.

La profundidad del mercado de valores ecuatoriano se ha mantenido sin cambios sustanciales por lo que, fuera de las titularizaciones del programa VISP, no esperamos procesar nuevos procesos de titularizaciones de cartera inmobiliaria, en el 2023.

## CUMPLIMIENTO

El siguiente es un resumen de las actividades realizadas para la implementación de la norma para la Administración del Riesgo de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, como el Terrorismo, ARLAFDT, en el año 2022.

1. Se atendió los requerimientos realizados por la Superintendencia de Bancos.
2. Reforma al Manual para la ARLAFDT, como consecuencia de la Resolución No. Resolución SB-2022-0386.
3. Metodología y el sistema de indicadores de alerta temprana, específicos de ARLAFDT, que incluye la declaración del nivel o apetito del riesgo, tolerancia, indicadores clave y límites del riesgo, definidos en la Resolución No. Resolución SB-2022-0386.
4. Implementación de políticas y procesos del Manual ARLAFDT, que incluye:
  - a. Conoce a tu cliente y conoce a tu usuario.
  - b. Conoce a tu empleado y conoce a tu accionista.
  - c. Conoce a tu proveedor.
  - d. Conoce a tú mercado
5. Semestralmente, se realizó la revisión a la matriz de riesgos institucional para valorar los niveles de riesgo y se reportó a la Superintendencia de Bancos.

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 administrar este riesgo. La administración lo considera completo y suficiente, dada la actividad de la empresa y los riesgos a la que se encuentra expuesta. Se han reportado 3 casos de operaciones inusuales o injustificadas, relativas a la prevención de lavado de dinero proveniente de actividades ilícitas y de narcotráfico, las mismas que son monitoreadas por la Unidad y Comité de Cumplimiento.

Hemos sido revisados por los auditores externos, respecto del cumplimiento de la normativa sobre este riesgo y sus comentarios reflejan el cumplimiento de la empresa con todos sus requerimientos.

## 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 17 de enero del 2023, 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 2022; 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 2022 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. El Comité de Auditoría, tuvo conocimiento sobre un incidente menor, el cual no tuvo efecto económico, situación que fue tratada en el Comité de Ética y resuelto conforme a las políticas de la institución.*

No se han reportado casos de conflictos de interés.

El Comité de Ética ha sido debidamente conformado y cuenta con los respectivos procedimientos tendientes a mitigar los conflictos de interés. En el 2022, el comité conoció un caso de uso indebido de formatos notariales, sin consecuencias para la CTH o terceros, que provocó la renuncia de la persona involucrada.

La política de remuneraciones ha sido aplicada a cabalidad por la administración, tanto para el directorio, como para todos los funcionarios. En este año no han existido cambios a la política de retribuciones o al reglamento del comité de retribuciones, que deban ser puestos en conocimiento de la Junta de Accionistas.

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 2022, 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**

La evaluación del clima laboral y cultura organizacional, nuevamente, reporta índices mejores que la mayoría de otras empresas en la muestra. La evaluación general reporta el 89% de satisfacción del personal, ligeramente inferior, en 0.02%, que la del 2021. El equipo con que contamos es completo y tiene amplia experiencia.

El Directorio mantiene su conformación, lo que constituye una de las fortalezas de la CTH, al estar integrado por profesionales con amplia experiencia en el sistema financiero y conocimiento de lo que ocurre en los mercados. Se ha reunido todos los meses, con quórum suficiente, con 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**

Durante el año 2022, en el área de tecnología, se realizó la migración de base de datos de Oracle 11 a Oracle 19c. También se realizó la actualización de equipos de conectividad de red local y de red wifi en Quito y Guayaquil.

Se mejoró el proceso de generación de información de monitoreo de una parte de los fideicomisos de terceros, mediante la implementación de un robot, a fin de obtener información más fiable y oportuna; se mejoró la consulta de la página web de préstamos con la implementación de usuarios y claves, se trabajó en la atención de requerimientos y mejoras del sistema RIATH y se mejoró la capacidad del servidor de almacenamiento.

Se realizaron las pruebas de BCP-DRP, sin que existan recomendaciones críticas en su ejecución. Se mejoró la infraestructura de la oficina de Guayaquil, con la compra de un UPS adicional, a fin de precautelar el proceso de respaldo de información y de daños en los equipos de back-up.

Finalmente, se trabajó en la auditoría de código fuente realizada por un auditor externo.

Contamos con 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

## ESTADOS FINANCIEROS

<b>ANÁLISIS VERTICAL</b>						
<b>BALANCE DE SITUACIÓN CTH S.A.</b>						
<b>(Expresado en miles de dólares)</b>						
	<b>dic-20</b>		<b>dic-21</b>		<b>dic-22</b>	
<b>Activo</b>	USD	%	USD	%	USD	%
Fondos Disponibles	229.03	1.2%	210.32	1.1%	157.89	0.7%
Inversiones	4,402.45	23.7%	2,073.14	11.1%	1,901.61	8.1%
Cartera de créditos	8,534.54	45.9%	12,452.47	66.9%	12,409.04	52.8%
Cuentas por cobrar	4,439.71	23.9%	2,978.38	16.0%	3,184.88	13.6%
Bienes realizables adjudicados por pago	359.82	1.9%	359.82	1.9%	359.82	1.5%
Propiedades y equipos	532.97	2.9%	482.62	2.6%	446.24	1.9%
Otros Activos	81.43	0.4%	47.47	0.3%	5,025.21	21.4%
<b>Total Activo</b>	<b>18,579.94</b>	<b>100.0%</b>	<b>18,604.23</b>	<b>100.0%</b>	<b>23,484.69</b>	<b>100.0%</b>
<b>Pasivo</b>						
Cuentas por Pagar	1,045.63	10.3%	1,578.31	16.8%	1,826.56	12.8%
Obligaciones Financieras	8,967.74	87.9%	7,650.00	81.2%	6,200.00	43.3%
Valores en Circulación	-	0.0%	-	0.0%	6,102.60	42.6%
Otros Pasivos	187.33	1.8%	187.33	2.0%	187.33	1.3%
<b>Total Pasivo</b>	<b>10,200.69</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,415.64</b>	<b>100.0%</b>	<b>14,316.49</b>	<b>100.0%</b>
Capital Social	3,943.41	47.1%	3,943.41	42.9%	3,943.41	43.0%
Prima o Colocaciones de acciones	46.68	0.6%	46.68	0.5%	46.68	0.5%
Reservas	3,821.43	45.6%	3,870.28	42.1%	3,995.64	43.6%
Superávit por valuaciones	60.97	0.7%	50.18	0.5%	- 55.17	-0.6%
Resultados	18.30	0.2%	24.40	0.3%	29.94	0.3%
Resultado del Ejercicio	488.46	5.8%	1,253.64	13.6%	1,207.69	13.2%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>8,379.25</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,188.59</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,168.20</b>	<b>100.0%</b>
<b>Total Pasivo + Patrimonio</b>	<b>18,579.94</b>		<b>18,604.23</b>		<b>23,484.69</b>	

Fuente y elaboración: CTH

## **ACTIVO**

La principal variación en la composición del activo se refleja en otros activos, que corresponden a cartera de créditos transferida a un fideicomiso de titularización, relacionado con el financiamiento recibido de BID-INVEST, en condiciones favorables. La cartera de crédito son créditos hipotecarios originados por la CTH y que serán titularizados cuando se acumule un volumen suficiente. Las cuentas por cobrar son principalmente intereses extraordinarios por cobrar, adquiridos mediante la compra de clases subordinadas de titularizaciones, cuyo subyacente es cartera hipotecaria.

En total, el activo se incrementa en alrededor de USD 5 millones lo que representa un crecimiento del 26%.

## **PASIVO**

El crecimiento del pasivo es consistente con el crecimiento de los activos productivos.

Los principales pasivos han cambiado su composición; el 43.3% corresponde a endeudamiento con Instituciones financieras, locales y multilaterales, y 42.6%% son obligaciones emitidas en el mercado de valores.

## **PATRIMONIO**

El nivel del patrimonio se mantiene similar al del año anterior, luego de haber distribuido la totalidad de los resultados del 2021. El patrimonio financia el 39% del total de activos, lo cual es un nivel muy superior al del sistema financiero. Adicionalmente, supera los requisitos normativos en 4.92 veces.

La rentabilidad sobre patrimonio fue del 15.17% la cual se compara favorablemente con el promedio del sistema financiero, 12.21%.

## ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS CTH S.A.						
(Expresado en miles de dólares)						
	dic-20		dic-21		dic-22	
	USD	%	USD	%	USD	%
Intereses ganados	3,267.63	60.9%	3,021.41	56.4%	2,753.41	54.1%
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>3,267.63</b>	<b>60.9%</b>	<b>3,021.41</b>	<b>56.4%</b>	<b>2,753.41</b>	<b>54.1%</b>
Intereses causados	1,603.71	29.9%	519.72	9.7%	711.36	14.0%
Comisiones causadas	56.76	1.1%	51.34	1.0%	80.04	1.6%
Pérdidas Financieras	21.97	0.4%	41.18	0.8%	0.07	0.0%
<b>Total Egreso Financiero</b>	<b>1,682.44</b>	<b>31.4%</b>	<b>612.24</b>	<b>11.4%</b>	<b>791.47</b>	<b>15.6%</b>
<b>Margen Financiero</b>	<b>1,585.20</b>	<b>29.6%</b>	<b>2,409.17</b>	<b>45.0%</b>	<b>1,961.94</b>	<b>38.6%</b>
Ingreso por servicios	1,441.85	26.9%	1,850.95	34.6%	1,888.27	37.1%
Egresos de operación	1,939.38	36.2%	2,138.56	39.9%	2,210.53	43.5%
<b>Margen Operacional</b>	<b>1,087.67</b>	<b>20.3%</b>	<b>2,121.56</b>	<b>39.6%</b>	<b>1,639.69</b>	<b>32.2%</b>
Provisiones, depreciaciones y amortizaciones	936.91	17.5%	585.52	10.9%	91.31	1.8%
Ingresos extraordinarios	652.61	12.2%	482.84	9.0%	444.48	8.7%
Egresos extraordinarios	13.09	0.2%	32.93	0.6%	37.83	0.7%
<b>Utilidad antes de impuestos y participaciones</b>	<b>790.28</b>	<b>14.7%</b>	<b>1,985.95</b>	<b>37.1%</b>	<b>1,955.03</b>	<b>38.4%</b>
Participación de los empleados y funcionarios en las utilidades	118.54	2.2%	297.89	5.6%	293.25	5.8%
Impuesto a la renta	183.27	3.4%	434.42	8.1%	454.08	8.9%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>488.46</b>	<b>9.1%</b>	<b>1,253.64</b>	<b>23.4%</b>	<b>1,207.69</b>	<b>23.7%</b>

Fuente y elaboración: CTH

El ingreso financiero en el año 2021 fue superior debido a la liquidación de una clase subordinada que generó un ingreso extraordinario de USD 1,4 millones. En el 2022 se liquidó una clase subordinada menor, con lo que el ingreso extraordinario fue solamente de USD 761 mil. El ingreso por interés ganado de la cartera generó USD 1.99 millones en el 2022, 19% más que los USD 1,61 millones en el 2021.

Los costos financieros correspondientes al mayor volumen de cartera originada en el 2022 resultaron en un incremento en el interés causado de USD 519 mil a USD 711 mil.

El margen financiero es inferior en USD 448 mil principalmente por la diferencia en ingreso de interés extraordinario generado en las liquidaciones de clases subordinadas en los dos años.

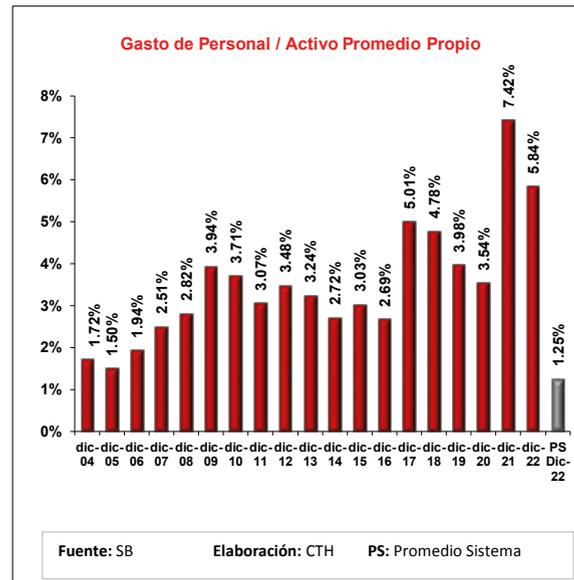
Los ingresos por servicios son los mayores alcanzados en la trayectoria de la CTH, mientras que los egresos operacionales son USD 72 mil más que en 2021 (3%) en buena medida por la contribución patrimonial impuesta por el gobierno.

Una vez estabilizada la situación adversa que atravesaron los deudores, producto de la baja en actividades e ingresos, durante y posterior a la pandemia, las provisiones para carteras de difícil recaudo disminuyeron, generando un importante reverso de provisiones que, sumadas a recuperaciones de cartera problemática, generaron un ingreso extraordinario neto de USD 444 mil.

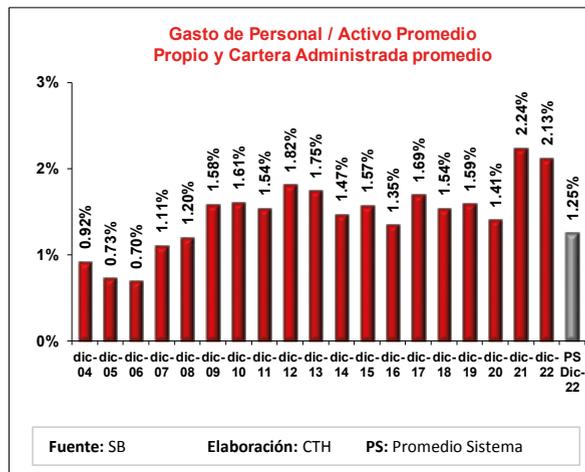
El resultado neto es una utilidad de USD 1.207 millones, 0.01% inferior a la del 2021.

## EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

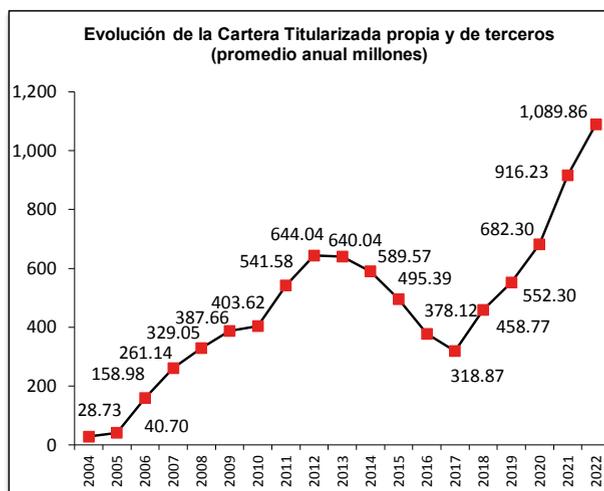
Los indicadores de eficiencia administrativa, contrastados con el activo promedio propio, indican que CTH, comparada con el sistema tiene un mayor gasto operativo y de personal, esto es debido a la naturaleza del negocio que busca mantener el menor nivel de cartera hipotecaria en su activo y titularizar 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.

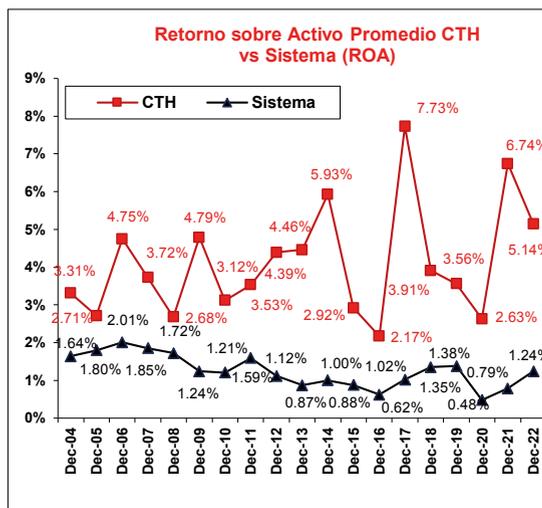
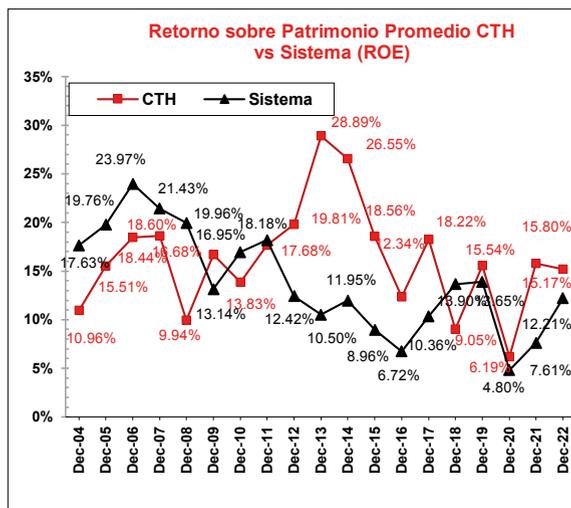


Los activos de cartera titularizada propia y de terceros aumentaron en promedio en un 18.95% con relación al 2021, debido a los fideicomisos de Vivienda de Interés Social y Público (VISP) que han sido titularizados y otros que se encuentran en etapa de acumulación de cartera. Además de los fideicomisos de originación propia, a diciembre 2022 se encuentran vigentes 7 procesos de titularización, originados por terceros, con un saldo de cartera de USD 176.15 millones y 19 fideicomisos VISP con saldo de cartera por USD 935.60.



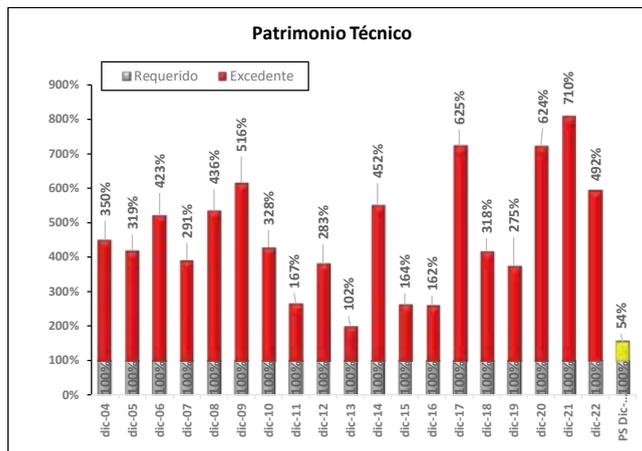
## RENTABILIDAD

La rentabilidad de CTH fue menor que la del año 2021 y 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 5.9 veces el patrimonio requerido.



A close-up photograph of a person's hand using a calculator. The calculator is silver and black with a digital display. The hand is positioned over the calculator, with the index finger resting on the '0' key. In the background, there are several sheets of paper with financial charts, including bar graphs and pie charts, in shades of blue and orange. The overall scene suggests a professional or academic setting focused on financial analysis.

# INFORMACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS**

A los señores Accionistas y Miembros del Directorio  
Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.  
Quito, 8 de marzo del 2023

### **Opinión**

Los estados financieros resumidos de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., los cuales comprenden el balance general resumido al 31 de diciembre de 2022 y el estado de resultados resumido por el año terminado en esa fecha, se derivan de los estados financieros auditados de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

### **Estados financieros resumidos**

Los estados financieros resumidos no contienen todas las revelaciones requeridas de acuerdo con normas contables y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación 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**

Con fecha 8 de marzo de 2023, emitimos nuestro informe de auditoría que contiene una opinión no calificada sobre los estados financieros de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. al 31 de diciembre de 2022. Dicho informe también incluye el asunto significativo de auditoría que de acuerdo con nuestro juicio profesional fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual.

### **Responsabilidades de la Administración por los estados financieros resumidos**

La Administración de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. es responsable de la preparación de estos estados financieros resumidos, sobre la base de normas contables y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación 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".

*PricewaterhouseCoopers*

No. de Registro en la Superintendencia  
de Bancos: AE-9101

*J. Carlos Sáenz P.*

Juan Carlos Sáenz P.  
Socio  
No. de Licencia Profesional: 17-223

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda., Av. 6 de diciembre y Boussingault. Edificio T6. Piso 14, Quito – Ecuador.  
T: (593-2) 3829330

# ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIA

## BALANCE GENERAL

31 de diciembre de 2022

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

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	
Fondos disponibles	3	157.892
Inversiones	4	1.901.615
Cartera de créditos, neta	5	12.409.037
Cuentas por cobrar, neto	7	3.184.879
Bienes adjudicados por pago.	8	359.824
Propiedades y equipos, neto	9	446.236
Otros activos	10	<u>5.025.208</u>
<b>Total del activo</b>		<b><u>23.484.691</u></b>
<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>		
Cuentas por pagar	12	1.826.564
Obligaciones financieras	13	6.200.000
Valores en circulación	14	6.102.603
Otros pasivos		187.325
Patrimonio	15	<u>9.168.199</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b><u>23.484.691</u></b>
Cuentas de orden deudoras	20	45.978.921
Cuentas de orden acreedoras	20	46.790.816

## ESTADO DE RESULTADOS

Año que terminó el 31 de diciembre de 2022

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

	Notas	
Intereses y descuentos ganados	16	2.753.409
Intereses causados	16	<u>(711.363)</u>
Margen neto de intereses		2.042.046
Ingresos por servicios	16	1.888.274
Comisiones causadas	16	<u>(80.036)</u>
Pérdidas financieras	16	<u>(72)</u>
Margen bruto financiero		3.850.212
Provisiones para activos de riesgo		<u>-</u>
Margen neto financiero		3.850.212
Gastos de operación	17	<u>(2.301.839)</u>
Margen operacional		1.548.373
Otros ingresos	18	444.484
Otros gastos y perdidas	18	<u>(37.827)</u>
Utilidad antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta		1.955.030
Participación de los empleados en las utilidades	19	<u>(293.255)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		1.661.775
Impuesto a la renta	19	<u>(454.081)</u>
Utilidad neta del año		<u><u>1.207.694</u></u>

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Año que terminó el 31 de diciembre de 2022

(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	Superávit por valuación	Utilidades acumuladas	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 1 de enero de 2022	3.943.410	46.680	1.842.992	64.345	1.962.942	50.181	1.278.044	9.188.594
Utilidad neta ejercicio 2022	-	-	-	-	-	-	1.207.694	1.207.694
Apropiación de reserva legal	-	-	125.364	-	-	-	(125.364)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1.128.278)	(1.128.278)
Apropiación reserva especial	-	-	-	1	-	-	(1)	-
Superávit por valoración de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(99.811)	-	(99.811)
Devengo por superávit de valuaciones de propiedades, equipos y otros	-	-	-	-	-	(5.542)	5.542	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>3.943.410</u>	<u>46.680</u>	<u>1.968.356</u>	<u>64.346</u>	<u>1.962.942</u>	<u>(55.172)</u>	<u>1.237.637</u>	<u>9.168.199</u>

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Año terminado el 31 de diciembre de 2022

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

<b>Flujos de caja en actividades de operación:</b>	
Intereses y descuentos ganados	2.596.871
Intereses y comisiones pagadas	(804.069)
Ingresos por servicios	1.888.274
Pagos operativos, impuestos y a empleados	(2.686.017)
Otros ingresos no operacionales	218.949
Otros egresos no operacionales	(37.827)
	<u>1.176.181</u>
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios de activos y pasivos operacionales</b>	<u>1.176.181</u>
<b>Cambios en activos y pasivos operacionales:</b>	
Cartera de créditos	(4.676.326)
Cuentas por cobrar	41.177
Otros activos	(152.564)
Cuentas por pagar	116.316
	<u>(3.495.216)</u>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<u>(3.495.216)</u>
<b>Flujos de caja en actividades de inversión:</b>	
Disminución en inversiones mantenidas hasta el vencimiento	71.713
Adquisición de propiedades y equipos, neto	(22.916)
Incremento de gasto diferido, neto	(27.042)
	<u>21.755</u>
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de inversión</b>	<u>21.755</u>
<b>Flujos de caja en actividades de financiamiento:</b>	
Disminución de obligaciones financieras, neto	(1.450.000)
Incremento valores en circulación	6.000.000
Dividendos pagados	(1.128.970)
	<u>3.421.030</u>
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>	<u>3.421.030</u>
<b>Fondos disponibles:</b>	
Disminución neta del año	(52.431)
Saldo al comienzo del año	210.323
	<u>157.892</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<u>157.892</u>
<b>Utilidad neta del año</b>	1.207.694
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios de activos y pasivos operacionales:	
Reverso de provisiones	(206.435)
Depreciaciones y amortizaciones	91.314
Utilidad en venta de activos fijos	(19.100)
Otros gastos	72
Provisión para jubilación patronal	39.901
Prima de descuento en colocación de valores	102.603
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>	
Interés por cobrar	(259.141)
Cuentas por pagar	219.273
	<u>1.176.181</u>
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios de activos y pasivos operacionales</b>	<u>1.176.181</u>

**IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES, PARTICIPACIONES Y APORTACIONES OBLIGATORIAS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(En miles de dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<b>en miles</b>	
Impuesto a la Renta	454	
Participación de Empleados	293	
Contribuciones temporales por Covid	71	
Aporte al IESS	97	
Impuestos Municipales	47	
Contribuciones Superintendencia de Bancos	4	
impuestos y aportes para otros organismos	24	
	<b>991</b>	
Imposiciones	991	
Utilidad Neta	1,208	82%





**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