

















MEMORIA

2019

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

BANCO PICHINCHA	BANCO DEL PACIFICO	MUTUALISTA PICHINCHA	BANCO PICHINCHA	BANCO DEL PACIFICO	MUTUALISTA PICHINCHA	BANCO PICHINCHA
						
VIP-PICH1	VIP-PAC1	VIP-FIMUPI 1	VIP-PICH2	VIP-PAC2	VIP-FIMUPI 2	VIP-PICH3
						
\$101'399.859	\$35'000.000	\$15'000.000	\$158'390.000	\$79'330.000	\$14'998.000	\$80'596.000
JULIO 2017	SEPTIEMBRE 2017	AGOSTO 2018	NOVIEMBRE 2018	MARZO 2019	JUNIO 2019	NOVIEMBRE 2019

PAPEL COMERCIAL

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

TITULARIZACIONES DE CARTERA HIPOTECARIA PROPIA

			
FIMECTH 1	FIMECTH 2	FIMECTH 3	FIMECTH 4
\$17'689.007	\$13'739.785	\$21'499.038	\$13'287.702
NOVIEMBRE 2003	DICIEMBRE 2004	DICIEMBRE 2005	MAYO 2008

				
FIMECTH 5	CTH - BID1	FIMECTH 7	FIMECTH 8	FIMECTH 9
\$11'185.470	\$17'250.000	\$25'000.000	\$17'000.000	\$9'000.000
ABRIL 2010	JUNIO 2012	AGOSTO 2014	DICIEMBRE 2016	NOVIEMBRE 2017

PRESENTACIÓN

Mensaje de la Presidencia	9
Misión y Visión	10
Miembros del Directorio	10
Organigrama Estructural	11
Entorno	13
El Mercado Hipotecario de Vivienda	15
Originación	15
Saldos de Cartera	16
Resultados	17
Calidad de Activos	17
Calidad de Cartera Titularizada	18
Calificación de Riesgo	19
Titularización	19
Cumplimiento	20
Gobierno Corporativo	20
Programa de Educación Financiera	21
Recursos Humanos	22
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 año 2019, en el entorno general, presentó pocas señales favorables para el desarrollo de las actividades económicas. La principal señal positiva fue el beneplácito del Fondo Monetario Internacional con el plan presentado por el Gobierno. Esto repercutió en la ampliación de líneas de organismos multilaterales. Sin embargo, la actividad económica no despega debido a la falta de confianza en que se cumpla con los planteamientos para corregir el déficit del estado y la falta de seguridad jurídica agravada por los incidentes de líneas en las instituciones multilaterales en las reformas fiscal, laboral y comercial, para contar con un horizonte atractivo para la inversión, local y extranjera.

El financiamiento de vivienda, en el año revisado, terminó con un resultado más bajo que en el 2018 en cuanto a originación de créditos. Se ha logrado asegurar recursos suficientes para mantener e incrementar la oferta de financiamiento en condiciones favorables, lo que permitirá un crecimiento en la originación para los segmentos VIS y VIP. Hemos aportado en la elaboración de estos programas para la obtención de líneas en las instituciones multilaterales de crédito. Queda pendiente encontrar mecanismos que faciliten la oferta de financiamiento a los otros segmentos, que todavía deben superar ciertos obstáculos.

En el año 2020 realizaremos titularizaciones del programa VIP por alrededor de USD 153 millones y una titularización por USD 200 millones, una de cuyas clases, que compone el 75%, será colocada en el exterior, garantizada por una corporación extranjera de inversión; también realizaremos una titularización propia, en el primer trimestre y participaremos en la acumulación de cartera VIS y VIP en nuevos fideicomisos de titularización. Debemos mantenernos pendientes del desenvolvimiento de la cartera debido a las condiciones económicas, que pueden afectar la capacidad de pago de los prestatarios.

En el 2019 conseguimos un resultado muy superior que el del año anterior, aumentando el tamaño de nuestros activos, liquidando satisfactoriamente la inversión en una clase subordinada, mejorando el ingreso por servicios y manteniendo los costos bajo control.

Como siempre, los resultados alcanzados son el producto de la colaboración del equipo de funcionarios de la CTH, del Directorio, de las instituciones financieras que han mantenido su confianza, así como la de nuestros accionistas. Reciban, todos, nuestro agradecimiento y confiamos en que mantengan su compromiso para seguir haciendo de la CTH una empresa única y exitosa.

Gracias

Juan Manuel Borrero V.
Presidente del Directorio

José Andino
Presidente Ejecutivo



VISIÓN

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

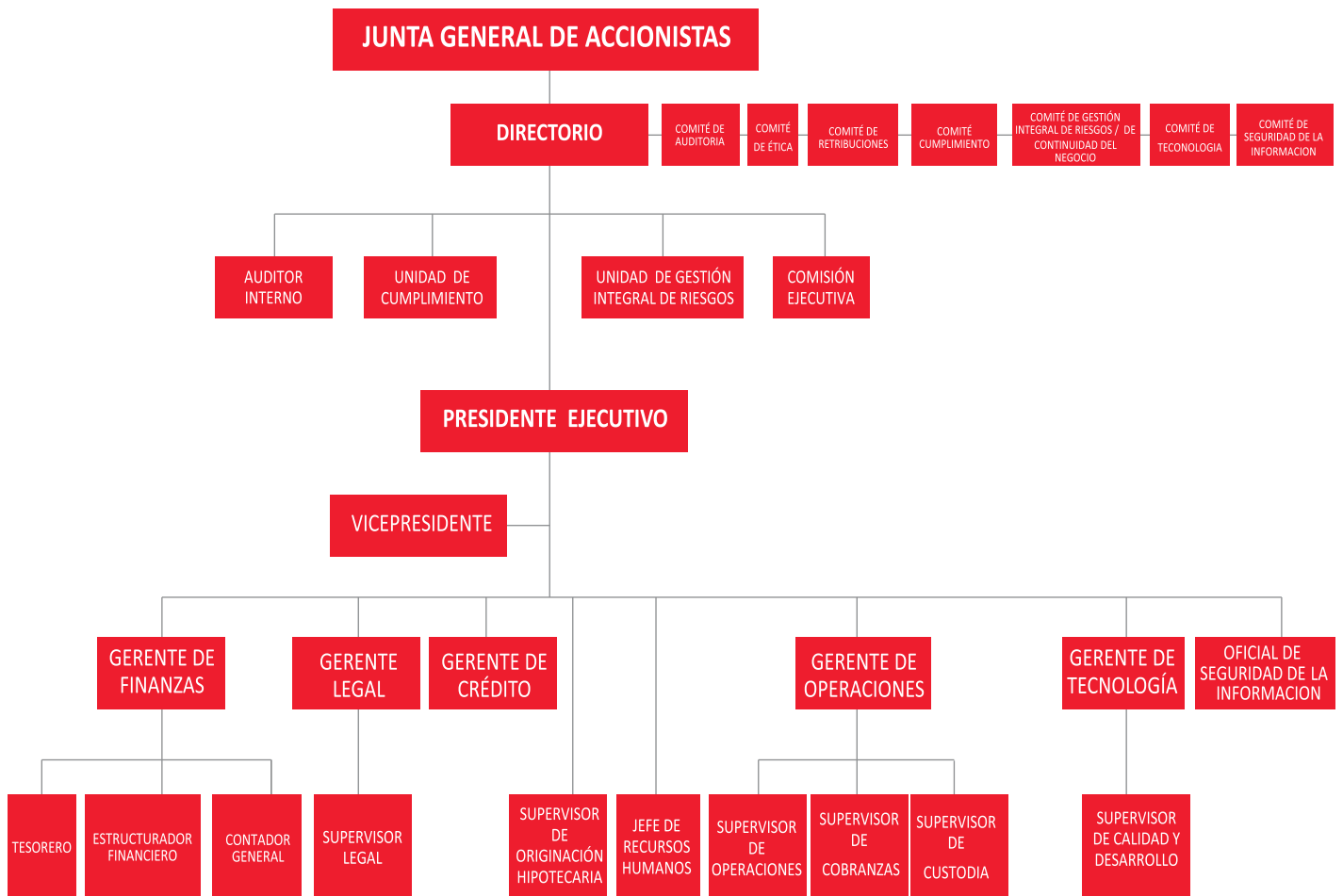


MISIÓN

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

MIEMBROS DEL DIRECTORIO

Título	Nombre	Cargo en CTH	Representado
Señor	Juan Manuel Borrero Viver	Presidente del Directorio	Produbanco
Ingeniero	Carlos Julio Jaramillo Vintimilla	Director Principal	Banco del Estado BDE
Doctor	Teodoro Oswaldo Tamariz Valdivieso	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
Ingeniera	Luz Cristina Espinosa Paredes	Director Principal	Banco del Pacifico
Ingeniero	Alejandro Ribadeneira Jaramillo	Director Alterno	Banco Pichincha
Arquitecto	Bairon Daniel Pinos Abad	Director Alterno	Banco del Estado BDE
Ingeniero	Juan Carlos Cevallos Serrano	Director Alterno	Banco del Pacifico
Ingeniero	Gustavo Javier Orbe Montenegro	Director Alterno	Produbanco
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 2019

Entorno

Las expectativas más importantes que se tenían para el año 2019 no se consiguieron, especialmente aquellas relacionadas con el manejo adecuado de las finanzas del Estado, sin perjuicio que, el Fondo Monetario Internacional dio su beneplácito respecto de plan que presentó el país. El gobierno demostró su voluntad de tomar las medidas recomendadas pero, el débil capital político con el que cuenta no permitió que la primera, y más importante de las medidas a ser aplicadas, la eliminación de los subsidios a los combustibles, no se pueda implementar. El malestar que causó y la aparición de grupos que se aprovecharon del malestar para sembrar el caos, especialmente a la ciudad de Quito, obligaron al Presidente de la República a dar marcha atrás. Las otras medidas para corregir la situación fiscal no se han tomado. El resultado es que, en el año 2019 se mantuvo el modelo de tomar endeudamiento externo, para financiar el déficit, el cual se mantuvo en niveles similares a los del 2018, pues la reducción del gasto público fue insignificante. Hay cierta mejora en el volumen y las condiciones de las líneas de financiamiento, por parte de los organismos multilaterales, una vez que el FMI ha brindado su respaldo a las acciones que el gobierno debe implementar. En cuanto al crecimiento económico, se ha mantenido el estancamiento de los últimos 3 años.

Si bien en el entorno internacional se han logrado avances, las condiciones internas se han tornado complejas; más aún, si tomamos en cuenta que en el 2021 habrán elecciones presidenciales. La inversión pública ha continuado reduciéndose generando pérdidas de empleo y menor actividad económica. Ha crecido el empleo no-adecuado, que supera el 50% de la población económicamente activa. En este aspecto también, están pendientes definiciones y reformas a las leyes laborales que permitan mejorar el empleo adecuado y hagan más flexible la contratación laboral. El sector privado se ha involucrado en la definición de políticas económicas, pero, al no haberse logrado su implementación, la inversión privada se mantiene en compás de espera. No ha retornado la confianza, lo que se refleja también en el elevado riesgo país.

El sector financiero ha tenido resultados superiores a los de los últimos años. Los acuerdos alcanzados con el FMI, más otros multilaterales, han abierto el acceso a líneas más amplias de financiamiento internacional. Esto permite ampliar el crédito interno y generar más ingresos. Últimamente pareciera que, a pesar de existir disponibilidades, lo que ha bajado es la demanda de crédito, por la incertidumbre de las personas y empresas respecto del

entorno económico y político. En cuanto al mercado de valores, este se ha mantenido en los bajos niveles de los últimos años, pues no se han dado los cambios normativos que se requieren, sobre todo, para que se promueva, de manera adecuada, el desarrollo de los inversionistas institucionales.

La construcción de vivienda habría sufrido una importante disminución de la demanda, especialmente en aquellos segmentos que no cuentan con programas que faciliten el acceso a financiamiento, con menor cuota de entrada e interés más bajo. Incluso en los segmentos medio y bajo, en los que se aplica el programa de vivienda de interés social y público (VIS y VIP), hubo un estancamiento hasta el tercer trimestre, en que finalmente se aclararon las regulaciones y se contó con fondos adicionales. Para el 2020, en adelante, se puede esperar que estos segmentos tengan mayor dinamismo, pues, con el apoyo del BID y de la CAF, se han comprometido recursos que permitirían una colocación del orden de USD 1,300 millones en créditos.

MERCADO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

Originación

Volumen de crédito (millones de USD)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Variación 2018-2019
Bancos	444.93	586.28	389.23	533.00	574.59	533.98	-7.07%
Bancos VIP		30.61	88.66	143.11	172.40	135.50	-21.40%
Mutualistas	123.50	75.93	56.72	73.64	85.14	78.83	-7.41%
Mutualistas VIP		1.09	8.25	8.98	21.44	20.43	-4.70%
Sociedades Fin.	2.19	2.92	0.59				
Cooperativas	75.73	67.71	75.76	204.49	357.28	363.00	1.60%
Cooperativas VIP					0.14	2.82	1980.97%
Total sin BIESS	646.35	764.53	619.22	963.22	1,210.97	1,134.56	-6.31%
BIESS	1,190.58	1,174.61	1,022.10	851.68	769.71	610.00*	-20.75%
Total con BIESS	1,836.93	1,939.14	1,641.32	1,814.90	1,980.69	1,744.56	-11.92%

* Dato extraoficial

Fuente: Banco Central del Ecuador y BIESS.

Por primera vez en los últimos 4 años, la originación de cartera hipotecaria cae en comparación con el año anterior. En el caso de los bancos y mutualistas, la reducción es menor que la presentada por BIESS, cuya caída, en valor absoluto, es mayor que el resto de instituciones.

Esta reducción se atribuye, en general, a una menor demanda por parte de los compradores, que no tiene capacidad de compra, especialmente por el nivel de cuota de entrada requerido. En el caso del BIESS, quien no exige cuota de entrada hasta ciertos niveles, la caída ha sido atribuida, por los promotores, a cambios en los requisitos establecidos por una nueva administración, resultado de la divulgación de los niveles de cartera vencida.

La originación de créditos en el segmento VIP también sufre una reducción, debido a que, en el primer trimestre se agotaron los fondos asignados en el programa inicial y los partícipes del sector público demoraron, hasta el tercer trimestre, la entrega de fondos adicionales.

Las cooperativas mantuvieron su nivel de colocación de créditos hipotecarios.

SALDOS DE CARTERA

Saldos de cartera (millones de USD)	31-dic-14	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-17	31-dic-18	31-dic-19	Variación 2018-2019
Bancos	1,604.84	1,778.86	1,957.03	2,118.50	2,254.13	2,343.40	3.96%
Bancos VIP		27.57	22.70	88.77	62.66	42.67	-31.90%
Mutualistas	195.53	211.80	223.95	257.92	293.17	312.71	6.67%
Mutualistas VIP		1.09	9.06	13.00	10.37	18.26	76.09%
Fideicomisos y Titularizaciones VIP			93.69	168.90	383.16	531.92	38.82%
Titularizado Bancos	375.53	289.61	124.69	53.39	38.94	24.65	-36.69%
Titularizado Mutualistas	145.26	119.20	80.86	65.10	52.35	41.97	-19.83%
CTH (más Titularizado)	60.36	57.71	61.10	56.11	55.90	58.67	4.96%
Cooperativas*	368.07	341.64	337.08	437.35	683.94	908.55	32.84%
Cooperativas VIP*					0.13	2.90	2130.77%
Total sin BIESS	2,749.58	2,827.47	2,910.16	3,259.05	3,834.61	4,285.70	11.76%
IESS / BIESS**	4,465.30	5,412.80	6,154.90	6,665.80	7,008.10	7,100.00	1.31%
Total con BIESS	7,214.88	8,240.27	9,065.06	9,924.85	10,842.71	11,385.70	5.01%

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

*Segmento 1 y 2.

**Datos extraoficiales.

Los incrementos más importantes, en el stock de cartera hipotecaria, del sector privado, se concentran en los relacionados con el programa VIP y en las Cooperativas, con un resultado de crecimiento del stock hipotecario privado del 11.76%, el cual es inferior al crecimiento reportado en el 2018, que fue del 17.66%.

Incluyendo al BIESS, que creció 1.31%, el stock del sector hipotecario global aumentó un 5.01%, el nivel más bajo de los últimos 4 años en que creció entre el 9 y 10%.

RESULTADOS DE CTH

En el 2019 se recuperó la rentabilidad neta de la CTH. Fue 73% mejor que la del 2018, principalmente por un mayor margen financiero que creció un 95.3%, sumado a un incremento del 11.9% de ingresos por servicios, mientras que los egresos de operación crecieron a un menor ritmo, 7.3%. El resultado neto, representa un retorno sobre la inversión del 15.54%

CALIDAD DE ACTIVOS

Cartera Propia y Administrada	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Cartera Vencida / Total	0.16%	0.24%	0.51%	0.36%	0.40%	0.37%
Cartera no Devenga / Total	2.37%	3.28%	4.74%	4.29%	3.68%	5.32%

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.

En la cartera que no devenga intereses se aprecia un incremento en el 2019, En parte este deterioro se debe a que, en las últimas dos semanas del año, se sucedieron dos puentes y un fin de semana, en que los deudores toman vacaciones y, en el caso de los migrantes, que contribuyeron en la subida del índice, envían sus pagos a los apoderados, quienes están de feriado y se acercan a hacer los pagos cuando retornan a sus actividades. En los primeros días del año 2020 se recuperaron los valores retrasados.

En el 2019 también se dio la liquidación de la clase subordinada FIMPROD 2, la misma que incluyó cartera que no devenga intereses por USD 495 mil. En la compra de dicha clase subordinada, tales valores fueron descontados del precio, total o parcialmente, en función de su morosidad; por lo que, si bien esto representa un incremento en el índice, es un activo que no genera costos financiero y cualquier recuperación representará una utilidad neta.

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.

CTH-BID 1	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Cartera Vencida / Total	0.14%	0.21%	0.44%	0.42%	1.01%	1.37%
Cartera no Devenga / Total	3.01%	2.52%	4.28%	4.35%	4.21%	9.35%
Cartera no Devenga / Original	1.91%	1.27%	1.68%	1.26%	0.87%	1.35%
CTH 7	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Cartera Vencida / Total	0.00%	0.02%	0.08%	0.12%	0.23%	0.14%
Cartera no Devenga / Total	0.11%	1.34%	4.02%	4.45%	3.32%	4.67%
Cartera no Devenga / Original	0.11%	1.13%	3.00%	2.67%	1.69%	2.01%
CTH 8	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Cartera Vencida / Total	N/A	0.00%	0.01%	0.04%	0.09%	0.20%
Cartera no Devenga / Total	N/A	0.00%	0.71%	0.88%	3.35%	3.73%
Cartera no Devenga / Original	N/A	0.00%	0.70%	0.76%	2.45%	2.35%
CTH 9	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Cartera Vencida / Total	N/A	N/A	0.00%	0.01%	0.05%	0.17%
Cartera no Devenga / Total	N/A	N/A	0.00%	0.46%	1.16%	9.39%
Cartera no Devenga / Original	N/A	N/A	0.00%	0.45%	0.99%	6.76%
CTH 10	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Cartera Vencida / Total	N/A	N/A	N/A	0.00%	0.00%	0.01%
Cartera no Devenga / Total	N/A	N/A	N/A	0.00%	0.00%	3.25%
Cartera no Devenga / Original	N/A	N/A	N/A	0.00%	0.00%	3.20%
CTH 11	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Cartera Vencida / Total	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.01%
Cartera no Devenga / Total	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1.33%
Cartera no Devenga / Original	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1.33%

La tendencia en las titularizaciones es que, durante los primeros tres años, el índice de la cartera vencida y que no devenga intereses crece, debido a que, el saldo sobre el cual se calcula el índice de mora se reduce. Pasados los tres años, los índices de mora tienden a reducirse con relación al saldo de cartera original. Esto se puede apreciar en las titularizaciones CTH-BID 1, CTH 7 y CTH 8. En el 2019, se aprecia un nivel más alto, ocasionado por el comentado hecho de los feriados de fin de año, en especial en el caso del CTH 9. Las titularizaciones CTH 10 y CTH 11, se encuentran en etapa de acumulación y serán combinadas en una sola.

La siniestralidad, es decir las pérdidas finales, una vez liquidadas las titularizaciones, son inferiores al 1% de la cartera original y son superadas, en más de 6 veces, por la rentabilidad que genera el interés extraordinario.

CALIFICACIÓN DE RIESGO

Se ha mantenido la calificación A+ para la CTH, emitida por Bankwatch Ratings. Un ejemplar de esta última calificación, con corte al 30 de septiembre del 2019 está disponible en nuestra página web y en la oficina de atención de la CTH.

En cuanto a emisiones en el mercado de valores, nos hemos mantenido al margen debido a los límites fijados por los reguladores y a que los costos de las líneas otorgadas por las instituciones multilaterales han sido más convenientes. A la fecha de elaboración de este informe, los límites fijados han sido modificados, lo que representa una oportunidad para reducir nuestro costo de fondos.

TITULARIZACIÓN

Las principales titularizaciones que se llevaron a cabo en el 2019 fueron aquellas dentro del programa VIP. Realizamos 3 titularizaciones por USD 175 millones, con lo que se completó el total del monto originalmente establecido.

En vista de los efectos favorables de este esquema, el gobierno ha comprometido USD 68 millones adicionales, el Banco Interamericano de Desarrollo USD 400 millones y la Corporación Andina de Fomento 72 millones. Esto permitirá otorgar financiamiento de vivienda de interés social y público hasta por alrededor de USD 1,300 millones, que serán titularizados con nuestra participación.

Sigue en trámite la primera titularización a ser colocada en el mercado internacional. Ha sido complejo conciliar los requerimientos de los diferentes partícipes, pero, se espera que esta se lleve a cabo en el primer semestre del 2020.

Existe una nueva posibilidad de colocar títulos en el mercado centroamericano. En un inicio puede ser una demanda pequeña, pero, de superarse temas impositivos que tienen que ver con el tratamiento de inversiones provenientes de paraísos fiscales, puede que esta demanda sea importante.

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 sus comentarios reflejan el cumplimiento de la empresa con todos sus requerimientos. No se han reportado 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.

En el tercer trimestre fuimos revisados por un equipo de la Superintendencia de Bancos, quienes han ratificado que es baja la probabilidad del riesgo de ser usados para este tipo de actividades; sin embargo, han observado que podemos mejorar ciertos procesos, para lo cual hemos presentado un plan que se llevará a cabo durante el primer semestre del año en curso.

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 15 de enero del 2020, 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; generando información oportuna y confiable como resultado de las políticas, estrategias y procedimientos definidos. Los límites de riesgo han sido adecuados para el giro de negocio, su volumen y complejidad; 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, basado en las actividades desarrolladas por Auditoría Interna y de la información proporcionada por la Administración durante el año terminado el 31 de diciembre del 2019 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 2019 no se reportaron casos que requieran la atención de este comité.

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 2019, 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 a los de otras empresas en la muestra y avances en las áreas que tuvieron observaciones en años anteriores. La evaluación general supera el 87.4% de satisfacción del personal. El equipo con que contamos es completo y tiene amplia experiencia. En este año se reemplazó al auditor interno, quien aceptó una propuesta con mayores oportunidades de carrera profesional.

El Directorio mantiene su conformación, lo que constituye una de las fortalezas de la CTH, al estar integrado por profesionales 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 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 2019 se han concentrado en mejorar los tiempos de los procesos.

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



Financial statement document with multiple columns and rows of data, held by a man in a suit.

ESTADOS FINANCIEROS

BLANCE GENERAL (miles USD)		dic-17		dic-18		dic-19		Variación anual	
Activo	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%	
Fondos Disponibles	456.89	2.6%	343.75	1.3%	513.01	1.5%	169.26	49.2%	
Operaciones	-		-		-		-		
Inversiones	1,034.05	5.8%	1,000.61	3.7%	1,001.76	3.0%	1.15	0.1%	
Cartera de créditos	6,431.49	36.1%	8,613.61	32.0%	14,549.26	42.9%	5,935.66	68.9%	
Cuentas por cobrar	3,244.60	18.2%	5,586.64	20.8%	3,673.71	10.8%	- 1,912.93	-34.2%	
Bienes realizables adjudicados por pago	37.83	0.2%	-	0.0%	-	0.0%	-		
Propiedades y equipos	671.97	3.8%	639.69	2.4%	588.90	1.7%	- 50.79	-7.9%	
Otros Activos	5,958.44	33.4%	10,730.48	39.9%	13,564.09	40.0%	2,833.60	26.4%	
Total Activo	17,835.27	100.0%	26,914.78	100.0%	33,890.74	100.0%	6,975.95	25.9%	
Pasivo									
Cuentas por Pagar	1,610.76	18.1%	1,475.17	8.0%	1,828.49	7.3%	353.32	24.0%	
Obligaciones Financieras	7,276.26	81.9%	17,041.45	92.0%	23,084.29	92.7%	6,042.85	35.5%	
Valores en Circulación	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-		
Total Pasivo	8,887.02	100.0%	18,516.62	100.0%	24,912.78	100.0%	6,396.17	34.5%	
Capital Social	3,943.41	44.1%	3,943.41	47.0%	3,943.41	43.9%	-	0.0%	
Prima o Colocaciones de acciones	46.68	0.5%	46.68	0.6%	46.68	0.5%	-	0.0%	
Reservas	3,428.73	38.3%	3,630.99	43.2%	3,700.71	41.2%	69.73	1.9%	
Superavit por Resultados	79.91	0.9%	73.71	0.9%	67.76	0.8%	- 5.95	-8.1%	
Resultado del Ejercicio	70.45	0.8%	6.10	0.1%	12.20	0.1%	6.10	100.0%	
Resultado del Ejercicio	1,379.06	15.4%	697.28	8.3%	1,207.19	13.4%	509.91	73.1%	
Total Patrimonio	8,948.25	100.0%	8,398.17	100.0%	8,977.95	100.0%	579.79	6.9%	
Patrimonio	17,835.27		26,914.78		33,890.74		6,975.95	25.9%	

ACTIVO

Por segundo año consecutivo, el activo ha crecido, 25.9% respecto del año anterior y 90% comparado con el 2017. El crecimiento obedece a la cartera de créditos y otros activos, que están compuestos también de cartera de créditos, que han sido transferidos a fideicomisos de titularización y que se encuentran en etapa de acumulación.

Otro cambio importante es la reducción de cuentas por cobrar, donde se registran las compras de clases subordinadas. En el 2019, la mayor reducción obedece a la liquidación de la clase subordinada FIMPROD 2, cuyo resultado se aprecia en un mayor ingreso para el ejercicio.

Prácticamente, todo el crecimiento del activo está relacionado con adquisición de cartera productiva, con garantía hipotecaria, directamente o a través de la adquisición de clases subordinadas.

PASIVO

El incremento en activos fue financiado mediante créditos otorgados por instituciones financieras, multilaterales y locales, siendo este el principal cambio en los pasivos.

PATRIMONIO

El patrimonio presenta un incremento del 6.9% que corresponde al resultado del ejercicio, luego de haber distribuido la totalidad de los resultados del año 2018. La distribución de la totalidad de los resultados ha sido usual en la CTH, basada en su modelo de negocio y debido a la suficiencia patrimonial con la que cuenta y ha acumulado a lo largo de su existencia.

Al 31 de diciembre del 2019 la suficiencia patrimonial cubre ampliamente el requisito regulatorio al superarlo en 3.75 veces.

La rentabilidad sobre el patrimonio en el 2019 fue del 15.54%, que se compara favorablemente respecto del 9.05% obtenido el 2018.

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Estado de Pérdidas y Ganancias (USD MILES)	dic-17		dic-18		dic-19		Variación anual	
	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%
Intereses ganados	4,157.85	68.2%	2,577.14	60.0%	4,788.13	67.7%	2,210.99	85.8%
Comisiones	-		-		-		-	
Utilidades financieras	4.76	0.1%	0.00	0.0%	-	0.0%	- 0.00	-100.0%
Total Ingresos Financieros	4,162.61	68.2%	2,577.14	60.0%	4,788.13	67.7%	2,210.98	85.8%
Intereses causados	974.90	16.0%	926.54	21.6%	1,615.77	22.8%	689.22	74.4%
Comisiones causadas	61.17	1.0%	58.25	1.4%	69.41	1.0%	11.16	19.2%
Perdidas Financieras	4.56	0.1%	3.91	0.1%	0.63	0.0%	- 3.28	-83.9%
Total Egreso Financiero	1,040.64	17.1%	988.71	23.0%	1,685.80	23.8%	697.10	70.5%
Margen Financiero	3,121.98	51.2%	1,588.44	37.0%	3,102.32	43.9%	1,513.89	95.3%
Ingresos ordinarios	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	
Ingreso por servicios	1,441.05	23.6%	1,482.38	34.5%	1,659.20	23.5%	176.82	11.9%
Egresos de operación	2,107.19	34.5%	1,972.74	46.0%	2,116.22	29.9%	143.48	7.3%
Margen Operacional	2,455.84	40.3%	1,098.07	25.6%	2,645.30	37.4%	1,547.23	140.9%
Provisiones, depreciaciones	809.83	13.3%	191.22	4.5%	1,313.67	18.6%	1,122.45	587.0%
Ingresos extraordinarios	496.78	8.1%	233.36	5.4%	624.53	8.8%	391.17	167.6%
Egresos extraordinarios	52.22	0.9%	36.21	0.8%	18.68	0.3%	- 17.53	-48.4%
Utilidad antes de impuestos y participaciones	2,090.57	34.3%	1,104.00	25.7%	1,937.47	27.4%	833.48	75.5%
Participación de los empleados	313.58	5.1%	165.60	3.9%	290.62	4.1%	125.02	75.5%
Impuesto a la renta	397.92	6.5%	241.12	5.6%	439.66	6.2%	198.55	82.3%
Utilidad Neta	1,379.06	22.6%	697.28	16.2%	1,207.19	17.1%	509.91	73.1%

-Fuente y Elaboración: CTH

El crecimiento del 85.8% en los ingresos financieros se deben a dos importantes elementos, el crecimiento en activos productivos y la liquidación de la clase subordinada FIMPROD 2, que representó ingresos brutos por USD 1.5 millones.

Los egresos financieros incrementaron en línea con el crecimiento de los activos que requieren financiarse mediante créditos obtenidos de las instituciones financieras locales y multilaterales. Este crecimiento fue inferior al de los ingresos, lo que resultó en un margen financiero superior en 95% respecto del logrado en el 2018.

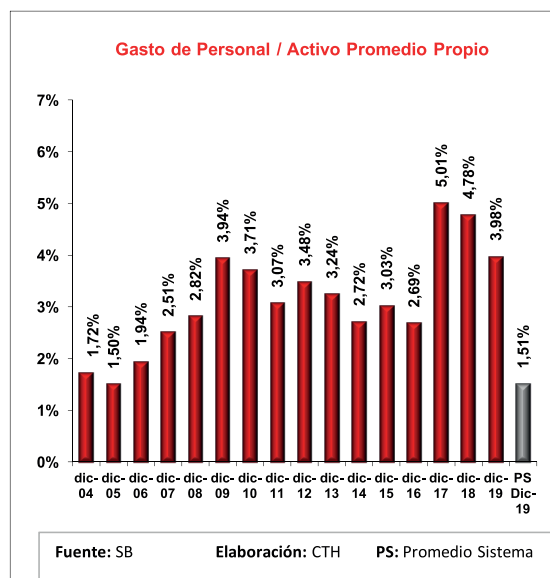
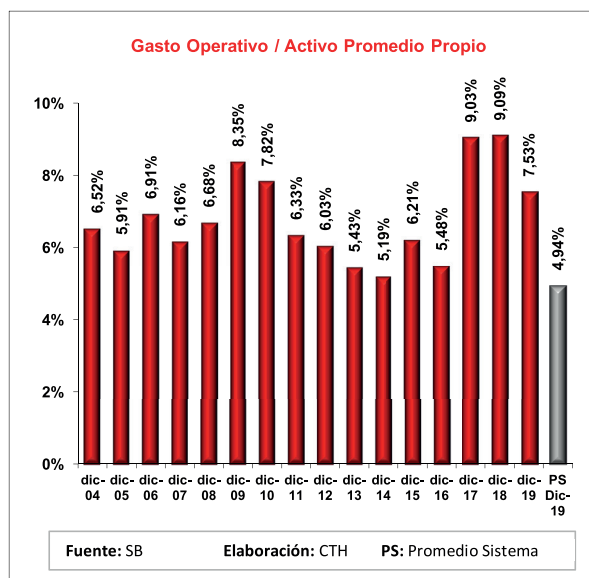
Los ingresos ordinarios relacionados con los servicios de titularización crecieron 11.9% y son los más altos de los últimos 3 años, producto de las titularizaciones implementadas en el 2019. Los egresos de operación se incrementaron en 7.3% principalmente relacionados con la constitución de provisiones para jubilación patronal correspondientes a los años 2018 y 2019. También se registraron los costos de estructuración de la línea de crédito del BID. En los 3 años reportados, se da un mínimo crecimiento del 0.4% en los egresos de operación. El margen operacional mejora 140.9% respecto del 2018.

Las provisiones brutas crecen sustancialmente, en buena parte, como resultado de la liquidación de la clase subordinada del FIMPROD 2, que requirió la constitución de USD 495 mil en provisiones, Si excluimos las provisiones correspondientes a la liquidación de dicha clase subordinada, por la que mayoritariamente se descontó el precio, las provisiones, netas de las recuperaciones, reportadas como ingresos extraordinarios, alcanzan USD 215 mil que cubren totalmente el requisito regulatorio para cartera vencida y el crecimiento en cartera bruta.

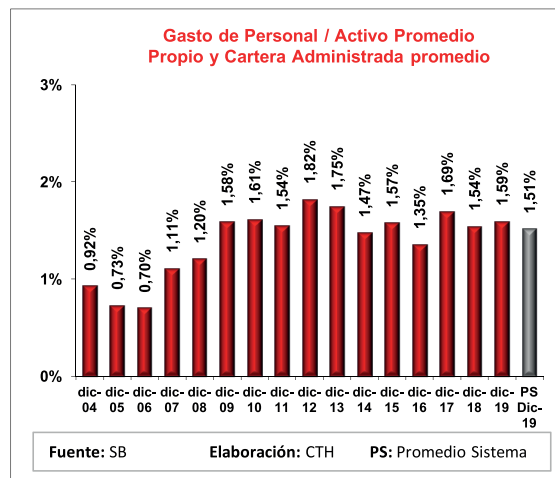
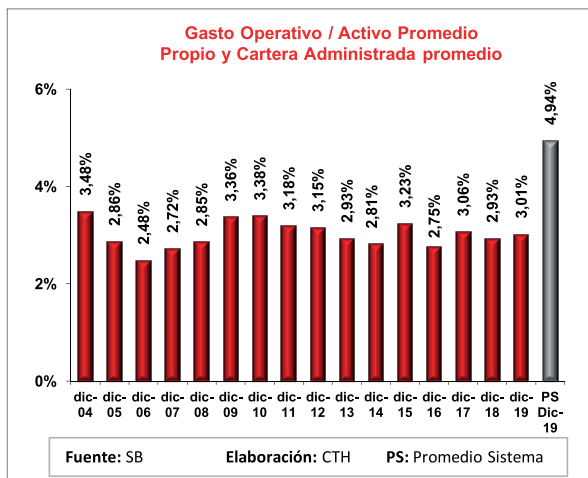
La utilidad neta, luego de provisiones por participación de utilidades a empleados e impuesto a la renta, supera en 73.1% la del año 2018.

EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

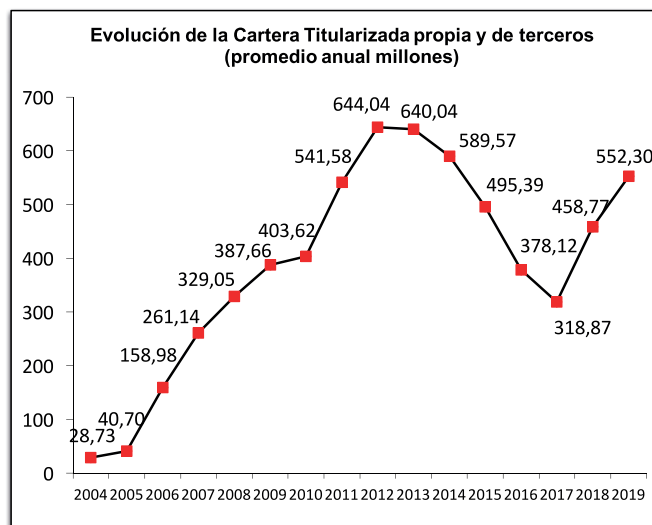
Los indicadores de eficiencia administrativa, contrastados con el activo promedio propio, indican que CTH, comparada con el sistema tiene un mayor gasto operativo y de personal. Esto responde a la naturaleza del negocio que busca mantener el menor nivel de cartera hipotecaria en su activo y titularizar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



Considerando que la CTH administra tanto activo propio y el activo de los procesos de titularización, que no constan en sus estados financieros, al incluirlos, los indicadores son similares a los del sistema.

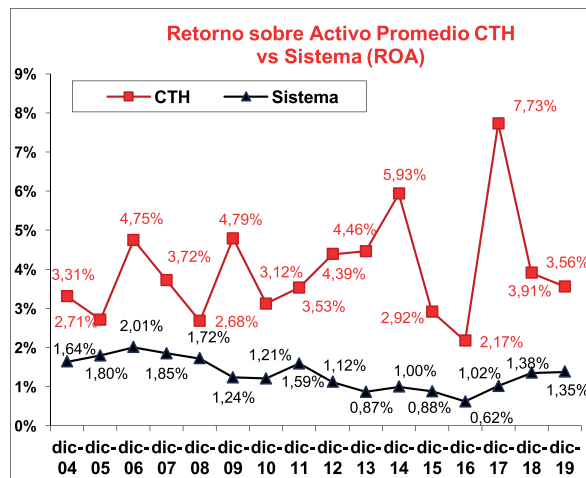
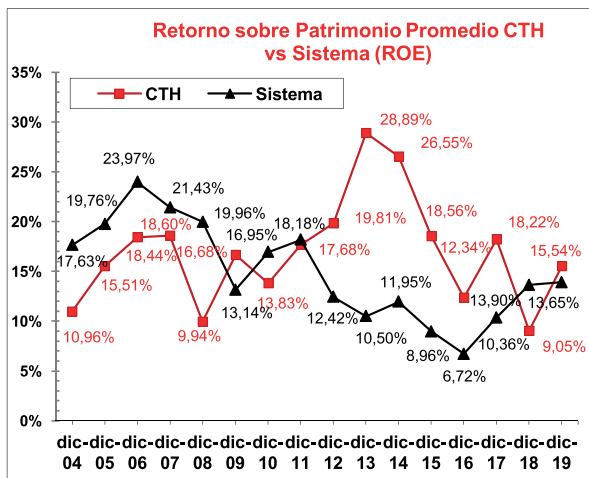


Los activos de cartera titularizada, propia y de terceros, aumentaron en promedio en un 20.39% con relación al 2018, debido a los fideicomisos de Vivienda de Interés Público (VIP) que han sido titularizados y otros que se encuentran en etapa de acumulación de cartera. Además de los fideicomisos de originación propia, a diciembre 2019, se encuentran vigentes 8 procesos de titularización, originados por terceros, con un saldo de cartera de USD 66.63 millones y 10 fideicomisos VIP con saldo de cartera por USD 531.92.



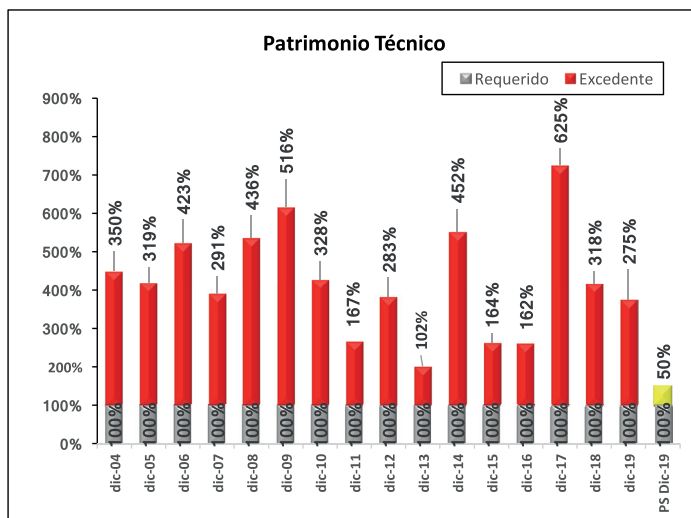
RENTABILIDAD

La rentabilidad de CTH fue mayor que en el año 2018 y se ubicó sobre el promedio del sistema financiero. Además, el ROA supera en más de dos veces el del sistema.



PATRIMONIO TÉCNICO

El patrimonio técnico de CTH se mantiene como uno de los más altos del sistema, puesto que cubre 3.75 veces el patrimonio requerido.



INFORMACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA





KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. República de El Salvador 734
y Portugal, Edif. Athos, piso 2 y 3
Quito - Ecuador

Teléfonos: (593-2) 245 0356
(593-2) 244 4228
(593-2) 244 4225

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 2019, 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 2019.

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 5 marzo de 2020. 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

5 de marzo de 2020

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIA

BALANCE GENERAL

31 de diciembre de 2019

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

Activos

Fondos disponibles	513.009
Inversiones	1.001.762
Cartera de créditos	14.549.265
Cuentas por cobrar	3.673.715
Propiedades y equipos	588.900
Otros activos	<u>13.564.087</u>
Total activo	<u><u>33.890.738</u></u>

Pasivo y Patrimonio de los Accionistas

Cuentas por pagar	1.828.490
Obligaciones financieras	23.084.293
Patrimonio	<u>8.977.955</u>
Total de pasivo y patrimonio	<u><u>33.890.738</u></u>
Cuentas de orden deudoras	<u><u>69.328.319</u></u>
Cuentas de orden acreedoras	<u><u>51.173.575</u></u>

José Andino
Presidente Ejecutivo

Edgar Pérez
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

ESTADO DE RESULTADOS

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019

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

Intereses ganados	US\$	4.788.127
Intereses causados		<u>(1.615.765)</u>
Margen neto de intereses		3.172.362
Ingresos por servicios		1.659.199
Comisiones causadas		(69.410)
Pérdidas financieras		<u>(629)</u>
Margen bruto financiero		4.761.522
Provisiones		<u>(1.138.430)</u>
Margen neto financiero		3.623.092
Gastos operacionales		
Gastos de operación		(2.116.224)
Depreciaciones		(71.249)
Amortizaciones		<u>(103.989)</u>
Margen operacional		1.331.630
Otros Ingresos		624.528
Otros gastos y perdidas		<u>(18.683)</u>
Utilidad antes de impuestos y participaciones		1.937.475
Participación de los empleados en las utilidades		(290.621)
Impuesto a la renta		<u>(439.665)</u>
Utilidad neta	US\$	<u><u>1.207.189</u></u>

José Andino
Presidente Ejecutivo

Edgar Pérez
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019

(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 de activos	Utilidades acumuladas	Total Patrimonio, neto
Saldos al 31 de diciembre de 2018	US\$	3.943.410	46.680	1.603.699	64.345	1.962.942	73.713	703.378	8.398.167
Apropiación de reserva legal		-	-	69.728	-	-	-	(69.728)	-
Superávit por valuación de									
instrumentos financieros		-	-	-	-	-	149	-	149
Realización del superávit por valuación		-	-	-	-	-	(6.100)	6.100	-
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	-	(627.550)	(627.550)
Utilidad neta del año		-	-	-	-	-	-	1.207.189	1.207.189
Saldos al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u>3.943.410</u>	<u>46.680</u>	<u>1.673.427</u>	<u>64.345</u>	<u>1.962.942</u>	<u>67.762</u>	<u>1.219.389</u>	<u>8.977.955</u>

José Andino
Presidente Ejecutivo

Edgar Pérez
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Año terminado el 31 de diciembre de 2019

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

Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
Intereses, comisiones y descuentos ganados	US\$ 4.515.262
Intereses, comisiones y descuentos pagados	(1.467.071)
Pagos operativos y a empleados	(2.140.158)
Impuesto a la renta	(190.006)
Otros ingresos no operacionales, neto	<u>179.413</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de cambios en activos y pasivos operacionales	<u>897.440</u>
Cambios en activos y pasivos operacionales	
Cartera de créditos (neto)	(5.624.252)
Cuentas por cobrar (neto)	(340.732)
Otros activos (neto)	(108.337)
Otras cuentas por pagar	<u>(108.450)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación	(5.284.332)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	
Recuperación de inversiones (neto)	261.976
Compras, netas de ventas de propiedades y equipos	(22.113)
Incremento de gastos diferidos	<u>(165.196)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>74.667</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Incremento de obligaciones financieras	30.450.000
Pago de obligaciones financieras	(24.407.155)
Dividendos pagados	<u>(663.923)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>5.378.922</u>
Fondos disponibles	169.257
Disminución neta durante el año	
Saldo al inicio del año	<u>343.752</u>
Saldo al final del año	US\$ <u><u>513.009</u></u>
Utilidad neta	1.207.189
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales:	
Provision para activos de riesgo y contingentes	1.138.430
Depreciaciones y amortizaciones	175.238
Bajas de activos fijos	1.651
Reversos provisiones de activos de riesgo	(428.082)
Pérdidas financieras	629
<u>Cambios en Activos y Pasivos:</u>	
Cuentas por cobrar	
Intereses por cobrar	(1.932.064)
Cuentas por pagar	520.131
Intereses por pagar	214.320
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de cambios en activos y pasivos operacionales	897.440

**IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES, PARTICIPACIONES Y APORTACIONES OBLIGATORIAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

Impuesto a la Renta	440	
Participación de Empleados	291	
Aportes al IESS	94	
Impuestos Municipales	46	
Contribuciones Superintendencia de Bancos	6	
Impuestos y aportes para otros organismos	78	
	955	
Imposiciones	955	79%
Utilidad Neta	1207	

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