

## **Fideicomiso Mercantil CTH 7**

**Estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 e informe de auditores independientes**

# Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los estados financieros:

1. Identificación del Fideicomiso
2. Operaciones
3. Declaración de cumplimiento con las NIIF
4. Evaluación general del impacto de COVID-19 en la preparación y presentación de los estados financieros
5. Cambios en políticas contables
6. Políticas contables
7. Riesgos de instrumentos financieros
8. Mediciones a valor razonable
9. Ingresos financieros
10. Gastos financieros y de administración
11. Otros gastos extraordinarios
12. Efectivo en bancos
13. Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar
14. Valores por titularización
15. Impuesto a la renta
16. Patrimonio
17. Compromisos
18. Eventos subsecuentes
19. Autorización de los estados financieros

## Signos utilizados

US\$ Dólares de los Estados Unidos de América  
NIIF Normas Internacionales de Información Financiera



# Grant Thornton

An instinct for growth™

## Grant Thornton Ecuador

Whymper N27-70 y Orellana  
Edificio Sassari of 6a y 6b  
Quito  
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Cdla Kennedy Norte Mz 104  
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca  
entre Vicente Norero de Luca y  
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D  
Guayaquil  
T +593 4 268 0057 / 268 0168

[www.grantthornton.ec](http://www.grantthornton.ec)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

**Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
Administrador Fiduciario de Fideicomiso Mercantil CTH 7

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Mercantil CTH 7**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y los correspondientes estados de resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente respecto de todos los aspectos materiales, la situación financiera del **Fideicomiso Mercantil CTH 7** al 31 de diciembre de 2020, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### Bases para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA"), en conjunto con los requerimientos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### **Asuntos clave de auditoría**

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Hemos determinado que los asuntos que se describen a continuación son los asuntos clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe:

#### Cartera Hipotecaria

El Fideicomiso suscribió con la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. un contrato de compraventa de créditos con garantía hipotecaria mediante el cual se fijaron los términos y condiciones generales bajo los cuales el Fideicomiso adquirió cartera hipotecaria de la CTH. Junto con la cartera también son transferidas todas las garantías recibidas de los deudores.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Revisión de la escritura de constitución, el prospecto de oferta pública y el reglamento de gestión del Fideicomiso.
- Validación de los anexos de cartera conciliando saldos y garantías
- Procedimientos sustantivos para la validación de los ingresos por interés.
- Inspección de una muestra de cartera de los saldos, cobros y garantías.
- Conciliación de confirmaciones de saldos conforme la información recibida de los custodios.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables. En las notas 7 (c) y 13 se incluyen las revelaciones sobre la cartera hipotecaria

#### Valores por Titularización

Tal como se explica en las notas 2 y 14 de los estados financieros, corresponde a los títulos valores emitidos por el Fideicomiso, producto de la titularización de cartera que fueron colocados mediante oferta pública en el mercado bursátil a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en el país y son de libre negociación en el mercado secundario.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Revisión de la escritura de constitución, el prospecto de oferta pública y el reglamento de gestión del Fideicomiso.
- Recálculo para validar el pago del capital e interés conforme la prelación de pagos a las diferentes clases.
- Procedimientos sustantivos para validar el remanente del ejercicio que será asumido por la clase subordinada.

### **Otros asuntos**

Los estados financieros del **Fideicomiso Mercantil CTH 7** al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron auditados por otros auditores, quienes con fecha 15 de mayo de 2020 emitieron una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

### **Otra información**

La Administración es responsable de preparar el Informe de Rendición de Cuentas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos, puesto que se presenta de forma anual, de acuerdo a la normativa vigente, con corte al 30 de septiembre de 2020. Esta información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso, no incluye el Informe de Rendición de Cuentas y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre el mismo.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si hay una inconsistencia material entre esta información y los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si, de algún modo, existiera un error significativo, es nuestra obligación reportar este asunto al Constituyente del Fideicomiso.

### **Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de información financiera del Fideicomiso.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría con los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión no modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que el Fideicomiso no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del Gobierno en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Por separado emitimos el informe sobre la Información Suplementaria requerida por la “Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros” para Negocios Fiduciarios y el informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias de **Fideicomiso Mercantil CTH 7** al 31 de diciembre de 2020.

Mayo, 11 de 2021  
Quito, Ecuador



Patricio Cepeda M.  
CPA No. 28187

*Grant Thornton Drag Ecuador Cia. Ltda.*  
RNAE No. 322

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

### Estado de Situación Financiera

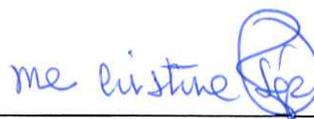
Al 31 de diciembre de 2020,  
con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2019  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Activos</b>			
<b>Corriente:</b>			
Efectivo en bancos	12	407.268	299.507
Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar	13	1.579.823	1.545.966
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1.987.091</b>	<b>1.845.473</b>
<b>No corriente:</b>			
Cartera de créditos hipotecarios largo plazo	13	7.944.664	9.560.596
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>7.944.664</b>	<b>9.560.596</b>
<b>Total activos</b>		<b>9.931.755</b>	<b>11.406.069</b>
<b>Pasivos y patrimonio:</b>			
<b>Pasivos</b>			
<b>Corriente:</b>			
Valores de titularización corto plazo	14	1.921.310	2.532.558
Pasivos por impuestos corrientes		1.065	414
Proveedores por pagar		1.080	-
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>1.923.455</b>	<b>2.532.972</b>
<b>No corriente:</b>			
Valores de titularización largo plazo	14	8.007.300	8.872.097
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>8.007.300</b>	<b>8.872.097</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Aportes patrimoniales		1.000	1.000
<b>Total patrimonio</b>	16	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>9.931.755</b>	<b>11.406.069</b>



Sr. José Samaniego Ponce  
Gerente General

Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



Sra. María-Cristina López  
Contador General  
Fideicomiso Mercantil CTH 7

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

### Estado de Resultado

Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2020,  
con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2019  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>			
Ingresos financieros	9	1.018.745	1.282.621
Otros ingresos		977	1.240
<b>Gastos</b>			
Gastos financieros	10	(582.309)	(722.442)
Gastos de administración	10	(133.973)	(151.524)
<b>Otros gastos extraordinarios</b>			
Rendimiento de la clase subordinada	11	(303.440)	(409.895)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>



Sr. José Samaniego Ponce  
Gerente General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



Sra. María Cristina López  
Contador General  
Fideicomiso Mercantil CTH 7

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

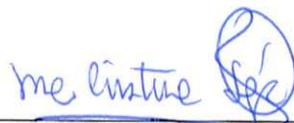
### Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2020,  
con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2019  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	Aportes Patrimoniales	Total Patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	16	1.000	1.000
Resultados del año			
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	16	1.000	1.000
Resultados del año			
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	16	1.000	1.000



Sr. José Samaniego Ponce  
Gerente General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



Sra. María Cristina López  
Contador General  
Fideicomiso Mercantil CTH 7

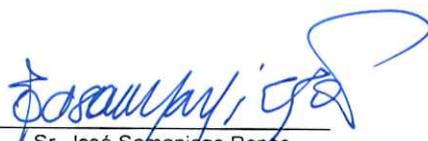
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

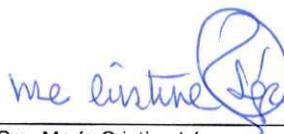
### Estado de Flujos de Efectivo

Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2020,  
con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2019  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Recuperación de cartera y otros	1.638.568	2.010.152
Intereses ganados	963.231	1.276.874
Valores de titularizaciones	(1.823.139)	(2.174.609)
Intereses pagados	(538.655)	(145.481)
Otras cuentas por pagar	(132.244)	(1.131.297)
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación</b>	<b>107.761</b>	<b>(164.351)</b>
<b>Efectivo en bancos al inicio del año</b>	<b>299.507</b>	<b>463.858</b>
<b>Efectivo en bancos al final del año</b>	<b>407.268</b>	<b>299.507</b>



Sr. José Samaniego Ponce  
Gerente General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



Sra. María Cristina López  
Contador General  
Fideicomiso Mercantil CTH 7

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros

# Fideicomiso Mercantil CTH 7

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2020,**  
**con cifras correspondientes para el año 2019**  
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

## 1. Identificación del Fideicomiso

El Fideicomiso Mercantil CTH 7 fue constituido el 19 de septiembre de 2012, por la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. ("CTH"), entidad facultada para actuar en calidad de Originador, Colocador y Administrador de Cartera; es administrado, por ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, entidad facultada para actuar como administrador fiduciario, y constituye un patrimonio independiente de la Administradora y del resto de fideicomisos que ésta administra.

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores como fideicomiso mercantil el 7 de agosto de 2015 y tiene como finalidad la adquisición de cartera hipotecaria proveniente del Originador y el desarrollo de un proceso de titularización, a través del cual emite títulos valores que son adquiridos por Inversionistas (personas naturales o jurídicas), a quienes se les otorga un rendimiento que se encuentra definido en el Prospecto de Oferta Pública, cumpliendo con lo establecido en las resoluciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

## 2. Operaciones

### Contrato de compraventa de créditos con garantía hipotecaria con la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

En cumplimiento de su objeto social, con fecha 30 de julio de 2015, el Fideicomiso suscribió con la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. un contrato de compraventa de créditos con garantía hipotecaria mediante el cual se fijaron los términos y condiciones generales y el Fideicomiso adquirió cartera hipotecaria de la CTH. En este contrato, se establecen las características de la cartera a ser negociada, se determina una compra inicial de cartera y se establece la posibilidad de efectuar compras de cartera posteriores. Junto con la cartera también son transferidas todas las garantías recibidas de los deudores.

Las partes acordaron que el precio de la compra inicial de la cartera sea determinado como la suma de los siguientes conceptos:

- (i) el porcentaje que consta en el anexo de compraventa de cartera calculado sobre el saldo insoluto de los créditos hipotecarios al cierre de operaciones del día inmediatamente anterior a la fecha de corte.
- (ii) Las sumas por concepto de interés, comisiones y demás sumas efectivamente cobradas desde la fecha de corte, hasta el día antes del cierre de operaciones el día inmediatamente anterior a la fecha de pago.
- (iii) Las sumas por concepto de intereses, comisiones y demás sumas devengadas o causadas, pero no cobradas hasta el cierre de operaciones del día inmediatamente anterior a la fecha de pago.

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

- (iv) Los intereses o rendimientos generados por los recursos recaudados por el Fideicomiso, entre la fecha de corte y la fecha de pago.
- (v) El precio sobre el valor nominal de los Títulos VACTH-7, en el evento que en la colocación primaria de los VACTH-7, el Fideicomiso recibiere este premio, y
- (vi) El Fideicomiso deberá pagar al Constituyente por la compra de cartera, la suma pactada de dicha compra con el valor de la clase A4, el premio de US\$ 1.000 más el producto de la venta de las clases A1, A2, y A3 o la transferencia de los valores de las clases A1, A2 y A3 a un precio del 100%.

El premio por sobre el valor nominal en la colocación de los títulos VACTH 7, será pagado por el FIMECTH 7 al Originador, un día laborable posterior, a la recepción de los fondos por dicha venta.

La cartera comprada por el Fideicomiso fue por un monto de US\$ 25.000.000 del saldo insoluto de cartera.

De acuerdo con el contrato, Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. en ningún caso responderá por la solvencia de los deudores de los créditos hipotecarios objeto de cada compraventa y, por consiguiente, el Agente de Manejo no podrá accionar en su contra en caso de mora o incumplimiento por parte de los deudores.

La gestión administrativa de cobranza de la cartera es retenida por el Originador en su calidad de Administrador de Cartera, el cual transfiere los fondos recaudados al Fideicomiso para que éste los destine al cumplimiento de los compromisos adquiridos en la emisión de títulos valores de contenido crediticio, así como al pago de gastos asociados con la constitución y administración del Fideicomiso.

### Emisión de títulos valores VACTH-7

Con fecha 18 de agosto de 2014, el Fideicomiso inició el proceso de titularización de los créditos hipotecarios a través de la emisión de títulos valores de contenido crediticio denominados VACTH-7, en sus clases A1, A2, A3, A4 y A5, por un valor equivalente al de los créditos adquiridos (US\$ 25.000.000). Con el producto de la emisión y negociación de dichos títulos valores, se pagó el precio pactado por la compra de los créditos hipotecarios.

La emisión de títulos valores se realizó de la siguiente manera:

Clase	Valor nominal	Peso %
A1	15.500.000	62%
A2	6.500.000	26%
A3	1.499.000	6%
A4	1.500.000	6%
A5	1.000	0%
<b>Total</b>	<b>25.000.000</b>	<b>100%</b>

### Calificación de riesgo de los títulos valores VACTH-7

De acuerdo con el Art. 151, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Ley de Mercado de Valores, todos los valores que se emitan como consecuencia de procesos de titularización, deberán contar al menos con una calificación emitida por una de las Calificadoras de Riesgo legalmente establecidas y autorizadas para tal efecto; en virtud de esto el Fideicomiso encargó a Pacific Credit Rating S.A., la calificación de

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

riesgos de los valores VACTH-7 al 31 de mayo de 2020, cuyos resultados se resumen a continuación :

Clase	Calificación de riesgo	Definición de la calificación según la Ley de Mercado de Valores
VACTH-7 - Clase A2	"AAA"	Muy buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
VACTH-7 - Clase A3	"AA"	Muy buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
VACTH-7 - Clase A4	"A"	Muy buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
VACTH-7 - Clase A5	"A"	Muy buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

Los títulos valores pertenecientes a la clase VACTH-7 – Clase A1, fueron cancelados durante el 2019.

### Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso

En adición a lo mencionado anteriormente, la escritura de constitución y demás documentación del Fideicomiso, establecen lo siguiente:

- El Fideicomiso se constituye mediante la transferencia a título de fideicomiso mercantil y de manera temporal e irrevocable, del aporte inicial.
- El patrimonio que se origina en virtud de la escritura de constitución es distinto de los patrimonios individuales del Originador, Agente de Manejo y de los Inversionistas, así como de otros patrimonios de propósito exclusivo que administre o llegare a administrar el Agente de Manejo y, por lo tanto, no puede ser objeto de medidas o providencias provenientes u originadas en obligaciones del Agente de Manejo o de los Inversionistas. El Fideicomiso respalda la respectiva emisión de los títulos valores VACTH-7, por lo que los Inversionistas solo podrán perseguir el reconocimiento y cumplimiento de la prestación de sus derechos en los activos del patrimonio de propósito exclusivo, más no en los activos propios del Agente de Manejo.
- El Fideicomiso subsistirá hasta la completa redención de los valores de contenido crediticio emitidos con cargo a sus activos, no pudiendo exceder de ochenta años, conforme lo establece la Ley de Mercado de Valores.
- Los Inversionistas, tenedores de los VACTH-7, tendrán la calidad de acreedores del Fideicomiso y no de beneficiarios.

La titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas principales:

### Etapas de Acumulación

Durante esta etapa, el Fideicomiso de Titularización recibirá del Originador cartera hipotecaria que cumpla con las características descritas en el Anexo de Especificaciones. Las adquisiciones de cartera hipotecaria al Originador generan cuentas por pagar por el Fideicomiso de Titularización a favor del originador.

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

Durante esta etapa, las amortizaciones de capital de la cartera hipotecaria que reciba el Fideicomiso de Titularización podrán ser usadas para comprar cartera hipotecaria que cumplan con los requisitos en el Anexo de Especificaciones.

La terminación de la Etapa de Acumulación será decidida por el Agente de Manejo, sujeto a un plazo máximo de treinta meses contado a partir de la fecha de la primera adquisición de cartera por parte del Fideicomiso.

Terminada la etapa de acumulación deberá procederse a la etapa de titularización o amortización.

### Etapa de Titularización o Amortización

Una vez terminada la etapa de acumulación, el Agente de Manejo iniciará el proceso de titularización con los activos que integren el Fideicomiso de Titularización. Durante esta etapa, el Fideicomiso destinará capital, prepagos, abonos extraordinarios, rendimientos de inversiones temporales, etc., para acelerar la amortización de los títulos valores.

### Cálculo del Repago o Amortización

Para el cálculo del repago o amortización de cada clase, el Agente de Manejo, a la fecha del "día de cierre" determinará el valor total del capital recaudado de los créditos hipotecarios. Dicho valor será usado para amortizar la "clase en amortización".

La determinación del saldo insoluto de los títulos valores será el resultado de multiplicar su valor nominal por el índice de actualización que constará en el reporte publicado mensualmente por el Agente de Manejo; información que será divulgada, de acuerdo al formato que consta en el "Anexo Reporte de Pagos" y en el "Anexo Declaración de pagos de los títulos".

Los títulos valores VACTH-7 tendrán como garantía la subordinación entre clases de tal manera que, a la clase subordinada, se imputarán hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que las clases preferidas recibirán prioritariamente el pago de los intereses y el capital, de acuerdo con la prelación de pagos.

De los flujos en efectivo que genera la cartera hipotecaria y otros flujos en efectivo a favor del Fideicomiso, se deducirán los gastos de constitución y los gastos de operación. El flujo disponible, se utilizará para el pago de los títulos valores VACTH-7.

### Rendimientos económicos

Los tenedores de los títulos privilegiados tendrán derecho a percibir un rendimiento igual a una relación de la tasa promedio ponderada (TPP) del portafolio de los créditos hipotecarios que conforman el Fideicomiso. La TPP es el resultado de dividir: (i) la sumatoria de cada uno de los saldos insolutos de capital de los créditos hipotecarios, calculados al fin del día de cierre de cada mes, multiplicados por sus respectivas tasas de interés, para (ii) la suma total de los saldos insolutos de capital de dichos créditos hipotecarios.

La relación de la Tasa Promedio Ponderada (TPP) que pagarán cada una de las clases son:

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

Clases	Tasas de interés		
	Si TPP < 8% (1)	Si 8% <= TPP <= 12% (2)	Si TPP > 12% (3)
A1	40,25%	TPP - 4,78 p.p.	60,17%
A2	49,63%	TPP - 4,03 p.p.	66,42%
A3	59,00%	TPP - 3,28 p.p.	72,67%
A4	100,00%	TPP	100,00%
A5 (4)	Ver nota		

- (1) Si la TPP es menor a 8% se pagará una proporción de la TPP del: 40,25% para la Clase A1, 49,63% para la Clase A2, 59% para la Clase A3 y 100% para la Clase A4.
- (2) Si la TPP es menor o igual a 12% pero mayor o igual a 8%, se pagará la TPP menos: 4,78% para la Clase A1, 4,03% para la Clase A2, 3,28% para la Clase A3 y la tasa de promedio ponderada para la Clase A4.
- (3) Si la TPP es mayor a 12% se pagará una proporción de la TPP del: 60,17% para la Clase A1, 66,42% para la Clase A2, 72,67% para la Clase A3 y 100% para la Clase A4.
- (4) Los tenedores de la Clase A5 percibirán un rendimiento que será el que resulte de los excedentes del Fideicomiso, una vez atendidos los gastos de interés y otros cargos que mes a mes registre el Fideicomiso.

Durante la etapa de amortización, se tendrá la siguiente prelación de pagos:

- (i) Intereses atrasados de la clase A1, si existieren.
- (ii) Intereses de la clase A1 del correspondiente mes de pago.
- (iii) Capital de la clase A1, del correspondiente mes de pago
- (iv) Intereses atrasados de la clase A2, si existieren.
- (v) Intereses de la clase A2 del correspondiente mes de pago.
- (vi) Capital de la clase A2, del correspondiente mes de pago.
- (vii) Intereses atrasados de la clase A3, si existieren.
- (viii) Intereses a la clase A3 del correspondiente mes de pago.
- (ix) Capital de la clase A3 del correspondiente mes de pago.
- (x) Intereses atrasados a la clase A4, si existieren.
- (xi) Intereses a la clase A4 del correspondiente mes de pago.
- (xii) Capital de la clase A4 del correspondiente mes de pago.
- (xiii) Capital de la clase A5 y rendimiento.

De no haber flujo suficiente para pagar alguna de las clases, estos serán acumulados en una cuenta por pagar a favor de la clase que corresponda, y serán abonados o pagados tan pronto existan recursos para el efecto. El acumular esta cuenta no deberá ser entendido como un evento de incumplimiento de parte del Fideicomiso, y por tal, no dará derecho a declarar el vencimiento anticipado de la obligación; en atención a lo dispuesto en el último inciso del artículo 147 de la Ley de Mercado de Valores.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fideicomiso se encuentra en la etapa de amortización.

Instrucciones Fiduciarias:

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes instrucciones Fiduciarias:

- Adquirir y recibir, en calidad de representante legal del Fideicomiso de Titularización, la cartera hipotecaria a ser titularizada.
- Obtener las autorizaciones que se requieran antes las autoridades de control y demás organismos que correspondan, conforme a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables.
- Emitir valores de contenido crediticio respaldados en la Cartera Hipotecaria.
- Colocar los valores emitidos, mediante oferta pública, conforme con las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores.
- Administrar, directamente o por delegación o subcontratación con el Originador o con terceros, la Cartera Hipotecaria, a fin de obtener los flujos futuros de fondos comprometidos para el pago de los valores que se emitan, en especial, cobrar la Cartera Hipotecaria y ejercer las facultades establecidas en el contrato de constitución del Fideicomiso.
- Utilizar los flujos para cumplir con los gastos, pagos y demás obligaciones, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de Fideicomiso y en los documentos relacionados.
- Invertir los recursos líquidos del Fideicomiso, de manera temporal, buscando en primer lugar la seguridad de la inversión de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión, en el contrato de Administración de Cartera Hipotecaria y en los lineamientos presentados al Comité de Vigilancia y sometidos al proceso de aprobación establecido para las decisiones de dicho comité.
- Verificar que la Cartera Hipotecaria comprada por el Fideicomiso de Titularización cumpla con las características definidas en el Anexo de Especificaciones y en el correspondiente prospecto de oferta pública, en la calificación de riesgo, en el Reglamento de Gestión, en la escritura y en los documentos relacionados.
- Suscribir cualquier modificación a los términos y condiciones de cualquiera de los contratos del crédito hipotecario suscritos con los deudores, dentro de lo definido en el contrato de Fideicomiso, su reglamento de gestión y los documentos relacionados.
- De considerarlo apropiado previa autorización escrita del Comité de Vigilancia, vender Cartera Hipotecaria para pagar, en las fechas previstas, a los tenedores de Títulos Valores de las clases privilegiadas. En todo caso por expresa instrucción del Originador, el Agente de Manejo deberá pagar en la Cuenta de Colateral de Efectivo del Fideicomiso de Garantía, o en cualquier otra cuenta que el BID señale por escrito al Agente de Manejo del Fideicomiso de Titularización, una vez se coloque la emisión de Título Valores y con el producto de dicha colocación, el precio por la compra de la Cartera Hipotecaria al Originador. El Agente de Manejo podrá delegar las funciones que no estén prohibidas por ley, siempre que cuente con la aprobación de la Asamblea de inversionistas, sin que esta delegación afecte los derechos del Beneficiario. El Agente de Manejo será

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

responsable de todas las actuaciones de terceros que desempeñen las funciones por él delegadas.

Durante el año 2020, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones establecidas en el contrato y con las resoluciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y el Código Orgánico Monetario y Financiero, de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

### **3. Declaración de cumplimiento con las NIIF**

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La Administración del Fideicomiso declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación del presente juego de estados financieros.

### **4. Evaluación general del impacto de COVID-19 en la preparación y presentación de los estados financieros**

La pandemia del COVID 19 junto con los nuevos brotes del virus en nuestro país y a nivel global sigue afectando negativamente la actividad comercial y ha contribuido a una volatilidad significativa en los mercados financieros. El impacto global de los nuevos brotes continúa evolucionando y, a medida que se siguen identificando casos y nuevas cepas del virus, muchos países han reaccionado instaurando cuarentenas y restricciones de viaje. Tales acciones están creando interrupciones en las cadenas de suministro globales y tienen un impacto adverso en varias industrias.

A pesar de la existencia de vacunas debido a la imposibilidad de inmunizar a la totalidad de la población del país por limitantes de producción, adquisición y logística, los nuevos brotes podrían tener un impacto adverso continuo en las condiciones económicas y de mercado y desencadenar períodos de desaceleración económica, por esta razón el rápido desarrollo y la fluidez de esta situación excluye cualquier predicción sobre el impacto adverso final del COVID-19, ya que no es posible determinar el impacto final que podría tener esta situación en los estados financieros del Fideicomiso.

En este momento, el Fideicomiso no ha experimentado ningún deterioro en los activos del Fideicomiso o impactos financieros negativos relacionados con COVID-19, ya que considera que las estructuras financieras de las titularizaciones permiten una rentabilidad razonable a los inversionistas a pesar de los cambios del entorno macroeconómico del país.

Adicionalmente, la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario emitida el 19 de junio de 2020 que tiene por objeto establecer medidas de apoyo humanitario, necesarias para enfrentar las consecuencias derivadas de la crisis sanitaria ocasionada por el

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

COVID-19 en su Art. 9 Reprogramación de pago de cuotas por obligaciones con entidades del sistema financiero nacional y no financiero establece lo siguiente:

*“El acuerdo sobre la reprogramación al que lleguen las instituciones con sus clientes podrá incluir diferimientos y reprogramaciones de cuotas impagas. Asimismo, durante el período del diferimiento, todas las entidades referidas anteriormente quedan prohibidas de generar intereses de mora sobre el capital de los valores diferidos.”*

<b>Reestructurado</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Variación</b>	<b>%</b>
Cartera hipotecaria que no devenga interés	99.121	67.002	32.119	48%
Cartera hipotecaria por vencer	174.412	94.515	79.897	85%
Cartera hipotecaria vencida	7.011	1.447	5.564	385%

<b>Refinanciado</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Variación</b>	<b>%</b>
Cartera hipotecaria que no devenga interés	298.467	20.257	278.210	1373%
Cartera hipotecaria por vencer	343.664	611.276	(267.612)	(44%)
Cartera hipotecaria vencida	2.461	109	2.352	2158%

### 5. Cambios en políticas contables

#### a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero de 2020 y relevantes para el Fideicomiso

A partir del 1 de enero 2020 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- Definición de negocio (modificaciones a la NIIF 3) (1)
- Definición de material (modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8)
- Reforma del índice de referencia de la tasa de interés (modificaciones a la NIIF 9, la NIC 39 y la NIIF 7)
- Modificaciones a las referencias al marco conceptual (varios estándares)
- Concesiones relacionadas con la renta COVID-19 (Enmiendas a la NIIF 16) (1)

*(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.*

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2020 y que han tenido efecto en los estados financieros del Fideicomiso fue como sigue:

- Definición de “material” o “con importancia relativa” (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)

En octubre de 2018, el IASB aprobó el documento “Definición de ‘material’ o ‘con importancia relativa’ (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)”. Las compañías debían aplicar estas modificaciones de forma prospectiva a los períodos anuales que comenzaron a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

La nueva definición de “material” o “importancia relativa” de la NIC 1 y de la NIC 8 determina que la información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa.

El Fideicomiso considera que la modificación a la NIC 1 y la NIC 8 con relación a la definición de un “material” o “importancia relativa” no genera efectos significativos en sus estados financieros.

- Reforma de la tasa de interés de referencia (modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento “Reforma de la Tasa de Interés de Referencia”, que modificó a la NIIF 9, la NIC 39 y la NIIF 7. Una entidad aplicará estas modificaciones a periodos anuales que comenzaron a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

El Fideicomiso considera que la aplicación de esta reforma no genera efectos significativos en los estados financieros.

- Marco Conceptual para la Información Financiera

En marzo de 2018, el IASB aprobó el “Marco Conceptual para la Información Financiera”, que reemplazará al Marco Conceptual, revisado en 2010. Una entidad usará el nuevo Marco Conceptual (cuando resulte pertinente) para periodos iniciados el 1 de enero de 2020. Se admite su aplicación anticipada. Sin embargo, debe destacarse que:

- el Marco Conceptual de 1989 y el Marco Conceptual de 2010 señalaban que el Marco Conceptual no es una Norma y no anula a ninguna Norma concreta;
- en el Marco Conceptual de 2018, el Consejo reconfirmó este estatus.

Para el desarrollo del Marco Conceptual de 2018, el IASB se basó en el Marco Conceptual de 2010— relleno de vacíos, así como aclarando y actualizándolo, pero sin reconsiderar fundamentalmente todos los aspectos del Marco Conceptual de 2010.

El Fideicomiso considera que el cambio en el Marco Conceptual no genera efectos significativos en sus estados financieros.

**b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso**

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso.

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables del Fideicomiso para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que el Fideicomiso no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

- NIIF 17 Contratos de seguros y modificaciones a la NIIF 17 Contratos de seguro (Modificaciones a la NIIF 17 y NIIF 4) (1)
- Referencias al marco conceptual (1)
- Ingresos antes del uso previsto (enmiendas a la NIC 16) (1)
- Contratos onerosos: costo de cumplimiento de un contrato (Enmiendas a la NIC 37) (1)
- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2018-2020 (Modificaciones a las NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16, NIC 41) (1)
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1)
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (2)

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.*

(2) *Aplicación pospuesta de manera indefinida por parte del IASB.*

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en el Fideicomiso pero que no han sido aplicados anticipadamente:

- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1)

Las enmiendas finales, emitidas por IASB el 23 de enero de 2020, en Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (Enmiendas a la NIC 1) afectan solo la presentación de los pasivos en el estado de situación financiera, no el monto o el momento de reconocimiento, de cualquier activo, pasivo, ingresos o gastos, o la información que las entidades revelen sobre esos elementos.

En estas se aclara que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos que existen al final del período sobre el que se informa y alinear la redacción de todos los párrafos afectados para hacer referencia al "derecho" a diferir la liquidación en al menos doce meses y hacer explícito que sólo los derechos vigentes "al final del período de presentación de informes" deben afectar la clasificación de un pasivo; aclarar que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; y aclare que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

El 15 de julio de 2020, el IASB emitió la Clasificación de pasivos como corriente o no corriente - Aplazamiento de la fecha de vigencia (Enmienda a la NIC 1) difiriendo la fecha de vigencia de las enmiendas de enero de 2020 a la NIC 1 por un año a los períodos de presentación de informes anuales que comienzan o después del 1 de

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

enero de 2023. Se sigue permitiendo la aplicación anticipada de las enmiendas de enero de 2020.

El Fideicomiso considera que la aplicación de estas modificaciones no generará efectos significativos en sus estados financieros.

### 6. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2020 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

#### a) Bases de medición

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base del costo histórico.

#### b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros del Fideicomiso y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es su moneda funcional.

El dólar de los EUA fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables del Fideicomiso que sirven de base para la preparación de los estados financieros se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

#### c) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen dudas sobre la posibilidad de que el Fideicomiso siga operando normalmente como empresa en marcha.

#### d) Ingreso de actividades ordinarias

Los ingresos del Fideicomiso provienen de los intereses de la cartera hipotecaria por cobrar, los cuales se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido de dichos activos financieros y de los plazos fijos previstos en los instrumentos de crédito respectivos, usando el método de interés efectivo.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Fideicomiso, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para las operaciones del Fideicomiso.

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

El Fideicomiso tiene como política que todo el interés que genere la cartera hipotecaria vencida por más de 60 días, no se reconozcan como ingreso en el resultado del año.

Tras considerar el principio básico de la NIIF 15 (que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios comprometidos que ha transferido), la Administración ha concluido que las incertidumbres respecto de la recuperación de ciertos importes dan lugar a una contraprestación variable implícita (intereses de cartera vencida de más de 60 días), y que esta cuestión no debe considerarse al comprobar el deterioro de la cartera hipotecaria del Fideicomiso.

La contraprestación variable solo será registrada cuando el Fideicomiso espere que sea 'altamente probable' que la resolución de la incertidumbre asociada no resulte en una reversión significativa de ingresos ordinarios, considerando un importe que refleje la mejor estimación para este concepto, como lo requiere la NIIF 15.

### e) Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al valor de la contraprestación recibida con los cuales se relacionan. Los costos y gastos operativos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, , con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

### f) Instrumentos financieros

#### Reconocimiento y baja

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha en que ocurra la transacción.

#### Clasificación y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando corresponda), excepto de aquellas cuentas por cobrar que no contienen un componente significativo de financiamiento y son medidos al precio de la transacción de acuerdo con las disposiciones de la NIIF 15.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- A costo amortizado
- A valor razonable con cambio en resultados
- A valor razonable con cambio en otros resultados integrales

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

La clasificación está determinada por:

- El modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros; y,
- Las características contractuales de los flujos de efectivo.

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

En los períodos presentados el Fideicomiso no tiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados o en otros resultados integrales, respectivamente.

### **Medición posterior de los activos financieros**

Los activos financieros se reconocen como se describe a continuación:

#### Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden al costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan como a valor razonable con cambio en resultados):

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y,
- los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el principal pendiente.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Las cuentas por cobrar corresponden a la cartera de crédito hipotecaria adquirida, si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Los rendimientos producto de los créditos hipotecarios se presentan en el estado de resultados, bajo el rubro de ingresos financieros.

### **Deterioro de los activos financieros**

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada.

El reconocimiento de pérdidas crediticias no depende de que el Fideicomiso identifique primero un evento de pérdida crediticia, se considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, las condiciones actuales, las condiciones razonables y previsiones soportables que afectan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Activos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito ("Etapa 1"); y,

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

- Activos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial, y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Etapa 2").

"Etapa 3" cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte.

Se reconocen "pérdidas crediticias esperadas de 12 meses" para la primera categoría, mientras que las "pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo" se reconocen para la segunda categoría.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. El Fideicomiso determina que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, el Fideicomiso siempre efectúa una medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para las cuentas por cobrar por cartera hipotecaria y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

En relación con la medición de Pérdidas Crediticias Esperadas, la Administración del Fideicomiso efectuó el análisis documentado correspondiente sobre la cartera en mora mayor a 90 días y determinó que sobre esa base, no es necesario efectuar ningún registro relacionado, puesto que la evidencia histórica demuestra que no se han presentado riesgos de pérdidas significativas en la cartera de créditos adquirida. Este análisis se basó en los modelos estadísticos-matemáticos preparados por la Administración que contemplan una probabilidad de default mínima (probabilidad de incumplimiento de pago por parte del cliente). Dicho análisis de evolución de la mora mayor a 90 días refleja un monto promedio real durante el año 2020 de US\$ 1.429.760 equivalente al 15,38% sobre el saldo insoluto de cartera (al 2019 de US\$ 497.577 equivalente al 4,56%). Adicionalmente para efectos del análisis de las posibles pérdidas crediticias esperadas, se consideró los seguros de incendio, desgravamen y líneas aliadas que se mantienen para cada crédito y sus garantías (hipotecas), que en todos los casos superan ampliamente el valor de cartera vigente a la fecha de reporte y que cubrirían cualquier probabilidad de pérdida.

La Administración considera que el riesgo de pérdida crediticia es mínimo ya que, además al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las posibles pérdidas efectivas de capital sobre la cartera de créditos con riesgo de incobrabilidad (cartera en demanda o enajenación) ascienden a US\$0,00.

### **Clasificación y medición de los pasivos financieros**

Los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable y, cuando corresponde, se ajustan los costos asociados a la transacción, a menos que el Fideicomiso haya designado un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para derivados y pasivos financieros designados a valor razonable con cambio en resultados, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con cargo a pérdidas o ganancias reconocidas en resultados (que no

## **Fideicomiso Mercantil CTH 7**

sean instrumentos financieros derivados designados y sean efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si corresponde, a cambios en el valor razonable de un instrumento que son reportados en resultados se incluyen dentro de los costos y/o ingresos financieros.

Al 31 de diciembre de 2020, los pasivos financieros del Fideicomiso representan los títulos valores emitidos por el Fideicomiso denominados VACTH-7, producto de la titularización de la cartera hipotecaria. Fueron colocados mediante oferta pública en el mercado bursátil a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en el país.

### **Compensación de instrumentos financieros**

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

#### **g) Impuesto a la renta**

El Fideicomiso se constituye en sujeto pasivo de tributos, sin embargo, amparados en disposiciones del Servicio de Rentas Internas, el Fideicomiso conviene en que todos los rendimientos serán distribuidos a los inversionistas. A su vez, el Fideicomiso debe presentar una declaración informativa anual.

#### **h) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes**

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte del Fideicomiso y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. No se reconocen provisiones por pérdidas de operaciones futuras. Las obligaciones contingentes se revelan cuando su existencia solo se confirmará por eventos futuros o su monto no se puede medir confiablemente.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

Cualquier reembolso que el Fideicomiso considere que se va a cobrar de un tercero con respecto a una obligación, se reconoce como un activo por separado. Sin embargo, este activo no puede exceder el monto de la provisión relativa.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

reconoce ningún pasivo, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

La posible entrada de beneficios económicos al Fideicomiso que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de un activo se considera como activo contingente.

### i) Patrimonio

Corresponde al aporte inicial, que será restituido en la liquidación del Fideicomiso, de acuerdo a las NIIF, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

### j) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, el Fideicomiso utiliza el método directo para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación, además ha definido las siguientes consideraciones:

**Efectivo en bancos:** El efectivo en bancos está compuesto por las disponibilidades de efectivo que se mantiene en bancos, y se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable.

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Fideicomiso, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

### k) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

El Fideicomiso clasifica y presenta a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación del Fideicomiso;
- ii) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación del Fideicomiso;

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

- ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- iii) deben liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) el Fideicomiso no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso comercial, y la realización en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso del Fideicomiso se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

### I) Estado de resultado

El estado del resultado del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos, en un único estado financiero.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

## 7. Riesgo de instrumentos financieros

### a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

El Fideicomiso está expuesto a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros del Fideicomiso por categoría se resumen en la nota 8. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Administración es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para el Fideicomiso, en base a una metodología de evaluación continua, el Fideicomiso administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

El Fideicomiso no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone el Fideicomiso se describen más adelante. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

### b) Análisis de riesgo de mercado

#### Riesgo de tasa de interés

Es la exposición a pérdidas debido a fluctuaciones en las tasas de interés de los préstamos y de los valores en circulación, cuando se ajustan a bases distintas. A fin de mitigar este riesgo, los títulos valores usan como base la Tasa Promedio Ponderada (TPP) del portafolio de créditos hipotecarios (tasas variables) que integran el Fideicomiso. De esta manera se mitiga un desfase entre la rentabilidad que general el portafolio de créditos y los rendimientos que se entregan a los inversionistas.

# Fideicomiso Mercantil CTH 7

## c) Análisis de riesgos de crédito

El Fideicomiso está expuesto al riesgo crediticio de los activos financieros, incluyendo efectivo mantenidos en bancos, cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte del Fideicomiso se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo en bancos (nota 12)	407.268	299.507
Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar (nota 13)	9.524.487	11.106.562

El riesgo de crédito se gestiona de forma grupal según las políticas y los procedimientos de gestión de riesgo de crédito del Fideicomiso.

### Efectivo en bancos

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo mantenidos en bancos y depósitos en bancos se gestiona a través de la diversificación de los depósitos bancarios, y solo con las principales instituciones financieras acreditadas. El riesgo crediticio para efectivo en bancos se considera como insignificante, ya que las contrapartes son instituciones financieras locales de reputación en el mercado y altas calificaciones por parte de empresas calificadoras independientes como se detallan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Banco Central del Ecuador	N/A	N/A
Banco de la Producción S.A. Produbanco (1)	AAA / AAA-	AAA / AAA-

(1) Calificación de riesgos emitida por Pacific Credit Rating S.A. y Bank Watch Rating S.A.

### Cuentas por cobrar por cartera hipotecaria

El Fideicomiso supervisa continuamente la calidad crediticia de los clientes en función de un seguimiento del nivel de cobranzas; la política del Fideicomiso es tratar solo con contrapartes capaces de liquidar los créditos. El riesgo consiste en la probabilidad que se produzcan alteraciones en los flujos proyectados como consecuencia de la falta de pago de los deudores hipotecarios. Este riesgo a su vez se divide en:

- (i) Riesgo de mora: son los posibles retrasos en los pagos de los créditos hipotecarios, entendiéndose el retraso como un valor y en un plazo determinado, pero que no implica pérdida de capital o interés.
- (ii) Riesgo de pérdida: consiste en las diferencias que se presentan entre el valor total a recuperarse según las condiciones contractuales y su valor efectivo al momento de la recuperación final.

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

Los créditos hipotecarios adquiridos se encuentran respaldados por hipotecas sobre las viviendas de propiedad de los deudores y que para el año 2020 cubren un 280% (un 264% para el año 2019) del valor de los créditos hipotecarios vigentes.

En relación a la medición de Pérdidas Crediticias Esperadas, la Administración del Fideicomiso efectuó el análisis documentado correspondiente sobre la cartera en mora mayor a 90 días y determinó que sobre esa base, no es necesario efectuar ningún registro relacionado, puesto que la evidencia histórica demuestra que no se han presentado riesgos de pérdidas significativas en la cartera de créditos adquirida. Este análisis se basó en los modelos estadísticos-matemáticos preparados por la Administración que contemplan una probabilidad de default mínima (probabilidad de incumplimiento de pago por parte del cliente).

Para efectos del análisis de las posibles pérdidas crediticias esperadas, se consideró los seguros de incendio, desgravamen y líneas aliadas que se mantienen para cada crédito y sus garantías hipotecarias, que en todos los casos superan ampliamente el valor de cartera vigente a la fecha de reporte y que cubrirían cualquier probabilidad de pérdida.

### d) Análisis del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso no posea los recursos líquidos para atender sus obligaciones en el corto plazo. Este riesgo se controla manteniendo un equilibrio entre los vencimientos de sus activos y pasivos financieros; los flujos con lo que se paga a los inversionistas, descontando los gastos del Fideicomiso, provienen del recaudo de las cuotas (capital e interés) de los créditos hipotecarios con recuperación mensual. En adición, la política del Fideicomiso es mantener sus excedentes de efectivo en depósitos a la vista.

Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el periodo analizado.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los pasivos financieros no derivados del Fideicomiso tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

	2020			Total
	Hasta 3 meses	De 3 a 12 meses	Más de 12 meses	
Valores por titularización	265.220	1.656.090	8.007.300	9.928.610
Proveedores por pagar	1.080	-	-	1.080
<b>Total</b>	<b>266.300</b>	<b>1.656.090</b>	<b>8.007.300</b>	<b>9.929.690</b>

	2019			Total
	Hasta 3 meses	De 3 a 12 meses	Más de 12 meses	
Valores por titularización	186.674	2.345.884	8.872.097	11.404.655
<b>Total</b>	<b>186.674</b>	<b>2.345.884</b>	<b>8.872.097</b>	<b>11.404.655</b>

# Fideicomiso Mercantil CTH 7

## 8. Mediciones a valor razonable

### Instrumentos financieros por categoría

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicadas a los siguientes ítems:

Al 31 de diciembre de 2020	Costo amortizado	Total
<b>Activos según estado de situación financiera:</b>		
Efectivo en bancos	407.268	407.268
Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar	9.524.487	9.524.487
<b>Total</b>	<b>9.931.755</b>	<b>9.931.755</b>

### Pasivos según estado de situación financiera:

Valores por titularización	9.928.610	9.929.690
Proveedores por pagar	1.080	1.080
<b>Total</b>	<b>9.929.690</b>	<b>9.929.690</b>

Al 31 de diciembre de 2019	Costo amortizado	Total
<b>Activos según estado de situación financiera:</b>		
Efectivo en bancos	299.507	299.507
Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar	11.106.562	11.106.562
<b>Total</b>	<b>11.406.069</b>	<b>11.406.069</b>

### Pasivos según estado de situación financiera:

Valores por titularización	11.404.655	11.404.655
<b>Total</b>	<b>11.404.655</b>	<b>11.404.655</b>

### Medición a valor razonable de los instrumentos financieros

El Fideicomiso mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. El Fideicomiso utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y

## **Fideicomiso Mercantil CTH 7**

por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- a) Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- b) Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- c) Nivel 3 – Partidas no observables para el activo o pasivo.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, el Fideicomiso ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

En los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

### **Estimación del valor razonable**

Los activos y pasivos financieros clasificados como activos al valor razonable con impacto en resultados son medidos bajo el marco establecido por los lineamientos contables del IASB para mediciones de valores razonables y exposiciones.

El Fideicomiso considera valores razonables los de las cuentas por cobrar – por cartera de crédito hipotecaria y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por pagar – valores de titularización y otras cuentas por pagar corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los plazos de crédito se enmarcan en la definición de condiciones normales de negocio, las que incluyen tasas de interés de mercado.

### **Instrumentos financieros derivados**

El Fideicomiso no ha efectuado transacciones que den origen a instrumentos financieros derivados.

### **Valor razonable de activos no financieros**

El Fideicomiso no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo.

## **9. Ingresos financieros**

Al 31 de diciembre de 2020 corresponden a los intereses financieros que genera la cartera de créditos adquirida, por un valor de US\$ 1.018.745 (US\$ 1.282.621 para el año 2019), el interés a recibir es calculado en base a la tasa de interés individual de cada crédito hipotecario con base en el método de tasa de interés efectiva.

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

Los intereses devengados corresponden a condiciones establecidas con los clientes a una tasa nominal del 10,78% para el año 2020 y 2019, misma que se encuentra dentro del límite establecido por el Banco Central del Ecuador.

### 10. Gastos financieros y de administración

Un resumen de los gastos financieros y de administración de acuerdo con su naturaleza por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Gastos financieros</u>		
Interés titularizaciones (1)	582.309	722.442
	<u>582.309</u>	<u>722.442</u>
<u>Gastos de administración</u>		
Honorarios profesionales (2)	122.357	141.295
Otros	11.616	10.229
	<u>133.973</u>	<u>151.524</u>

- (1) Corresponde al interés pagado a los inversionistas por concepto de las titularizaciones conforme condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública.
- (2) Se compone principalmente de los honorarios profesionales por la administración y custodia de cartera por un valor de US\$ 113.520 para el año 2020 y por US\$ 131.730 para el año 2019.

### 11. Otros gastos extraordinarios

Al 31 de diciembre de 2020 corresponden al rendimiento extraordinario de la clase subordinada A5, valores que serán liquidados en conjunto con la liquidación de dicha clase (nota 14). Para el año 2020 el resultado fue de US\$ 303.440 (US\$ 409.895 para el año 2019).

### 12. Efectivo en bancos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo del efectivo en bancos fue el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Banco Central del Ecuador	266.453	187.952
Banco de la Producción S.A. Produbanco	140.815	111.555
<b>Total</b>	<u>407.268</u>	<u>299.507</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el efectivo en bancos no mantenía restricciones para su uso.

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

### 13. Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar

Un resumen del saldo de la cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cartera hipotecaria corriente (1)	1.379.897	1.396.039
Interés financiero (2)	136.872	80.381
Otras (3)	63.054	69.546
	<hr/> 1.579.823	<hr/> 1.545.966
Cartera hipotecaria no corriente (1)	7.916.289	9.523.974
Prima en cartera comprada	28.375	36.622
	<hr/> 7.944.664	<hr/> 9.560.596
<b>Total</b>	<hr/> <b>9.524.487</b>	<hr/> <b>11.106.562</b>

- (1) La cartera hipotecaria se encuentra respaldada por las hipotecas de 391 viviendas por un valor de US\$ 26.031.829 para el año 2020 (436 viviendas valuadas en US\$ 28.797.563 para el año 2019). Dichos valores están basados en avalúos calificados independientes de los inmuebles realizados a la fecha de otorgamiento de los créditos.
- (2) Corresponde al interés financiero por cobrar generado por la cartera hipotecaria.
- (3) Corresponde a valores por cobrar al administrador de cartera por los cobros de los créditos y, a los clientes, por concepto de gastos administrativos incurridos para la gestión de cobro.

El Fideicomiso no efectuó el registro de pérdidas crediticias esperadas, en razón de que la evidencia histórica demuestra que no se han presentado riesgos significativos de pérdidas en la cartera de créditos.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la cartera vencida asciende a US\$ 1.511.339 y US\$ 525.794, respectivamente.

### 14. Valores por titularización

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, un detalle de los valores por titularizaciones fue como sigue:

# Fideicomiso Mercantil CTH 7

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Valores de titularización corriente	1.877.656	2.478.950
Interés por pagar	43.654	53.608
	<u>1.921.310</u>	<u>2.532.558</u>
Valores de titularización no corriente	4.821.921	5.990.158
Rendimiento clase A5	3.185.379	2.881.939
	<u>8.007.300</u>	<u>8.872.097</u>
<b>Total (1)</b>	<b><u>9.928.610</u></b>	<b><u>11.404.655</u></b>

- (1) Corresponde a los títulos valores emitidos por el Fideicomiso, producto de la titularización de cartera fueron colocados mediante oferta pública en el mercado bursátil a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en el país y son de libre negociación en el mercado secundario, el detalle es como sigue:

<u>2020</u>							
Clase	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Plazo (meses)	Valor titularización	Corriente	No corriente	total
A1	18/8/2014	19/1/2020	66	15.500.000	-	-	-
A2	18/8/2014	3/1/2023	102	6.500.000	1.877.656	1.821.921	3.699.577
A3	18/8/2014	29/12/2023	114	1.499.000	-	1.499.000	1.499.000
A4	18/8/2014	23/3/2025	129	1.500.000	-	1.500.000	1.500.000
A5	18/8/2014	22/4/2025	130	1.000	-	1.000	1.000
Valores de titularización				25.000.000	1.877.656	4.821.921	6.699.577
Interés por pagar					43.654	-	43.654
Rendimiento clase A5 (3)					-	3.185.379	3.185.379
<b>Total</b>					<b><u>1.921.310</u></b>	<b><u>8.007.300</u></b>	<b><u>9.928.610</u></b>

<u>2019</u>							
Clase	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Plazo (meses)	Valor titularización	Corriente	No corriente	total
A1	18/8/2014	19/1/2020	66	15.500.000	-	-	-
A2	18/8/2014	3/1/2023	102	6.500.000	2.478.950	2.990.158	5.469.108
A3	18/8/2014	29/12/2023	114	1.499.000	-	1.499.000	1.499.000
A4	18/8/2014	23/3/2025	129	1.500.000	-	1.500.000	1.500.000
A5	18/8/2014	22/4/2025	130	1.000	-	1.000	1.000
Valores de titularización				25.000.000	2.478.950	5.990.158	8.469.108
Interés por pagar					53.608	-	53.608
Rendimiento clase A5 (3)					-	2.881.939	2.881.939
<b>Total</b>					<b><u>2.532.558</u></b>	<b><u>8.872.097</u></b>	<b><u>11.404.655</u></b>

- (2) El plazo máximo de los títulos valores es de once años contados a partir de su respectiva fecha de emisión; su amortización se realiza de acuerdo con la prelación de pagos. Las tasas anuales de interés ordinario al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fueron:

Clase	Tasa 2020	Tasa 2019
A2	6,75%	6,75%
A3	7,50%	7,50%
A4	10,78%	10,78%

## **Fideicomiso Mercantil CTH 7**

- (3) Corresponde al remanente acumulado del Fideicomiso como resultado a cada año desde su constitución, por un valor de US\$ 3.185.379 para el año 2020 (US\$ 2.881.939 para el año 2019) y que corresponde al rendimiento de la clase subordinada A5.

### **15. Impuesto a la renta**

De acuerdo al Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso Mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.

#### **a) Precios de transferencia**

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no está obligado a la presentación del Anexo e Informe Integral del Precios de Transferencia.

#### **b) Revisión fiscal**

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta del Fideicomiso, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Servicio de Rentas Internas tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2017 al 2020.

### **16. Patrimonio**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el patrimonio del Fideicomiso representa el aporte inicial por US\$ 1.000, el mismo que fue transferido a título de Fideicomiso mercantil y de manera temporal e irrevocable al momento de la constitución del Fideicomiso.

El resultado neto del período, luego de cancelar los intereses ordinarios a favor de los tenedores de los títulos valores de todas las clases y las comisiones causadas

## Fideicomiso Mercantil CTH 7

por la administración y manejo, se contabiliza como rendimiento a favor de la clase más subordinada, dentro del estado de resultados en el rubro "Otros gastos extraordinarios", por lo cual el resultado neto del año y los resultados acumulados del Fideicomiso se presentan netos, siempre serán "cero".

Una vez cancelada la totalidad del capital e interés de todas las clases de los títulos emitidos, se destinará los remanentes existentes del patrimonio a favor de la Corporación de desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., como beneficiario del Fideicomiso.

### 17. Compromisos

#### Contrato administrador de cartera

El Fideicomiso mantiene suscrito un contrato por servicio de administración y custodia de cartera con la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. las condiciones se encuentran establecidas en dicho contrato.

#### Convenio agente de manejo - fiduciaria

Se suscribe un contrato con Anefi S.A Administradora de Fondos y Fideicomisos para ser el agente de manejo fiduciario (Administradora del Fideicomiso) y representante legal del Fideicomiso conforme lo establece la Ley de Mercado de Valores, las condiciones se encuentran establecidas en dicho contrato.

### 18. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2020 y la fecha de preparación de nuestro informe de 11 de mayo de 2021, no se han producido eventos que en la opinión de la administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

### 19. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros del **Fideicomiso Mercantil CTH 7** por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido autorizados para su publicación por la Administradora del Fideicomiso el 11 de mayo de 2021; y, en su opinión serán aprobados de manera definitiva sin modificaciones por la Junta de Inversionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



Sr. José Samaniego Ponce  
Gerente General

Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



Sra. María Cristina López  
Contador General

Fideicomiso Mercantil CTH 7