



**CORPORACION DE DESARROLLO  
DE MERCADO SECUNDARIO DE  
HIPOTECAS CTH S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**CONTENIDO**

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de pérdidas y ganancias

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas

Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario  
de Hipotecas CTH S.A.

Quito, 5 de marzo del 2013

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros han sido preparados por la Administración de la Corporación sobre la base de normas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

### *Responsabilidad de la Administración de la Corporación por los estados financieros*

2. La Administración de la Corporación es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros sobre la base de normas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

### *Responsabilidad del Auditor*

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Corporación, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Corporación. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas, y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario  
de Hipotecas CTH S.A.  
Quito, 5 de marzo del 2013

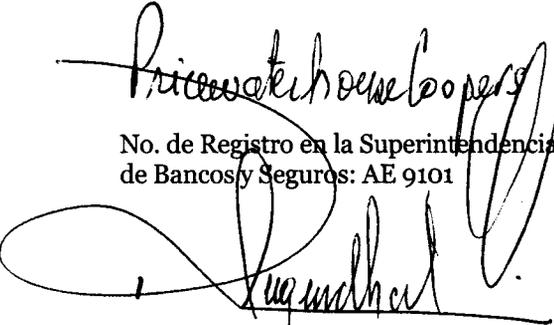
*Opinión*

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. al 31 de diciembre del 2012 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

*Asunto que requiere énfasis*

Base contable

5. Sin calificar nuestra opinión 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 normas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, las cuales difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera. Estas bases de preparación fueron adoptadas para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador; por esta razón, los estados financieros pueden no ser apropiados para otros propósitos.



No. de Registro en la Superintendencia  
de Bancos y Seguros: AE 9101

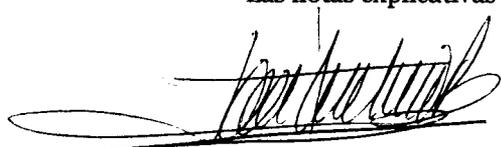
Roberto Tugendhat V.  
Socio - Apoderado

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**BALANCE GENERAL  
31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Activo</u>		<u>Pasivo y patrimonio</u>	
Fondos disponibles	650,484	Cuentas por pagar	1,281,090
Inversiones	1,038,425	Obligaciones financieras	15,066,248
Cartera de créditos	20,442,975	Valores en circulación	6,407,393
Cuentas por cobrar	375,107	Patrimonio	6,471,739
Propiedades y equipo	765,194		
Otros activos	<u>5,954,285</u>		
	<u>29,226,470</u>		<u>29,226,470</u>
		Cuentas de orden	<u>939,500,516</u>

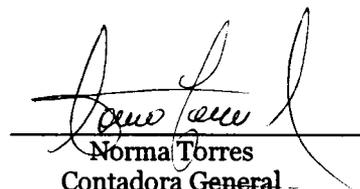
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



\_\_\_\_\_  
José Andino  
Presidente Ejecutivo



\_\_\_\_\_  
Abigail Falcón  
Auditora Interna



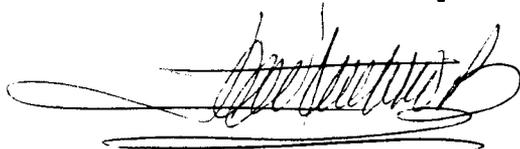
\_\_\_\_\_  
Norma Torres  
Contadora General

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<b>Ingresos financieros</b>		
Intereses ganados	3,943,751	
Utilidades financieras	<u>311,333</u>	<u>4,255,084</u>
<b>Egresos financieros</b>		
Intereses causados	(1,285,582)	
Comisiones causadas	(78,339)	
Pérdidas financieras	<u>(831,779)</u>	<u>(2,195,700)</u>
<b>Margen bruto financiero</b>		2,059,384
<b>Otros ingresos operacionales</b>		1,751,768
<b>Otros gastos operacionales</b>		<u>(1,690,180)</u>
<b>Margen operacional antes de provisiones, depreciaciones y amortizaciones</b>		2,120,972
<b>Provisiones, depreciaciones y amortizaciones</b>		
Provisiones	(563,447)	
Depreciaciones	(64,604)	
Amortizaciones	<u>(18,535)</u>	<u>(646,586)</u>
<b>Margen operacional neto</b>		1,474,386
<b>Ingresos y gastos no operacionales, neto</b>		<u>365,751</u>
<b>Utilidad antes de impuestos y participaciones</b>		1,840,137
Participación de los empleados en las utilidades		(276,021)
Impuesto a la renta		<u>(282,212)</u>
<b>Utilidad neta del año</b>		<u><u>1,281,904</u></u>

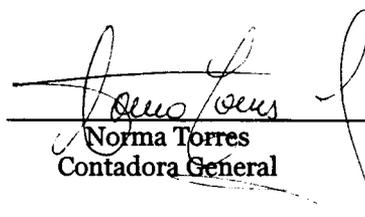
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



José Andino  
Presidente Ejecutivo



Abigail Falcón  
Auditora Interna



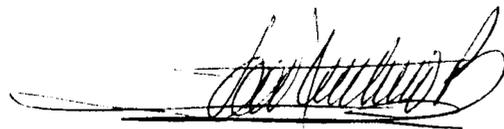
Norma Torres  
Contadora General

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Reserva legal	Reserva por revalorización del patrimonio	Superávit por valuación de inversiones en instrumentos financieros	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2011	2,185,280	46,680	869,648	1,962,942	-	1,087,423	6,151,973
Resoluciones de la Junta General Ordinaria de Accionistas del 28 de marzo del 2012:							
- Apropiación para reserva legal del año 2011	-	-	108,742	-	-	(108,742)	-
- Pago de dividendos con autorización de la Superintendencia (Notas 14 y 22)	-	-	-	-	-	(978,681)	(978,681)
Valoración del portafolio de inversiones	-	-	-	-	16,543	-	16,543
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	1,281,904	1,281,904
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>2,185,280</u>	<u>46,680</u>	<u>978,390</u>	<u>1,962,942</u>	<u>16,543</u>	<u>1,281,904</u>	<u>6,471,739</u>

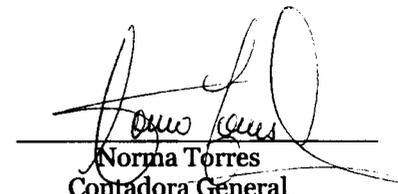
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



José Andino  
Presidente Ejecutivo



Abigail Falcón  
Auditora Interna



Norma Torres  
Contadora General

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>	
Intereses ganados	3,872,065
Intereses causados	(1,226,857)
Comisiones causadas	(78,339)
Otros ingresos operacionales	1,751,768
Pagos a terceros, neto	9,632,768
Adquisición y venta de inversiones, neto	<u>215,413</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales	14,166,818
Cambios en activos y pasivos operacionales:	
Incremento en cartera de créditos	<u>(11,837,082)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>2,329,736</u>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>	
Disminución en inversiones	1,137,570
Incremento de propiedades y equipo, neto	<u>(14,104)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>1,123,466</u>
<b>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:</b>	
Disminución en obligaciones financieras	(1,933,752)
Disminución de valores en circulación	(241,210)
Dividendos pagados (Nota 22)	<u>(906,632)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(3,081,594)</u>
<b>Fondos disponibles:</b>	
Aumento neto durante el año	371,608
Saldo al inicio del año	<u>278,876</u>
Saldo al final del año	<u><u>650,484</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades  
de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales:**

Utilidad neta del año	1,281,904
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:	
Provisiones	563,447
Depreciaciones de propiedades y equipo	64,604
Amortizaciones de gastos diferidos	18,535
Pérdida por valuación de inversiones, neto	745,084
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	(570,278)
Cuentas por pagar	226,440
Efectivo neto provisto por las actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales	<u>2,329,736</u>

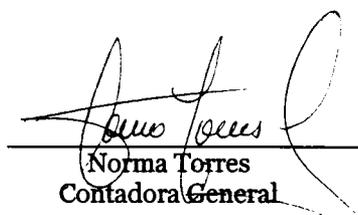
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



José Andino  
Presidente Ejecutivo



Angail Falcón  
Auditora Interna



Norma Torres  
Contadora General

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**1. OPERACIONES Y HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE EL PERIODO  
ECONOMICO**

La Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. (en adelante “la Corporación”) fue constituida en el Ecuador el 9 de enero de 1997. Las operaciones, actividades y negocios que realiza la Corporación están permitidas, regidas y amparadas por la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, las normas establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador y la Junta Bancaria.

Sus principales actividades comprenden, entre otras, el desarrollo de mecanismos tendientes a movilizar recursos a favor del sector de la vivienda e infraestructura relacionada, emprender en procesos de titularización tanto de cartera hipotecaria propia como de cartera hipotecaria de terceros y actuar con la triple calidad de originador, colocador y administrador fiduciario cuando se trate de cartera hipotecaria propia. La Corporación administra y/o actúa como agente de manejo de varios fideicomisos siguiendo las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores, la Superintendencia de Compañías y el Consejo Nacional de Valores (Ver Nota 21).

De acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia, las entidades del sector financiero deben someterse a una calificación por parte de una empresa calificadora de riesgos. Para el caso de la Corporación la calificación al 30 de septiembre del 2012 es “AA” otorgada por BWR Bank Watch Ratings S.A. De acuerdo con la calificadora de riesgos, la calificación de “AA” significa que “la institución es muy sólida financieramente, tiene buenos antecedentes de desempeño y no parece tener aspectos débiles que se destaquen. Su perfil general de riesgo, aunque bajo, no es tan favorable como el de las instituciones que se encuentran en la categoría más alta de calificación”. El informe de la calificadora correspondiente al cuarto trimestre del 2012, de acuerdo a disposiciones vigentes, deberá ser recibido hasta el 31 de marzo del 2013.

Con fecha 15 de enero del 2009, la Junta General de Accionistas aprobó la emisión de papel comercial y/u obligaciones hasta por un monto acumulado de US\$15,000,000. A la fecha se mantiene vigente el saldo de la emisión de papel comercial realizada durante el año 2011, cuyo valor original fue de US\$2,200,000 y en el mes de noviembre del 2011, se realizó una nueva emisión de obligaciones por un monto original de US\$800,000, las mismas que fueron autorizadas por la Superintendencia de Bancos y Seguros y por la Superintendencia de Compañías. En mayo del 2012, se realiza una nueva emisión de papel comercial por un monto original de US\$3,800,000, con las debidas autorizaciones de las Superintendencias. Con fecha 11 de julio del 2012, la Junta General de Accionistas aprobó la emisión de papel comercial y/u obligaciones hasta por un monto acumulado de US\$30,000,000, los mismos que hasta la fecha de estos estados financieros no han sido emitidos. Las colocaciones del papel comercial y las obligaciones se realizaron a través del mercado bursátil y están amparadas con garantía general de la Corporación. Ver Nota 13.

La Corporación, con fecha 13 de octubre del 2010, suscribió un acuerdo de facilidad de crédito con el Banco Interamericano de Desarrollo - BID, por un valor de hasta US\$15,000,000. El propósito de dicha facilidad es financiar la compra de préstamos hipotecarios, los cuales fueron agrupados y vendidos a un fideicomiso quien a su vez realizó un proceso de titularización de dichos valores. Una vez completado este proceso y cancelado todas las obligaciones originales, la Corporación ha solicitado nuevamente un crédito para emprender otro proceso de titularización (Ver Nota 12, numeral 3).

En adición a lo mencionado en el párrafo anterior, durante el mes de septiembre del 2012, la Corporación creó el Fideicomiso Mercantil CTH7, FIMECTH7 para iniciar un nuevo proceso de titularización de cartera

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

hipotecaria que actualmente se encuentra en proceso. Como garantía, y sobre la base de lo establecido en el acuerdo de facilidad de crédito, la Corporación deberá garantizar el pago de sus obligaciones con al menos el 115% del valor del crédito recibido, en consecuencia, al 31 de diciembre del 2012, la Corporación ha cedido todos los derechos de cobro, de la totalidad de la cartera vendida al Fideicomiso Mercantil CTH7, FIMECTH7, a favor del Fideicomiso de Garantía CTH-IDB creado para este propósito, por un valor de US\$5,789,658. Ver Nota 9 (1).

Durante el año 2012, y tal como se menciona en la Nota 2 f), entraron en vigencia las Resoluciones No. JB-2011-1897 de marzo del 2011, JB-2011-2034 de octubre del 2011 y JB-2011-2087 de diciembre del 2011 que establecieron nuevos criterios para la calificación de activos de riesgo y la Resolución No. JB-2012-2217 que establece la constitución de provisiones anticíclicas, entre otros. Los efectos resultantes de la aplicación impactaron en aproximadamente el 1% en los resultados de la Corporación respecto al año anterior.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas en los párrafos precedentes.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente, a menos que se indique lo contrario.

**a) Bases para la preparación de los estados financieros -**

La Corporación registra sus operaciones y prepara sus estados financieros de acuerdo con normas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, entidad encargada del control y vigilancia de las instituciones financieras.

De acuerdo con lo establecido en la Resolución JB-2010-1785, las instituciones bajo el control de la Superintendencia de Bancos y Seguros se someterán y aplicarán las normas contables dispuestas por el organismo de control, contenidas en los Catálogos de Cuentas; y en lo no previsto por dichos catálogos, se aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las normas de la Superintendencia de Bancos y Seguros se basan en el principio del costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 30 de abril del 2000 (fecha en la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajustes y conversión establecidas en la NEC 17 y disposiciones complementarias de la Superintendencia.

La preparación de estados financieros de acuerdo con normas contables establecidas por la Superintendencia, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la naturaleza de las estimaciones contables, hechos posteriores pueden ocasionar que, en ciertos casos, los resultados finales difieran de los montos estimados por la Administración.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**b) Normas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador que difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera -**

A continuación se detallan las principales normas contables establecidas por la Superintendencia que fueron adoptadas por la Corporación y que difieren de las normas antes indicadas:

- La Superintendencia requiere que para la valuación de las inversiones clasificadas en la categoría de “Disponibles para la venta” cuando se trate de instrumentos de deuda emitidos en el mercado doméstico que tengan una baja o ninguna bursatilidad o no se disponga de información para determinar su precio, el valor razonable se estime mediante el cálculo del costo amortizado bajo el método de la tasa de interés efectiva. Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los instrumentos financieros clasificados en la categoría de “Disponibles para la venta” posteriormente a su reconocimiento inicial se midan al valor razonable, y presume que este puede ser determinado en todos los casos, con excepción de las inversiones en instrumentos de patrimonio que no coticen en un mercado activo y cuyo valor razonable no pueda ser medido con fiabilidad, y los instrumentos derivados que estén vinculados a dichos instrumentos de patrimonio no cotizados y que deben ser liquidados mediante su entrega, que serán medidos al costo.
- La Superintendencia requiere que los créditos hipotecarios vencidos por más de tres años sean castigados afectando a la provisión para créditos incobrables. Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que estos créditos sean castigados dependiendo de la probabilidad de recuperación de los mismos.
- La Superintendencia requiere que los bienes inmuebles se ajusten cada 5 años a precios de mercado, las Normas Internacionales de Información Financiera mencionan que la frecuencia de las revaluaciones dependerán de los movimientos y volatilidad en los valores justos de las partidas de propiedades y equipo que se revalúan frente a los registros contables.
- La Superintendencia requiere que los intereses de mora sobre préstamos vencidos y los intereses sobre los préstamos registrados en la cuenta Cartera que no devenga intereses o ingresos sean registrados en los resultados del año en el momento de su cobro. Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que éstas sean reconocidas con base en su causación durante el plazo de vigencia de las respectivas operaciones.
- La Superintendencia requiere que los intereses provenientes de créditos hipotecarios, vencidos por más de 60 días, sean reversados del estado de pérdidas y ganancias y registrados en Cuentas de orden y que posteriormente sean reconocidos en resultados en función de su cobro. Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que estos intereses, considerados de dudoso cobro, sean provisionados en función de la probabilidad de su recuperación.
- La Superintendencia requiere que los intereses ganados de créditos reestructurados se provisionen al 100% al momento de su contabilización. Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren que estos intereses se provisionen en función de la probabilidad de su recuperación.
- La Superintendencia no requiere que se reconozca en los estados financieros el impuesto diferido resultante de las diferencias entre los saldos incluidos en los estados financieros y los reportados para efectos tributarios, como lo establecen las Normas Internacionales de Información Financiera.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- La Superintendencia no establece expresamente que se reconozca en resultados la totalidad de la provisión para jubilación patronal devengada determinada de acuerdo con un estudio actuarial independiente. Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que las ganancias y pérdidas determinadas en los estudios actuariales sean reconocidas totalmente en los resultados del ejercicio. La Corporación incluyó esta obligación en sus estados financieros a partir del año 2011. Durante el 2012 se provisionó por este concepto US\$42,528. (Ver Nota 2 i).
- La Superintendencia requiere que el saldo de la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio sea mantenido en una cuenta independiente y que sea utilizado exclusivamente para compensar los saldos deudores de otras cuentas patrimoniales. Las Normas Internacionales de Información Financiera no prevén este tipo de reserva.
- La Superintendencia no permite la modificación de los estados financieros en forma retroactiva cuando existe un cambio de política contable y en adición no establece la presentación de los estados financieros en forma comparativa. Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren que los estados financieros sean presentados en forma comparativa y reestructurados cuando existe un cambio de política contable, excepto cuando la aplicación de la norma sea por primera vez, en donde el cambio contable se debe tratar en función de las disposiciones transitorias de la nueva norma.

**c) Devengamiento de intereses y comisiones -**

Los intereses sobre la cartera de créditos, inversiones (intereses ordinarios) y obligaciones financieras se devengan con cargo a los resultados del ejercicio, con las excepciones indicadas en el literal b) anterior. Los intereses extraordinarios provenientes de las inversiones en títulos valores de fideicomisos se reconocen cuando se perciben de conformidad con lo autorizado por la Superintendencia.

Los intereses ganados y no cobrados provenientes de operaciones de cartera de créditos hipotecarios, después de 60 días de ser exigibles, se reversan en su totalidad. Se contabilizan en resultados en función de su cobro.

**d) Inversiones -**

Registra el valor de las inversiones en títulos valores adquiridos por la Corporación con la finalidad de generar rentabilidad.

A partir del año 2012, las inversiones de la Corporación se registran y clasifican sobre la base del Libro I, Título IX, Capítulo II de la Codificación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, de acuerdo con la intención de la Administración relacionada con su negociación de la siguiente manera:

- **Inversiones a valores razonables con cambios en el estado de resultados.-** Instrumentos financieros adquiridos con el objetivo de venderlos en un plazo no mayor a 90 días y que cumpla con las siguientes características: i) existe un mercado activo con alta transaccionalidad y se evidencia un patrón de toma de ganancias de corto plazo y ii) ha sido designado desde su momento inicial para registrarlo a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Los instrumentos derivados también se clasifican como mantenidos para su negociación a menos que se designen como coberturas.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- **Disponibles para la venta.**- Se incluyen en esta categoría todos aquellos instrumentos financieros que no se encuentran clasificados en inversiones a valor razonable con cambios en el estado de resultados o inversiones mantenidas hasta su vencimiento, así como todos aquellos que determine la Superintendencia de Bancos y Seguros.
- **Mantenidas hasta su vencimiento.**- Instrumentos financieros que han sido adquiridos o reclasificados con el propósito de mantenerlos hasta su vencimiento. Se considera que existe dicha intención, solo si la política de gestión de inversiones de la institución financiera prevé la tenencia de estos instrumentos bajo condiciones que impida su venta, cesión o reclasificación; excepto ciertos casos previstos en la normativa.
- **De disponibilidad restringida.**- Instrumentos financieros para cuya transferencia de dominio existen limitaciones o restricciones de carácter legal o contractual.

**Medición inicial y posterior**

Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los instrumentos financieros que no se valoran a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Los instrumentos financieros valorados a valor razonable con cambios en el estado de resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. En el caso de inversiones de disponibilidad restringida, su registro inicial se realiza en el momento en que se produce la restricción sobre el instrumento de inversión, para lo cual la reclasificación desde la categoría de que se trate, se realiza utilizando la última valoración.

Posterior a su reconocimiento inicial, se miden:

**Inversiones a valor razonable con cambios en el estado de resultados:** al valor razonable utilizando precios de mercado o mediante modelos de valoración. Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de pérdidas y ganancias, en la cuenta utilidades o pérdidas financieras.

**Inversiones disponibles para la venta:** al valor razonable utilizando precios de mercado o mediante modelos de valoración. Sin embargo, cuando se trate de instrumentos de deuda emitidos en el mercado doméstico que tengan una baja o ninguna bursatilidad o no se disponga de información para determinar su precio, el valor razonable se estima mediante el cálculo del costo amortizado bajo el método de la tasa de interés efectiva. Los cambios en el valor razonable se reconocen en el patrimonio, en la cuenta "Superávit por valuación de inversiones en instrumentos financieros", hasta que la inversión sea vendida o dispuesta, momento en el cual, los ajustes acumulados por fluctuaciones en su valor razonable presentados en el patrimonio son transferidos y registrados en los resultados del ejercicio.

**Inversiones mantenidas hasta su vencimiento:** al costo amortizado bajo el método de la tasa de interés efectiva. La prima o descuento y los costos de transacción incurridos se reconocen en el estado de pérdidas y ganancias durante el plazo remanente del instrumento.

**Inversiones de disponibilidad restringida:** al costo amortizado bajo el método de la tasa de interés efectiva. La frecuencia de su valoración se realiza al menos al cierre del balance mensual. Las actualizaciones del costo amortizado se reconocen en el patrimonio, en la cuenta "Superávit por valuación de inversiones en instrumentos financieros", hasta que la condición que generó la restricción haya

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

desaparecido, momento en el cual, los ajustes acumulados por fluctuaciones en su costo amortizado presentados en el patrimonio son transferidos y registrados en los resultados del ejercicio; en el caso, de que estas inversiones sean reclasificadas a las categorías a valor razonable con cambios en el estado de resultados o mantenidas hasta su vencimiento, o permanecerá en el patrimonio en el caso de que se clasifique como disponibles para la venta.

Al 31 de diciembre del 2012, la Corporación no mantenía inversiones en la categoría “Inversiones a valor razonable con cambios en el estado de resultados” ni instrumentos derivados.

Las rentas devengadas y no cobradas se registran utilizando la metodología de la tasa de interés efectiva y se registran en la cuenta Intereses por cobrar de inversiones dentro del rubro Cuentas por cobrar.

La Corporación en función de lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Bancaria, evalúa mensualmente el riesgo de crédito de los instrumentos de inversión para las inversiones clasificadas como disponibles para la venta, mantenidas hasta su vencimiento y de disponibilidad restringida, y no ha considerado necesaria la constitución de provisiones.

**e) Cartera de créditos -**

Comprende los saldos de capital de las operaciones de crédito hipotecario compradas por la Corporación, financiadas con recursos propios o con fuentes de financiamiento externo.

La cartera comprada se registra al valor nominal amortizado de los documentos adquiridos, neto del descuento o prima en compra de cartera, el cual es reconocido en resultados bajo el método del devengado en función de la vigencia de las operaciones.

De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia, la cartera vencida registra los créditos o cuotas, que no hubieran sido cancelados dentro de los 60 días para créditos de amortización gradual (vivienda) contados desde su vencimiento.

La cuenta "Cartera que no devenga intereses" registra el saldo de capital por vencer y lo que estuviere vencido por menos de 60 días (ver párrafo anterior) de los créditos que deban ser cancelados mediante cuotas cuando se haya transferido una de las mismas a cartera vencida. También registra el saldo de las operaciones que mantengan clientes que hayan sido calificados como de “dudoso recaudo” o “pérdida”. Los intereses generados por estos créditos se reconocen en los resultados del año en que son efectivamente recuperados. Las cuotas registradas en el rubro Cartera que no devenga intereses o ingresos, luego de cumplir 60 días de vencidos, se transfieren al rubro “Créditos vencidos”.

El total de la Cartera de créditos se presenta neto de la provisión para créditos incobrables establecida de conformidad con lo estipulado por la Superintendencia (literal f) siguiente).

Los intereses devengados y no cobrados se registran en Intereses por cobrar de cartera de créditos dentro del rubro Cuentas por cobrar.

En junio del 2012, se publicó en el Registro Oficial No. 732 la Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos de Vivienda y Vehículos, la cual establece que los créditos hipotecarios y de vehículos no podrán caucionarse con fianzas, garantías solidarias, ni con garantías reales sobre otros bienes distintos de los que son objeto del

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

financiamiento. Tampoco podrán suscribirse otros documentos de obligación autónomos en respaldo a la deuda hipotecaria o de financiamiento de vehículos y, que dichos créditos, cuando sean declarados en plazo vencido, podrán ser cobrados a través de la respectiva ejecución o dación en pago del bien dado en garantía, con lo cual se extinguirá la deuda.

Al 31 de diciembre del 2012, las tasas de interés efectivas activas aplicadas a las operaciones de crédito de la Corporación, no excedían los límites establecidos por el Banco Central del Ecuador en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Regulación del Costo Máximo Efectivo del Crédito.

**f) Provisión para créditos incobrables y otros activos de riesgo -**

Se constituye, con cargo a los resultados del año, para cubrir eventuales pérdidas en la realización de los activos de la Corporación en función de lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Bancaria, que a partir del 2012 establece una nueva segmentación de la cartera de créditos de las instituciones financieras: comercial, consumo, vivienda, microcrédito, educativo y de inversión pública, así como también, nuevos criterios para la calificación de las operaciones de créditos para cada uno de los nuevos segmentos y constitución de provisiones. El cumplimiento de esta nueva disposición implicó la constitución de provisiones adicionales por aproximadamente US\$13,000 con cargo a los resultados del año.

Cartera de créditos

De acuerdo con esta disposición, la cartera de vivienda es calificada por niveles de riesgo (A - normal, B - riesgo potencial digno de mención, C - deficiente, D - dudoso recaudo y E - pérdidas), con base en la morosidad de los créditos individuales de la cartera de vivienda. Una vez clasificada y calificada la cartera, se constituyen las siguientes provisiones porcentuales, que se computan sobre la totalidad del riesgo:

	<u>A partir de julio 2012</u>		<u>Hasta junio 2012</u>
	Categorías	Días de morosidad	
• Riesgo normal	(A1); 1%	0	(A); 1% - 4%
	(A2); 2%	1 - 30	
	(A3); 3% - 5%	31 - 60	
• Riesgo potencial digno de mención	(B1); 6% - 9%	61 - 120	(B); 5% - 19%
	(B2); 10% - 19%	121 - 180	
• Deficiente	(C1); 20% - 39%	181 - 210	(C); 20% - 49%
	(C2); 40% - 59%	211 - 270	
• Dudoso recaudo	(D); 60% - 99%	271 - 450	(D); 50% - 79%
• Pérdidas	(E); 100%	+ 450	(E); 80% - 100%

Un crédito reestructurado mantendrá la categoría de riesgo que tuviere al momento de implementar dicha transacción. El traslado de la calificación de una operación reestructurada a la subsiguiente categoría de menor riesgo, procederá cuando el deudor haya efectuado el pago de por lo menos tres cuotas o no haya presentado situaciones de falta de pago durante seis meses, cualesquiera sea menor.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

A partir de julio del 2012 y en cumplimiento de la resolución No. JB-2012-2217, se deberán constituir provisiones anticíclicas para que sean acumuladas durante los períodos económicos ascendentes y sean utilizadas en los períodos económicos descendentes con los objetivos de limitar el impacto sobre la Corporación, fortalecer su capacidad para resistir choques externos y amortiguar los efectos negativos sobre los niveles de crédito. La provisión anticíclica resultará de la diferencia entre las pérdidas latentes y el saldo de la cuenta "Provisión para créditos incobrables". Las pérdidas latentes se determinan aplicando un factor de pérdida a la cartera de créditos bruta. Para el año 2012, el factor de pérdida determinado y comunicado por la Superintendencia de Bancos y Seguros mediante Oficio No. INFSPR-2012-1505 del 3 de agosto del 2012 fue del 1.91%. La Corporación, con base en el análisis y cálculos efectuados en aplicación de la citada normativa ha determinado que no requiere registrar provisión alguna por este concepto.

La evaluación y calificación de los activos de riesgo al cierre del 2012, en general, tuvo por base información financiera y otros elementos de juicio disponibles sobre los deudores anteriores a diciembre del 2012. La provisión constituida representa las mejores estimaciones posibles dentro de las condiciones imperantes en el país. De acuerdo con las normas vigentes en el año 2012 la Corporación registró US\$482,827 de provisión con cargo a los resultados del año. Al 31 de diciembre del 2012 la provisión de cartera de créditos asciende a US\$706,395 (ver Nota 10).

De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia, los créditos considerados incobrables se dan de baja con cargo a dicha provisión en el ejercicio en que se completan tres años desde la fecha en que cayeron en mora u, optativamente, antes de dicho plazo cuando existan causas justificadas ante la Superintendencia.

Cuentas por cobrar y Otros activos

Para el caso de cuentas por cobrar y otros activos de riesgo los criterios de provisión consideran el período de permanencia y posibilidades de recuperación.

Para los derechos fiduciarios, registrados en otros activos, que corresponden al Fideicomiso Mercantil CTH7, FIMCTH7, la Corporación ha decidido constituir una provisión equivalente al 1% sobre el valor en libros en consideración de que la cartera de créditos que constituye el principal activo del Fideicomiso es "normal" y por tanto su rango de provisión sería del 1% al 5%, de acuerdo con disposiciones vigentes.

**g) Propiedades y equipo -**

Se registran al costo de adquisición o valor ajustado y convertido a dólares estadounidenses, de acuerdo con lo mencionado en el literal a) de esta Nota, más el valor de los desembolsos efectuados para colocarlos en condiciones de ser utilizados, así como las mejoras y revalorizaciones efectuadas en cumplimiento de las disposiciones vigentes, menos su depreciación acumulada. La depreciación se registra con cargo a los resultados del ejercicio y se calcula con base en el método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor de los activos al fin de su vida útil estimada.

Los bienes inmuebles se ajustan a precios de mercado cada cinco años de manera obligatoria y en forma total, en base de avalúos técnicos, efectuados por peritos independientes. El efecto de esta valoración se registra con cargo a los activos revaluados y crédito a la cuenta patrimonial Superávit por valuaciones. La Corporación al 31 de diciembre del 2012 no ha efectuado avalúos ya que su único bien inmueble fue adquirido en el año 2011.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

El valor en libros de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa.

**h) Otros activos -**

Derechos fiduciarios

Se incluyen dentro del rubro "Otros activos - derechos fiduciarios", de propiedad de la Corporación, y corresponden al Fideicomiso Mercantil CTH7, FIMECTH7. Se encuentran valuados al valor de la cartera transferida, neta de provisiones, ver literal f).

Gastos diferidos

Se presentan dentro del rubro Otros activos e incluyen, entre otros, programas de computación y gastos de instalación. La amortización de estos gastos se registra con cargo a los resultados del año con base en el tiempo que se espera se devengarán. La Corporación utiliza el método de línea recta en períodos de hasta 3 y 5 años, respectivamente.

**i) Jubilación patronal -**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes se requiere el pago de beneficios jubilatorios por parte de los empleadores a aquellos empleados que hayan completado por lo menos 25 años de trabajo con ellos a la fecha de retiro. La Corporación registra esta provisión con cargo a los resultados del ejercicio, con contrapartida en el rubro Cuentas por pagar y representa el valor presente de la obligación a la fecha del balance general que se calcula anualmente por actuarios independientes usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés del 4% equivalente a la tasa promedio de bonos emitidos por empresas de alta calidad, denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de la obligación por pensiones hasta su vencimiento. Es política de la Corporación constituir la provisión para los empleados con más de 10 años de servicio en la Entidad.

**j) Reserva legal -**

De acuerdo con la legislación vigente, la Corporación debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado de la entidad, pudiendo el exceso ser capitalizado o utilizado para absorber pérdidas. De acuerdo con las reformas a la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero introducidas por la Ley de Creación de la Red de Seguridad Financiera publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, la reserva legal también incluirá el total pagado en exceso sobre el valor nominal de las acciones por parte de los accionistas de la Corporación, de existir.

**k) Reserva por revalorización del patrimonio -**

De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia, el saldo de la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse como utilidad a los accionistas, ni podrá ser capitalizado. Las disposiciones

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

de la Superintendencia establecen que la Reserva por revalorización del patrimonio sirve para compensar los saldos deudores de los rubros Resultados acumulados - Pérdida de ejercicios anteriores, y Resultados del ejercicio - Pérdida.

**l) Cuentas de resultados -**

Se registran por el método de lo devengado con las excepciones indicadas en el literal b) de esta Nota.

**m) Superávit por valuación de inversiones en instrumentos financieros -**

Esta cuenta incluye el ajuste al valor razonable de las inversiones disponibles para la venta y de disponibilidad restringida. De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia, los ajustes acumulados por fluctuaciones en su valor razonable son transferidos y registrados en los resultados del ejercicio mediante la venta o disposición o cuando desaparezca la condición que originó la restricción sobre el instrumento de inversión.

**n) Cuentas de resultados -**

Se registran por el método de lo devengado con las excepciones indicadas en el literal b) de esta Nota.

**o) Provisiones para participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta -**

Se cargan a los resultados del ejercicio en que se causan, con base en las sumas por pagar exigibles.

La provisión para la participación de los empleados en las utilidades representa el 15% de la utilidad contable antes de impuestos, neto de los anticipos que se entregan a los empleados durante el año.

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 23% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 13% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos, para el caso de las instituciones financieras privadas, dicha reinversión de utilidades aplica al otorgamiento de créditos para el sector productivo, incluidos los pequeños y medianos productores. En adición a lo anterior, a partir del 2010, de acuerdo con la legislación vigente, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y, comparar este valor del anticipo con el monto del impuesto a la renta (basado en la tasa del 23%); el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del impuesto a la renta o causado en el 2012. Durante el 2012, la Corporación registró como Impuesto a la renta causado el valor determinado sobre la base del 23% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo de impuesto a la renta correspondiente. Ver Nota 19.

A través de Registro Oficial del 10 de diciembre del 2012 se emitió la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social, en la cual se suprime el beneficio de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la renta por el monto reinvertido en activos productivos a partir del periodo 2013.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**3. FONDOS DISPONIBLES**

Composición:

Caja	2,107
Bancos y otras instituciones financieras (1)	639,363
Efectos de cobro inmediato	<u>9,014</u>
	<u><u>650,484</u></u>

(1) Incluye saldos en las siguientes entidades:

Banco de la Producción S.A. Produbanco	315,457
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha	171,465
Banco Pichincha C.A.	90,762
Banco Central del Ecuador	52,443
Banco Bolivariano C.A.	6,854
Banco Promérica S.A.	<u>2,383</u>
	<u><u>639,363</u></u>

No existen gravámenes ni restricciones sobre estos saldos; sin embargo, ver Nota 20.

**4. INVERSIONES**

Corresponden a los títulos adquiridos por la Corporación en los procesos de titularización de cartera hipotecaria propia. Las inversiones al 31 de diciembre del 2012 están valuadas con base en las normas dispuestas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador (Nota 2 d) y comprenden:

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Tasa de interés o rendimiento ordinario	Valor de mercado	US\$
<b>Disponibles para la venta de entidades del sector privado</b>			
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil CTH3	10.77%	96.21%	<u>76,042</u>
<b>Mantenidas hasta su vencimiento de entidades del sector privado</b>			
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil CTH-BID1	(Flujo remanente)	-	300
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil CTH4	(Flujo remanente)	-	<u>1</u>
			<u>301</u>
<b>De disponibilidad restringida</b>			
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil CTH3 (2)	10.77%	96.21%	<u>962,082</u>
			<u><u>1,038,425</u></u> (1)

(1) Corresponde a títulos valores con vencimientos originales de 2 a 8 años.

(2) Corresponden a los títulos valores entregados en garantía por las obligaciones financieras mencionadas en la Nota 12. Estos títulos valores se encuentran en poder del Banco de la Producción S.A. Produbanco en calidad de custodio, del cual la Administración obtuvo la confirmación escrita que informa de su existencia y control.

Excepto por lo mencionado en el numeral (2) anterior, no existen gravámenes ni restricciones sobre los demás títulos.

**5. CARTERA DE CREDITOS**

Composición:

	Por vencer (1)	Que no devenga intereses	Vencida	Total	Provisión constituida (2)	Total Cartera neta
Cartera de créditos de vivienda	19,763,522	725,112	57,813	20,546,447	(485,007)	20,061,440
Cartera de créditos de vivienda reestructurada y refinanciada	<u>566,929</u>	<u>34,930</u>	<u>1,064</u>	<u>602,923</u>	<u>(221,388)</u>	<u>381,535</u>
	<u>20,330,451</u>	<u>760,042</u>	<u>58,877</u>	<u>21,149,370</u>	<u>(706,395)</u>	<u><u>20,442,975</u></u>

(1) La cartera por vencer clasificada por períodos que faltan para su vencimiento se presenta a continuación:

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>De 1 a 30 días</u>	<u>De 31 a 90 días</u>	<u>De 91 a 180 días</u>	<u>De 181 a 360 días</u>	<u>Más de 360 días</u>	<u>Total</u>
Vivienda	241,652	339,418	514,615	993,924	17,673,913	19,763,522
Vivienda (reestructurada y financiada)	<u>8,084</u>	<u>8,532</u>	<u>14,048</u>	<u>28,158</u>	<u>508,107</u>	<u>566,929</u>
	<u>249,736</u>	<u>347,950</u>	<u>528,663</u>	<u>1,022,082</u>	<u>18,182,020</u>	<u>20,330,451</u>

(2) Ver Nota 10.

La distribución geográfica de la cartera por la ubicación de la garantía es:

	<u>Cartera de créditos</u>	<u>Provisión</u>	<u>Cartera neta</u>
Quito	5,569,679	(209,862)	5,359,817
Guayaquil	11,865,874	(377,565)	11,488,309
Otras ciudades	<u>3,713,817</u>	<u>(118,968)</u>	<u>3,594,849</u>
Total cartera de créditos	<u>21,149,370</u>	<u>(706,395)</u>	<u>20,442,975</u>

La cartera al 31 de diciembre del 2012 devenga intereses con tasas anuales desde 8.88% al 10.78%.

Sobre la cartera al 31 de diciembre del 2012, existen las restricciones detalladas en la Nota 20.

**6. COMPRAS Y VENTAS DE CARTERA DE CREDITOS**

Durante el 2012, la Corporación adquirió cartera de créditos hipotecarios de: i) ocho corredores hipotecarios por un monto original de US\$12,352,031; y, ii) Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha por un monto original de US\$4,515,339 los cuales han seguido los criterios de registro y provisión indicados en la Nota 2. El saldo al 31 de diciembre del 2012 de las operaciones adquiridas es de US\$11,432,004 y tienen una provisión de US\$143,775.

Durante el 2012, la Corporación realizó ventas de cartera por un monto de US\$7,803,656 de la siguiente manera: (i) al Fideicomiso Mercantil CTH7, FIMECTH7 por US\$5,752,879; y, (ii) al Fideicomiso Mercantil de Titularización CTH-BID1 por US\$2,050,777.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**7. CUENTAS POR COBRAR**

Composición:

Intereses por cobrar de:

Inversiones	9,675
Cartera de créditos	148,823
Pagos por cuenta de clientes	104,361
Otras (1)	<u>173,688</u>
	436,547
Provisión para cuentas por cobrar (Nota 10)	<u>(61,440)</u>
	<u><u>375,107</u></u>

(1) Corresponde a conceptos varios entre los que se encuentran honorarios y otros pendientes de recuperación de los fideicomisos mercantiles que administra la Corporación.

**8. PROPIEDADES Y EQUIPO**

Composición:

		<u>% depreciación</u>
Edificios	746,998	5
Muebles de oficina	44,378	10
Equipos de oficina	11,582	10
Enseres de oficina	3,843	10
Equipos de computación	32,537	33
Unidades de transporte	<u>51,500</u>	20
	890,838	
Menos: depreciación acumulada	<u>(125,644)</u>	
	<u><u>765,194</u></u>	

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento:

	Saldos al <u>1 enero 2012</u>	<u>Adiciones</u>	Bajas, ventas y/o ajustes	Saldos al <u>31 diciembre 2012</u>
<u>Costo</u>				
Edificios	746,998	-	-	746,998
Muebles de oficina	51,708	1,301	(8,631)	44,378
Equipos de oficina	16,017	-	(4,435)	11,582
Enseres de oficina	4,722	-	(879)	3,843
Equipos de computación	71,437	12,866	(51,766)	32,537
Unidades de transporte	52,383	-	(883)	51,500
Otros	3,079	-	(3,079)	-
	<u>946,344</u>	<u>14,167</u>	<u>(69,673) (1)</u>	<u>890,838</u>
<u>Depreciación acumulada</u>				
Edificios	(18,673)	(37,350)	-	(56,023)
Muebles de oficina	(24,318)	(4,462)	8,631	(20,149)
Equipos de oficina	(5,791)	(1,171)	4,435	(2,527)
Enseres de oficina	(1,842)	(385)	879	(1,348)
Equipos de computación	(55,464)	(10,936)	51,703	(14,697)
Unidades de transporte	(21,483)	(10,300)	883	(30,900)
Otros	(3,079)	-	3,079	-
	<u>(130,650)</u>	<u>(64,604)</u>	<u>69,610</u>	<u>(125,644)</u>
Neto	<u>815,694</u>	<u>(50,437)</u>	<u>(63)</u>	<u>765,194</u>

(1) Corresponde principalmente a bajas de activos totalmente depreciados identificados durante el año 2012.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**9. OTROS ACTIVOS**

Composición:

Derechos fiduciarios (1)		5,789,658
Gastos y pagos anticipados (2)		180,011
Gastos diferidos		
Programas de computación (3)	203,292	
Gastos de instalación (4)	30,132	
Amortización acumulada de gastos diferidos	<u>(199,530)</u>	33,894
Otros		<u>8,619</u>
		6,012,182
Provisión para otros activos (Nota 10)		<u>(57,897)</u>
		<u><u>5,954,285</u></u>

- (1) Corresponde al valor de cartera hipotecaria vendida al Fideicomiso Mercantil CTH7, FIMECTH7 por US\$5,752,879, neto de prima e intereses por cobrar. Los derechos de cobro de dicha cartera hipotecaria fueron cedidos a favor del Fideicomiso de Garantía CTH-IDB, como garantía de las obligaciones que posee la Corporación con el Banco Interamericano de Desarrollo - BID. Ver Notas 1 y 12.
- (2) Corresponde principalmente a los anticipos entregados a proveedores por compra de software para automatización de procesos, servicios de asistencia y soporte técnico computacional.
- (3) Principalmente corresponde al software del sistema operativo y contable adquirido por la Corporación en años anteriores.
- (4) Incluye los costos incurridos por adecuaciones en oficinas administrativas de Quito y Guayaquil.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**10. PROVISIONES PARA ACTIVOS DE RIESGO**

Composición y movimiento:

	Cartera de créditos	Cuentas por cobrar	Otros activos	Total
Saldos al 1 de enero del 2012	332,376	46,162	353,964	732,502
Castigos	(108,808)	(7,445)	-	(116,253)
Provisión cargada al gasto	482,827	22,723	57,897	563,447
Recuperos por ventas y/o bajas	-	-	(353,964) (1)	(353,964)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>706,395</u>	<u>61,440</u>	<u>57,897</u>	<u>825,732</u>

(1) Ver Nota 17 (1).

La clasificación de los activos de riesgo por categoría y los montos de provisión requerida y constituida, efectuada por la Comisión de Calificación nombrada por el Directorio de la Corporación, al 31 de diciembre del 2012, es la siguiente:

	Monto calificado	Provisiones	
		Constituida	Requerida
Riesgo normal	25,858,784	461,397	461,397
Riesgo potencial digno de mención	609,554	39,266	39,266
Deficiente	101,561	64,686	64,686
Dudoso recaudo	57,829	33,935	33,935
Pérdidas	<u>226,449</u>	<u>226,448</u>	<u>226,448</u>
Total calificado y provisiones (1)	<u>26,854,177</u>	<u>825,732</u>	<u>825,732</u>

(1) Corresponde a US\$20,957,778 de cartera de créditos (que no incluyen premios ni descuentos por US\$191,592), y US\$5,896,399 de cuentas por cobrar y otros activos.

La Administración considera que las provisiones constituidas cubren adecuadamente las eventuales pérdidas que pueden derivarse de la falta de recuperación de activos, de acuerdo con los antecedentes históricos considerados por la Corporación y las disposiciones correspondientes de la Superintendencia.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**11. CUENTAS POR PAGAR**

Composición:

Intereses por pagar (1)	134,985
Obligaciones patronales (2)	446,932
Retenciones	27,587
Contribuciones, impuestos y multas (3)	233,290
Proveedores	27,130
Varias (4)	411,166
	<u>1,281,090</u>

- (1) Corresponde a los intereses originados por las obligaciones financieras que mantiene la Corporación con instituciones financieras y por los valores en circulación. Ver Notas 12 y 13.
- (2) Incluye principalmente US\$ 276,021 de provisión constituida para el pago de la participación de los empleados en las utilidades (ver Nota 19).
- (3) Corresponde al valor por pagar por concepto del Impuesto a la renta del año, neto de deducciones, retenciones en la fuente que le han sido efectuadas y anticipos pagados (ver Nota 19).
- (4) Incluye principalmente: i) US\$81,010 correspondiente a la recuperación de la cartera de los fideicomisos mercantiles FIMECTH3, FIMECTH4 y Fideicomiso Mercantil de Titularización CTH-BID1, que en los primeros días de enero del 2013 se traspasaron a los mismos; y, ii) dividendos por pagar que ascienden a US\$98,425. Ver Nota 22.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**12. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Composición:

	Tasa de interés anual %	De 1 hasta 30 días	De 31 hasta 90 días	De 91 hasta 180 días	De 181 hasta 360 días	De más de 360 días	Saldo (1)	Vencimiento final
Obligaciones con instituciones financieras:								
<u>Sector privado</u>								
Sobregiros bancarios (Banco Internacional S.A.)	-	31,740	-	-	-	-	31,740	Ene-2013
Banco Internacional S.A.	8.25% - 8.50%	200,000	500,000	1,550,000	-	-	2,250,000	Jun-2013
Banco de la Producción S.A. Produbanco (2)	7.50% - 8%	500,000	1,800,000	2,200,000	500,000	-	5,000,000	Jul-2013
<u>Sector publico</u>								
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	6.31%	21,522	43,386	65,938	135,029	2,518,633	2,784,508	Dic-2021
<u>Organismos multilaterales</u>								
Banco Interamericano de Desarrollo BID (3)	4.94%	-	-	-	-	5,000,000	5,000,000	Ago-2015
		<u>753,262</u>	<u>2,343,386</u>	<u>3,815,938</u>	<u>635,029</u>	<u>7,518,633</u>	<u>15,066,248</u>	

(1) Las obligaciones financieras fueron destinadas para capital de trabajo.

(2) Ver Nota 4, numeral 2.

(3) Corresponde a un nuevo desembolso efectuado el 13 de diciembre del 2012. Adicionalmente ver Notas 1 y 9 (1).

Ver adicionalmente Nota 20 sobre garantías.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**13. VALORES EN CIRCULACION**

Composición:

<u>Clases</u>	<u>Serie</u>	<u>Total Emisión</u>	<u>Saldo del monto colocado al 31 de diciembre</u>
<u>Papel comercial (2011)</u>			
A4, A5, A6, A7 y A8	1 y 2	<u>2,200,000</u>	<u>2,100,000</u> (1)
<u>Emisión de obligaciones (2011)</u>			
A3	1 y 2	<u>800,000</u>	<u>600,000</u> (2)
<u>Papel comercial (2012)</u>			
A9, A10, A11, A12 y A13	1 y 2	<u>3,800,000</u>	<u>3,800,000</u> (3)
		<u>6,800,000</u>	<u>6,500,000</u>
Descuento en colocación de valores en circulación			<u>(92,607)</u>
			<u>6,407,393</u>

- (1) Títulos cero cupón. El capital se amortizará al vencimiento de cada clase (120 días para las clases A4 y A5, 150 días para la clase A6 y 180 días para las clases A7 y A8) y su pago se realizará con la presentación de cada cupón. Estos títulos se vendieron con un descuento de entre el 1.01% y el 4.2%, para generar rendimientos entre el 4.35% y el 5.85%, los cuales son cargados a los resultados del período en base al devengamiento lineal considerando el vencimiento de los títulos.
- (2) Las series 1 y 2 tienen un plazo de vencimiento de 1440 días, con una tasa reajutable cada 90 días a la tasa pasiva referencial. El pago de intereses y el pago de capital inicia a los 90 días y posteriormente cada 90 días con la presentación de cada cupón.
- (3) Títulos cero cupón. El capital se amortizará al vencimiento de cada clase (120 días para la clase A9, 150 días para la clase A10, 180 días para la clase A11, 210 días para la clase A12 y 270 días para la clase A13) y su pago se realizará con la presentación de cada cupón. Estos títulos se vendieron con un descuento de entre el 1.65 % y el 4.21%, para generar rendimientos entre el 4.5% y el 5.87%, los cuales son cargados a los resultados del período en base al devengamiento lineal considerando el vencimiento de los títulos.

Adicionalmente ver Notas 1 y 20.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**14. PATRIMONIO**

El capital autorizado de la Corporación, al 31 de diciembre del 2012 es de US\$4,370,560. Con fecha 30 de enero del 2012, la Corporación reformó sus estatutos sociales, modificando el valor nominal de sus acciones a US\$1. Dicha reforma fue aprobada por la Superintendencia de Bancos y Seguros mediante Resolución número SBS-INSFPR-2012-138 de fecha 6 de marzo del 2012. El capital suscrito y pagado asciende a US\$2,185,280 y está representado por acciones ordinarias de un valor nominal de US\$1 cada una.

Las disposiciones vigentes establecen que:

- Con el objeto de mantener constantemente su solvencia, las instituciones financieras están obligadas a mantener un nivel mínimo de patrimonio técnico equivalente al 9% del total de sus activos y contingentes ponderados por riesgo. Por otro lado, el patrimonio técnico constituido no puede ser inferior al 4% de los activos totales y contingentes. El patrimonio técnico está dividido en patrimonio técnico primario y secundario. El total de los elementos del patrimonio técnico secundario está limitado en su monto a un máximo del 100% del total de los elementos del patrimonio técnico primario.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el patrimonio técnico calculado según la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, las Resoluciones de la Junta Bancaria y las disposiciones de la Superintendencia determinó la siguiente posición:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Patrimonio técnico primario	3,210,350	3,101,608
Patrimonio técnico secundario	<u>3,252,291</u>	<u>3,050,365</u>
Patrimonio técnico constituido (A)	<u>6,420,700</u> (1)	<u>6,151,973</u>
Activos y contingentes ponderados por riesgo (B)	<u>18,649,180</u>	<u>25,611,731</u>
Patrimonio técnico requerido (9% de activos ponderados por riesgo) (C)	<u>1,678,426</u>	<u>2,305,056</u>
Excedente (A) - (C)	<u>4,742,274</u>	<u>3,846,917</u>
Porcentaje de patrimonio técnico constituido (A)/(B)	<u>34.43%</u>	<u>24.02%</u>

(1) De acuerdo con la normativa vigente, para la determinación del patrimonio técnico constituido solo se considera el patrimonio técnico secundario hasta el 100% del saldo del patrimonio técnico primario. De acuerdo con lo mencionado anteriormente, al 31 de diciembre del 2012, se tomó para el cálculo del patrimonio técnico constituido, el valor máximo de US\$3,210,350 como patrimonio técnico secundario, ya que este representa el 100% del patrimonio técnico primario.

- Las utilidades de las instituciones del sistema financiero que resulten en cualquier ejercicio, se aplicarán y distribuirán conforme lo determine la Junta General de Accionistas, siempre que se

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

cumplan las siguientes condiciones: i) estén constituidas todas las provisiones, ajustes y reservas exigidas incluyendo las correspondientes al pago de impuestos y a las utilidades en beneficio de los trabajadores; y, ii) la Entidad cumpla con lo establecido en las disposiciones de los artículos 47, 50, 72, 73 y 75 de la Codificación a la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.

La Corporación recibió el 1 de junio del 2012 el Oficio No. SBS-INSFPR-D2-2012-56 de la Superintendencia mediante el cual se autoriza la distribución de la totalidad de las utilidades del año 2011 una vez que se haya apropiado la parte correspondiente a la reserva legal. (Ver estado de evolución del patrimonio).

Respecto de las utilidades del año 2012, la Corporación recibió el 19 de diciembre del 2012 el Oficio SBS-INJ-SN-2012-1132 de la Superintendencia disponiendo que con el 100% de las utilidades se forme una reserva especial para futuras capitalizaciones y que no se repartan dividendos en efectivo hasta nueva instrucción. La Administración de la Corporación informa que al igual que en años anteriores solicitará a la Superintendencia que deje sin efecto el referido oficio, dado el amplio espacio de solvencia patrimonial con que cuenta la Corporación.

- Un mínimo del 10% de la utilidad neta anual debe destinarse a la reserva legal hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital pagado. Al 31 de diciembre del 2012 esta reserva, asciende a US\$978,390 y representa el 44% del capital pagado. Ver Nota 2 j).

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**15. INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS**

Composición:

**Ingresos financieros**

Intereses ganados

Depósitos

3,622

Inversiones en títulos valores

1,432,274

Cartera de créditos

2,507,851

Otros

4

3,943,751

Utilidades financieras

En valuación de inversiones

93,838

En venta de inversiones

217,495

311,333

Total ingresos financieros

4,255,084

**Egresos financieros**

Intereses causados

Obligaciones financieras

915,942

Valores en circulación

314,065

Emisión de obligaciones

47,877

Otros

7,698

1,285,582

Comisiones causadas (Nota 18)

Cobranzas

22,484

Servicios fiduciarios

8,343

Varias

47,512

78,339

Pérdidas financieras

En valuación de inversiones

822,378

En venta de inversiones

2,082

Primas en cartera comprada (amortización)

7,319

831,779

Total egresos financieros

2,195,700

**Margen bruto financiero**

**2,059,384**

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**16. OTROS INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES**

Comprende:

**Otros Ingresos operacionales**

Ingresos por servicios	
Servicios fiduciarios (1)	1,174,055
Manejo y cobranzas (2)	330,853
Otros servicios (3)	246,833
	<u>1,751,741</u>
Otros	<u>27</u>
	<u><u>1,751,768</u></u>

- (1) Corresponden a los honorarios cobrados por la Corporación en su calidad de agente de manejo de los fideicomisos mercantiles detallados en la Nota 21 (2).
- (2) Corresponde a: i) los honorarios cobrados por la Corporación a los fideicomisos propios, por la gestión de cobranza a los deudores que entran en mora con sus obligaciones; y, ii) los honorarios cobrados a las compañías aseguradoras por la gestión de recaudo de primas mensuales de los seguros contra incendios y desgravamen.
- (3) Incluye principalmente honorarios por la asesoría brindada para procesos de titularización.

**Otros gastos operacionales**

Gastos de personal (1)	1,023,666
Honorarios a ejecutivos y otros	255,282
Impuestos, contribuciones, y multas (2)	94,095
Servicios básicos	46,714
Movilización, fletes y embalajes	16,516
Arrendamientos	15,382
Publicidad y propaganda	9,961
Seguros	4,301
Otros (3)	224,263
	<u>1,690,180</u>

- (1) Corresponde a remuneraciones, beneficios sociales y otras compensaciones.
- (2) Incluye principalmente las contribuciones pagadas a la Superintendencia de Bancos y Seguros.
- (3) Incluye principalmente otros servicios recibidos como calificación de riesgos y las amortizaciones y depreciaciones.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**17. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES, NETO**

Composición:

**Ingresos no operacionales**

Recuperación de activos financieros (1)	376,906
Otros	<u>448</u>
	377,354

**Gastos no operacionales**

Otros	<u>(11,603)</u>
-------	-----------------

**Ingresos y gastos no operacionales, neto**

365,751

(1) Incluye principalmente el reverso de provisiones por US\$353,964 relacionados con la liquidación de las operaciones de venta de cartera al Fideicomiso Mercantil de Titularización CTH - BID1 (ver Nota 10).

**18. COMISIONES**

Los montos de los ingresos y gastos por comisiones que muestran los estados de pérdidas y ganancias corresponden a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Ingresos</u>	<u>Gastos</u>	<u>Ingresos</u>	<u>Gastos</u>
Comisiones causadas				
Obligaciones financieras	-	-	-	17,423
Cobranzas (1)	-	22,484	-	15,476
Servicios fiduciarios	-	8,343	-	11,203
Varias (2)	-	<u>47,512</u>	-	<u>47,633</u>
Total	<u>-</u>	<u>78,339</u>	<u>-</u>	<u>91,735</u>

(1) Corresponde a los valores pagados a las entidades financieras por recaudación de cartera.

(2) Corresponde principalmente a comisiones pagadas a corredores hipotecarios por compras de cartera y a comisiones pagadas a casas de valores y agentes de bolsa.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**19. PARTICIPACION LABORAL E IMPUESTOS**

El monto de participación laboral e impuestos del año 2012 se calculó de la siguiente manera:

Utilidad del año antes de impuestos y participaciones	1,840,137
Menos - Ingresos exentos	(1,428,110)
Más - Gastos no deducibles y otros	<u>1,091,003</u>
	1,503,030
Menos - Participación a los trabajadores	(276,021)
Más - Gastos incurridos en generar ingresos exentos	
Base tributaria	1,227,009
Tasa impositiva	<u>23%</u>
Impuesto a la renta	<u>282,212</u>
Menos - Retenciones en la fuente del año	(32,956)
Menos - Anticipos de Impuesto a la renta	<u>(15,966)</u>
	<u>233,290</u>

**Anticipo de Impuesto a la renta del 2012 -**

Durante el 2012, la Corporación determinó que el anticipo mínimo de Impuesto a la renta, siguiendo las bases descritas en la Nota 2 o), ascendía a US\$15,966, monto que no supera el Impuesto a la renta expuesto anteriormente, por lo cual se incluye en el estado de resultados como Impuesto a la renta causado el monto de US\$282,212.

**Situación fiscal -**

De acuerdo con la normativa tributaria de aplicación general y obligatoria, los años 2009 al 2012 están sujetos a una posible fiscalización.

Adicionalmente, las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la entidad un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas entidades que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior o locales, a partir del año 2012, en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000. Dicho estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2013 conforme el noveno dígito del RUC y exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Administración de la Corporación conjuntamente con su asesor legal se encuentra analizando la obligatoriedad o no de presentar la información antes señalada de conformidad con las condiciones establecidas en dicha norma.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**Otros asuntos -**

El 10 de diciembre de 2012 en el Registro Oficial 847 se publicó la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social, la cual entra en vigencia en enero del 2013 e incluye, entre otros aspectos: el aumento de la tarifa al 0.25% del impuesto a los activos en el exterior; creación de un impuesto a las inversiones en subsidiarias mantenidas en el exterior al 0.35%; cobro del Impuesto al Valor Agregado para los servicios financieros; eliminación del beneficio de reducción del 10% por la reinversión de utilidades; cambios en el cálculo del anticipo mínimo del impuesto a la renta; devolución del Impuesto a la Salida de Divisas a través de notas de crédito negociables; entrega directa de información de sus clientes al Servicio de Rentas Internas, cuando lo solicite y regulación de las remuneraciones de sus administradores y representantes legales.

**20. GARANTIAS**

Según se menciona en la Nota 1, la Corporación mantiene una garantía general por el papel comercial emitido en el 2011 y 2012 y las obligaciones emitidas en el 2011. Adicionalmente, ver Nota 9 (1).

**21. CUENTAS DE ORDEN**

Composición:

Valores y bienes propios en poder de terceros - En custodia	
Documentos	2,746,800
Inversiones en custodia de terceros	962,082
Activos propios en poder de terceros entregados en garantía	
Inversiones de disponibilidad restringida	1,000,000
Cartera de créditos vivienda	2,746,798
Otros activos	5,789,658
Activos castigados	162,276
Cartera de créditos y otros activos en demanda judicial - Vivienda	197,514
Intereses, comisiones e ingresos en suspenso	108,998
Otras cuentas de orden (1)	673,116,795
Valores y bienes recibidos de terceros (hipotecas en garantías y otros)	250,240,925
Origen del capital	2,185,280
Valores y bienes recibidos en fideicomiso mercantil (2)	22,000
Otras	221,390
	<u>939,500,516</u>

- (1) Corresponde principalmente al saldo de la cartera de créditos hipotecarios en los fideicomisos mercantiles que son administrados por la Corporación, o en los que la Entidad actúa como agente de manejo:

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Constituyente	Fideicomiso	US\$
Banco Bolivariano S.A.	BB1	16,246,703
Banco General Rumíñahui S.A.	BGR1	19,887,689
Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.	CTH-BID1	15,749,409
Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.	FIMECTH3	3,257,850
Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.	FIMECTH4	4,488,037
Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.	FIMECTH4	-
Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.	FIMECTH7	5,722,879
Banco Pichincha C.A.	FIMEPCH1	25,823,205
Banco Pichincha C.A.	FIMEPCH2	85,549,870
Banco Pichincha C.A.	FIMEPCH3	89,619,469
Banco Pichincha C.A.	FIMEPCH4	89,640,387
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	FIMPROD1	-
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	FIMPROD2	29,353,558
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	FIMPROD3	30,146,535
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha	FIMUPI 2	6,833,875
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha	FIMUPI 3	6,722,623
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha	FIMUPI 4	18,700,002
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha	FIMUPI 5	28,687,502
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha	FIMUPI 6	20,263,762
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha	FIMUPI 7	21,827,307
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha	FIMUPI 8	25,903,700
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha	FIMUPI 9	34,708,618
Banco Internacional S.A.	INTER1	42,881,000
Banco Internacional S.A.	INTER2	48,023,549
	Otros (*)	<u>3,079,264</u>
		<u>673,116,795</u>

- (\*) Correspondiente principalmente al interés extraordinario por cobrar de los títulos de clase B (VACTH3), clase A4 (VACTH4), y clase A4 (VACTH6), ver Nota 2 c), y activos fijos totalmente depreciados y mantenidos en custodia.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponde al patrimonio de los fideicomisos - surge de la contabilidad separada, en proceso de auditoría, de cada uno de los fideicomisos:

Nombre	Saldos al 31 de diciembre del 2012		
	Activos (b)	Pasivos (c)	Patrimonio
BB1	16,832,144	16,831,144	1,000
BGR1	21,249,996	21,248,996	1,000
CTH-BID1	16,150,309	16,149,309	1,000
FIMECTH3	3,638,669	3,637,669	1,000
FIMECTH4	4,904,980	4,903,980	1,000
FIMEPCH1	27,082,487	27,081,487	1,000
FIMEPCH2	89,716,643	89,715,643	1,000
FIMEPCH3	94,406,000	94,405,000	1,000
FIMEPCH4	94,455,954	94,454,954	1,000
FIMPROD3	30,343,729	30,342,729	1,000
FIMPROD1 (a)	1,000	-	1,000
FIMPROD2	31,248,074	31,247,074	1,000
FIMUPI1 (a)	18,030	17,030	1,000
FIMUPI2	7,679,942	7,678,942	1,000
FIMUPI3	7,646,880	7,645,880	1,000
FIMUPI4	20,875,156	20,874,156	1,000
FIMUPI5	31,606,882	31,605,882	1,000
FIMUPI6	21,638,591	21,637,591	1,000
FIMUPI7	23,105,521	23,104,521	1,000
FIMUPI8	27,925,800	27,924,800	1,000
INTER1	44,272,051	44,271,051	1,000
INTER2	51,882,415	51,881,415	1,000
Total	<u>666,681,253</u>	<u>666,659,253</u>	<u>22,000</u>

- (a) Fideicomisos en proceso de liquidación.
- (b) Principalmente cartera hipotecaria.
- (c) Principalmente saldos relacionados con la emisión de títulos valores. Los plazos y la calificación de riesgo al 31 de diciembre del 2012 de los títulos representativos de las titularizaciones realizadas por los fideicomisos son:

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Vencimientos desde la fecha de emisión (meses)</u>	<u>Calificaciones Por clase (1)</u>
FIMECTH3	139 a 169	A+ a AAA
FIMECTH4	119 a 147	B a AAA
FIMUPI2	133 a 171	A+ a AAA
FIMUPI3	144 a 171	A+ a AAA
FIMUPI4	65 a 122	B a AAA
FIMUPI5	61 a 179	B a AAA
FIMUPI6	65 a 180	B a AAA
FIMUPI7	73 a 168	B a AAA
FIMEPCH1	150 a 185	A a AAA
FIMEPCH2	109 a 191	B+ a AAA
FIMEPCH3	109 a 191	B+ a AAA
FIMEPCH4	109 a 191	B+ a AAA
FIMPROD2	100 a 148	A- a AAA
FIMPROD3	98 a 151	B a AAA
BGR1	88 a 140	A- a AAA
BB1	65 a 137	AA+ a AAA
INTER1	75 a 132	B a AAA
INTER2	81 a 138	B a AAA
FIMUPI8	32 a 175	B a AAA

(1) Calificaciones otorgadas por calificadoras de riesgo independientes.

Adicionalmente, la Corporación administra el Fideicomiso Mercantil CTH7, FIMECTH7 cuyos Activos, Pasivos y Patrimonio al 31 de diciembre del 2012 son, respectivamente, US\$5,830,628, US\$5,829,628 y US\$1,000.

Respecto de los fideicomisos administrados por la Corporación, las responsabilidades de ésta son:

- Pagar el capital y los intereses de los títulos a sus tenedores.
- Mantener el Fideicomiso separado de su propio patrimonio y de los demás patrimonios de propósito exclusivo que administre, llevando para el efecto una contabilidad independiente para cada uno de éstos.
- Rendir cuentas de su gestión de manera anual.
- Cobrar las sumas a que tenga derecho por concepto de comisiones, honorarios, pago de impuestos y otros gastos, conforme lo establecido en los contratos de constitución de los fideicomisos y en los documentos relacionados.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Solicitar con cargo a los fideicomisos, opiniones escritas de asesores legales y contables.
- Renunciar a su gestión por las causales establecidas en los contratos de constitución de los fideicomisos.
- Actuar con base en cualquier documento que éste creyese ser auténtico y estar brindando o ser presentado por la persona autorizada para ello.
- Las demás establecidas en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, en el contrato de constitución de los fideicomisos y los documentos relacionados.

La Administración de la Corporación ha conciliado los registros auxiliares con los saldos informados a la Superintendencia para todas las cuentas de orden.

**22. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de los principales saldos al 31 de diciembre del 2012 y transacciones realizadas durante el año con partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a las personas naturales o jurídicas con participación accionaria significativa en la Corporación:

**Saldos al 31 de diciembre del 2012:**

Fondos disponibles

Banco Pichincha C.A.	90,762
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha	171,465
Banco de la Producción S.A. Produbanco	<u>315,457</u>
	<u>577,684</u>

Obligaciones financieras

Banco de la Producción S.A. Produbanco	5,000,000
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	2,784,508
Banco Internacional S.A.	<u>2,250,000</u>
	<u>10,034,508</u>

Cuentas por pagar

Intereses por pagar:

Banco de la Producción S.A. Produbanco	91,774
Banco Internacional S.A.	22,478
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	<u>5,208</u>
	<u>119,460</u>

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**Principales transacciones durante el 2012:**

Ingresos por servicios - Otros - Asesoría en procesos de titularización	246,833
Intereses causados sobre obligaciones financieras	514,763
Dividendos pagados (1)	906,632 (2)

(1) Adicionalmente existen dividendos pendientes de pago por US\$98,425. Ver Nota 11 (4).

(2) Se incluyen US\$26,376 de los dividendos pendientes de pago del año 2011.

Las condiciones bajo las cuales se realizan estas operaciones son aprobadas considerando las disposiciones de la Superintendencia y la normativa de la Corporación y no difieren sustancialmente de las que se aplican a otras partes que operan con la Entidad.

No existen más saldos ni transacciones significativas con partes relacionadas que las reveladas en estas notas a los estados financieros.

**23. VENCIMIENTOS DE ACTIVOS Y PASIVOS**

Al 31 de diciembre del 2012 la posición es la siguiente:

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 360 días	Total
<b>ACTIVO</b>						
Fondos disponibles	650,484	-	-	-	-	650,484
Inversiones						
Disponibles para la venta sector privado	-	-	-	-	76,042	76,042
Mantenidas hasta el vencimiento sector privado	-	-	-	-	301	301
De disponibilidad restringida	-	-	-	-	962,082	962,082
Cartera de créditos por vencer						
Vivienda	241,652	339,418	514,615	993,924	17,673,913	19,763,522
Vivienda reestructurada y refinanciada	8,084	8,532	14,048	28,158	508,107	566,929
Cartera de créditos que no devenga intereses						
Vivienda	26,564	18,244	27,824	55,034	597,446	725,112
Vivienda reestructurada y refinanciada	425	289	814	1,696	31,706	34,930
Cartera de créditos vencida						
Vivienda	8,820	7,456	16,951	5,303	19,283	57,813
Vivienda reestructurada y refinanciada	139	-	-	-	925	1,064
Cuentas por cobrar						
Intereses por cobrar de inversiones	9,675	-	-	-	-	9,675
Intereses por cobrar cartera de créditos	148,823	-	-	-	-	148,823
Pagos por cuenta de clientes	104,361	-	-	-	-	104,361
Otras	173,688	-	-	-	-	173,688
Otros activos						
Derechos fiduciarios (1)	-	-	5,789,658	-	-	5,789,658
<b>TOTAL</b>	<b>1,372,715</b>	<b>373,939</b>	<b>6,363,910</b>	<b>1,084,115</b>	<b>19,869,805</b>	<b>29,064,484 (2)</b>
<b>PASIVO</b>						
Intereses por pagar	134,985	-	-	-	-	134,985
Obligaciones con instituciones financieras del sector privado	731,740	2,300,000	3,750,000	500,000	-	7,281,740
Obligaciones con instituciones financieras del sector público	21,522	43,386	65,938	135,029	2,518,633	2,784,508
Obligaciones con organismos multilaterales	-	-	-	-	5,000,000	5,000,000
Valores en circulación	1,107,393	1,600,000	3,000,000	100,000	600,000	6,407,393
<b>TOTAL</b>	<b>1,995,640</b>	<b>3,943,386</b>	<b>6,815,938</b>	<b>735,029</b>	<b>8,118,633</b>	<b>21,608,626</b>
<b>DIFERENCIA</b>	<b>(622,925)</b>	<b>(3,569,447)</b>	<b>(452,028)</b>	<b>349,086</b>	<b>11,751,172</b>	<b>7,455,858</b>

(1) Ver Nota 9 (1). Se han colocado en el rango estimado de recuperación.

(2) No considera los saldos de provisiones para activos de riesgo (Nota 10).

**24. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

Las principales políticas de administración del riesgo de liquidez y de otros riesgos financieros de la Corporación se resumen a continuación:

**Riesgo de liquidez**

Se define como riesgo de liquidez, el riesgo que una entidad encuentre dificultades para obtener los fondos para cumplir compromisos asociados con los pasivos financieros. Entre los tipos de dificultad que puede enfrentar una institución se incluyen entre otros, el deterioro de la calidad de la cartera, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, la falta de liquidez de los activos o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Para la correcta administración de su liquidez, la Corporación desarrolla diversos escenarios que permitan visualizar diferentes evoluciones del activo y del pasivo y así ajustar su estructura de fondeo y liquidez.

Riesgo crediticio

Es el riesgo de que la contraparte no cumpla con los pagos de manera completa y a tiempo. Los activos financieros que potencialmente presentan riesgo crediticio, consisten primordialmente en depósitos en bancos que devengan intereses, portafolio de inversiones y cartera de créditos. Los depósitos en bancos están colocados en bancos locales, con reconocida solvencia y calificación adecuada para los niveles de inversión.

La Corporación estructura los niveles de riesgo crediticio aceptables a través del establecimiento de políticas de administración en función de las necesidades y productos que ofrece. Las políticas incluyen la determinación de límites para el monto de riesgo aceptado en relación a un solo prestatario a fin de mantener un riesgo equilibrado y diversificado.

La Corporación ha definido las siguientes prácticas:

- Evaluar periódicamente los criterios de aprobación de riesgos.
- Determinación de índices de gestión.
- Analizar el comportamiento de índices definidos.
- Cumplimiento de los requerimientos realizados por organismos de control.

Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

La Corporación realiza un monitoreo constante de sus activos y pasivos utilizando para ello las siguientes herramientas:

- Medición de brechas de sensibilidad
- Sensibilidad de margen financiero
- Sensibilidad de margen patrimonial
- Valor en Riesgo (VAR)

Administración de capital

La Administración de la Corporación dentro de sus objetivos institucionales tiene como meta principal el mantener un elevado nivel de solvencia y altos estándares de desempeño enmarcado en una preocupación constante hacia el fortalecimiento patrimonial. Ver Nota 14.

**CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO  
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**25. HECHOS POSTERIORES RELEVANTES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Corporación, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

\* \* \* \*