

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2013

Con el Informe de los Auditores Independientes

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2013

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Utilidades

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



**KPMG del Ecuador Cía. Ltda.**  
Av. República de El Salvador No. 734 y Portugal  
Ap. Postal 17-15-0038B  
Quito - Ecuador

Telephone: (593-2) 2450930  
(593-2) 2450851  
Fax: (593-2) 2450356

## **Informe de los Auditores Independientes**

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

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A. ("la Corporación"), que incluyen el balance general al 31 de diciembre del 2013, y los estados de utilidades, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa. Los estados financieros han sido preparados por la Administración con base a las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

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

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

### *Responsabilidad de los Auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

(Continúa)

### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo 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 2013, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

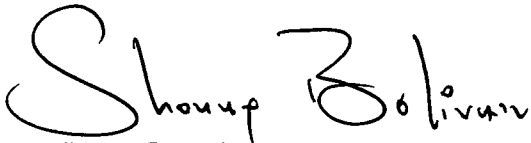
### *Base de Contabilidad*

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 2 (a) a los estados financieros, la cual explica que los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, las cuales difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera. Estos estados financieros fueron preparados para propósitos de cumplimiento con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, consecuentemente pueden no ser apropiados para otros propósitos.

KPMG del Ecuador

AE-7808

21 de febrero del 2014

  
Jhonny R. Bolívar Isturiz, Socio

Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A.  
(Quito - Ecuador)

Balance General

31 de diciembre del 2013

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

Activos

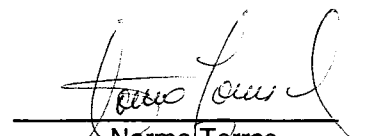
Fondos disponibles (nota 3)	US\$	504.475
Inversiones (nota 4)		4.943.872
Cartera de créditos - vivienda (nota 5)	US\$	21.400.412
Provisión para créditos incobrables (nota 10)		<u>(613.565)</u>
Cartera de créditos, neta		20.786.847
Cuentas por cobrar, neto (nota 7)		3.563.512
Propiedades y equipos, neto (nota 8)		845.788
Otros activos, neto (nota 9)		<u>17.473.029</u>
Total activos	US\$	<u><u>48.117.523</u></u>

Pasivo y Patrimonio de los Accionistas

Cuentas por pagar (nota 11)	US\$	1.625.081
Obligaciones financieras (nota 12)		29.945.984
Valores en circulación (nota 13)		<u>9.117.242</u>
Total pasivos		40.688.307
Patrimonio de los accionistas (nota 14):		
Capital acciones		2.185.280
Prima en colocación de acciones		46.680
Reserva legal		1.092.640
Reserva especial		912
Reserva por revalorización del patrimonio		1.962.942
Superávit por valuación de inversiones en instrumentos financieros		(5.437)
Resultados acumulados		<u>2.146.199</u>
Patrimonio de los accionistas, neto		<u><u>7.429.216</u></u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$	<u><u>48.117.523</u></u>

  
José Andino  
Presidente Ejecutivo

  
Abigail Falcón  
Auditora Interna

  
Norma Torres  
Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

Estado de Utilidades

Año que terminó el 31 de diciembre del 2013

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

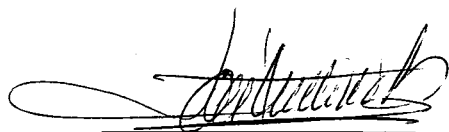
Ingresos financieros:		
Intereses ganados		
Depósitos	US\$	7.422
Inversiones		1.834.963
Cartera de créditos		3.424.878
Otros		<u>27</u>
		5.267.290
Utilidades financieras		<u>63.087</u>
Total ingresos financieros		5.330.377
Egresos financieros		
Intereses pagados:		
Obligaciones financieras		1.403.998
Valores en circulación		441.037
Otros		<u>9.746</u>
		1.854.781
Comisiones pagadas (nota 17)		102.418
Amortización de primas		<u>37.171</u>
Total egresos financieros		<u>1.994.370</u>
Margen bruto financiero		3.336.007
Ingresos por servicios (nota 16)		<u>1.864.340</u>
Gastos de operación:		
Remuneraciones y otros gastos del personal		1.223.855
Honorarios		272.779
Servicios varios		248.344
Impuestos, contribuciones y multas		75.628
Otros		<u>101.995</u>
		1.922.601
Otros gastos operacionales, neto		<u>542</u>
Margen operacional antes de provisiones, depreciaciones y amortizaciones, pasan	US\$	3.277.204

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

Estado de Utilidades, Continuación

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

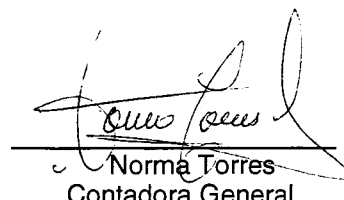
Vienen,	US\$	3.277.204
Provisiones sobre activos de riesgos (nota 10)		206.783
Depreciaciones (nota 7)		79.098
Amortizaciones		<u>49.081</u>
Margen operacional, neto		2.942.242
Ingresos y gastos no operacionales:		
Ingresos no operacionales		90.009
Gastos no operacionales		<u>(6.966)</u>
		<u>83.043</u>
Utilidad antes de participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta		3.025.285
Participación de los empleados en las utilidades (nota 11)		<u>453.793</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		2.571.492
Impuesto a la renta (nota 18)		<u>425.293</u>
Utilidad neta	US\$	<u><u>2.146.199</u></u>



José Andino  
Presidente Ejecutivo



Abigail Falcón  
Auditora Interna



Norma Torres  
Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

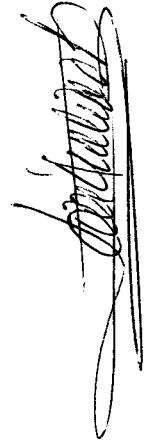
Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A.


Estado de Evolución del Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre del 2013

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

	Capital acciones	Prima en colocación de acciones	Reserva legal	Reserva especial	Reserva por revalorización del patrimonio	Superávit por valuación de inversiones en instrumentos financieros	Resultados acumulados	Patrimonio de los accionistas, neto
Saldos al 31 de diciembre del 2012	US\$ 2.185.280	46.680	977.478	912	1.962.942	16.543	1.281.904	6.471.739
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	2.146.199	2.146.199
Apropiación para reserva legal	-	-	115.162	-	-	-	(115.162)	-
Pago de dividendos con autorización de la Superintendencia de Bancos y Seguros	-	-	-	-	-	-	(1.166.742)	(1.166.742)
Valuación del portafolio de inversiones	-	-	-	-	-	(21.980)	-	(21.980)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	US\$ 2.185.280	46.680	1.092.640	912	1.962.942	(5.437)	2.146.199	7.429.216

  
 José Andino  
 Presidente Ejecutivo

  
 Abigail Falcón  
 Auditora Interna

  
 Norma Torres  
 Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



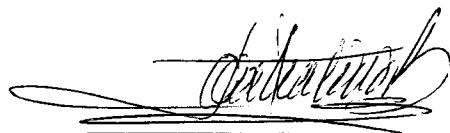
Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre del 2013

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

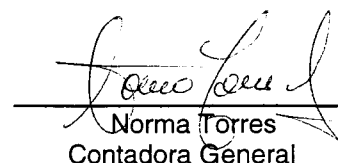
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Intereses y descuentos ganados	US\$	5.257.541
Ingresos por servicios		1.864.341
Intereses pagados		(1.790.722)
Comisiones pagadas		(102.418)
Pagos operativos y a empleados		(1.881.527)
Pérdidas financieras, neto		(7.737)
Otros ingresos operacionales		2
Otros ingresos no operacionales, neto		<u>53.215</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales		<u>3.392.695</u>
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Aumento en cartera de créditos		(425.789)
Aumento en intereses por cobrar		(3.007.797)
Aumento en cuentas por cobrar		(180.863)
Aumento en otros activos		(6.741)
Disminución en otras partidas por pagar		(275.137)
Disminución obligaciones laborales		<u>(313.223)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(4.209.550)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Aumento en inversiones		(3.864.340)
Adiciones en gastos diferidos		(56.854)
Adiciones a propiedades y equipos		(174.565)
Producto de la venta de propiedades y equipo		38.328
Adiciones en otros activos		<u>(11.652.679)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(15.710.110)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aumento en obligaciones financieras		17.589.586
Dividendos pagados		<u>(1.208.630)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>16.380.956</u>
Fondos disponibles:		
Disminución neta durante el año		(146.009)
Saldo al inicio del año		<u>650.484</u>
Saldo al final del año	US\$	<u><u>504.475</u></u>



José Andino  
Presidente Ejecutivo



Abigail Falcón  
Auditora Interna



Norma Torres  
Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

31 de diciembre del 2013

Notas a los Estados Financieros

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

(1) Descripción del Negocio

La Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A. (en adelante “la Corporación”) fue constituida en Ecuador el 9 de enero de 1997. Las operaciones, actividades y negocios que realiza la Corporación están permitidas, regidas y amparadas por Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, y resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador y de 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 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 20).

(2) Resumen de las Principales Políticas 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 de Presentación

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

La Corporación prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, entidad encargada del control y vigilancia de las instituciones financieras y compañías de servicios financieros.

De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 1, Sección I, Capítulo IV, Título XI, Libro 1 de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Bancaria, las instituciones bajo control de la Superintendencia de Bancos y Seguros se someterán y aplicarán las normas de contabilidad establecidas por el Organismo de Control, contenidas en los catálogos de cuentas y en la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros de la Junta Bancaria; en lo no previsto por dichos catálogos, ni por la citada codificación, se aplicarán las normas internacionales de información financiera (NIIF).

Las principales diferencias entre las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador y las normas internacionales de información financiera (NIIF) en aquello que aplica a la Corporación, se describen a continuación:

Notas a los Estados Financieros

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

- . Las normas de contabilidad de la Superintendencia de Bancos y Seguros requieren que las inversiones se clasifiquen en: a) inversiones a valor razonable con cambios en resultados, b) disponibles para la venta, c) mantenidas hasta su vencimiento, y d) de disponibilidad restringida, las que se valorizan según se describe en la nota 1 (c). Las normas de contabilidad de la Superintendencia de Bancos y Seguros no tratan de derivados y no requieren la separación de los derivados implícitos para la clasificación de un instrumento de inversión en una categoría diferente a inversiones a valor razonable con cambio a resultados; además las normas de contabilidad de la Superintendencia de Bancos y Seguros contienen ciertas excepciones para la determinación del valor razonable de instrumentos de deuda de emisores domésticos con baja o ninguna bursatilidad
- . Las normas de contabilidad de la Superintendencia de Bancos y Seguros requieren la constitución de provisiones para activos de riesgo según los criterios que se indican en las notas 1 (c) y 1 (e). Las normas internacionales de información financiera requieren que los activos financieros que se valoran al costo amortizado sean revisados por deterioro y que dichas pérdidas sean reconocidas cuando el valor registrado de un activo exceda su valor recuperable, el que se calcula con base al valor presente de los flujos de caja futuros, descontados a la tasa efectiva de interés original.
- . Bajo las normas internacionales de información financiera los intereses sobre la cartera deteriorada continúan reconociéndose. De acuerdo a las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador la acumulación de intereses se suspende en la fecha de vencimiento del préstamo; estableciendo además la obligación de revertir los ingresos reconocidos sobre la cartera de créditos de vivienda luego de 60 días de ser exigibles y reclasificar a cartera que no devenga intereses los dividendos por vencer de los créditos en esta situación.
- . La Superintendencia permite que los activos entregados a fideicomisos mercantiles (entidades de propósito especial), sean dados de baja de los estados financieros o registrados como derechos fiduciarios en el rubro de otros activos. Las NIIF requieren la presentación de estados financieros consolidados con las entidades de propósito especial (fideicomisos) y no dar de baja los respectivos activos, cuando la entidad retiene riesgos, beneficios y/o control de los activos transferidos a una entidad de propósito especial.
- . La Superintendencia de Bancos y Seguros requiere que los bienes inmuebles se ajusten cada cinco años a precios de mercado; las normas internacionales de información financiera mencionan que la frecuencia de las revaluaciones dependerá de los movimientos y volatilidad en los valores justos de las partidas de propiedades que se revalúan frente a los registros contables.
- . La Superintendencia de Bancos y Seguros no exige que se reconozca la totalidad de la provisión para jubilación patronal devengada determinada de acuerdo con un estudio actuarial independiente como es requerido por las normas internacionales de información financiera, las que además establecen que las ganancias y pérdidas actuariales sean reconocidas totalmente en otros resultados integrales.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros

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

- La Superintendencia de Bancos y Seguros no requiere que se reconozca impuesto a la renta diferido por las diferencias entre los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y los reportados para propósitos tributarios; o por las pérdidas tributarias trasladables a períodos futuros como lo requieren las normas internacionales de información financiera.
- Las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros no permiten que el efecto en años anteriores resultante de un cambio en políticas de contabilidad o de la corrección de un error material sea reconocido retrospectivamente como es requerido por las normas internacionales de información financiera.
- Las normas internacionales de información financiera sugieren formas de presentación de ciertas cuentas diferentes a las requeridas por la Superintendencia de Bancos y Seguros; así como la presentación del estado de utilidades integrales y revelaciones adicionales tales como: el valor razonable de los activos y pasivos financieros y la jerarquía de valor razonable usada en la medición y la exposición a riesgos que se originan en instrumentos financieros y los métodos utilizados para medirlos.

(c) Inversiones

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

Las inversiones de la Corporación se registran y clasifican 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.
- 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.
- Mantenedas 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.- Los instrumentos de inversión o valor razonable con cambios en el estado de resultados, disponibles para la venta o mantenidos hasta su vencimiento para cuya transferencia de dominio existen limitaciones o restricciones de carácter legal o contractual, se reclasifican a esta categoría en el momento que se produce la restricción.

(Continúa)

Medición Inicial y Posterior

Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costos 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 costos de la transacción se cargan a resultados. En el caso de inversiones de disponibilidad restringida, su valoración se efectúa observando los criterios aplicables a la categoría de origen.

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 utilidades, 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.

Inversiones de disponibilidad restringida: las ganancias o pérdidas por actualizaciones del valor razonable o 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 desaparecido, momento en el cual, los ajustes acumulados en el patrimonio son transferidos y registrados en los resultados del ejercicio, en el caso de inversiones a valor razonable con cambios en el estado de resultados o mantenidas hasta su vencimiento, o permanecen en el patrimonio en el caso de las inversiones disponibles para la venta.

Los ingresos por intereses extraordinarios y rendimientos se registran utilizando la metodología de la tasa de interés efectiva. Los intereses extraordinarios provenientes de las inversiones en títulos valores en fideicomisos de titularización se reconocen cuando se perciben, de conformidad con lo aprobado por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

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.

(Continúa)

(d) Cartera de Créditos - Vivienda

Comprende los saldos de capital de las operaciones de crédito hipotecario compradas por la Corporación y se registran 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 linealmente en función de la vigencia de las operaciones.

Los intereses ganados sobre préstamos se reconocen por el método de acumulación sobre la base del principal pendiente de pago, excepto por los intereses generados por créditos vencidos se reconocen en los resultados del año en que son efectivamente recuperados.

La acumulación de intereses se suspende a los 61 días de vencido un dividendo; además, de acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros la Corporación revierte los ingresos reconocidos y no cobrados luego 60 días de vencido; y, reclasifica el respectivo crédito por vencer a cartera que no devenga intereses. Los créditos calificados en las categorías de dudoso recaudo y pérdida también deben reclasificarse a cartera que no devenga intereses. La cartera vencida registra los créditos o cuotas que no hubieran sido cancelados dentro de los 60 días contados desde su vencimiento.

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 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.

(e) 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.

Cartera de Créditos - Vivienda

De acuerdo con la Codificación antes señalada la cartera de vivienda es calificada por niveles de riesgo con base en la morosidad de los créditos individuales, y se constituyen las siguientes provisiones porcentuales, que se computan sobre la totalidad del riesgo:

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

Notas a los Estados Financieros

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

	<u>Categorías</u>	<u>Días de morosidad</u>
Riesgo normal	(A1); 1%	-
	(A2); 2%	1 - 30
	(A3); 3% - 5%	31 - 60
Riesgo potencial digno de mención	(B1); 6% - 9%	61 - 120
	(B2); 10% - 19%	121 - 180
Riesgo deficiente	(C1); 20% - 39%	181 - 210
	(C2); 40% - 59%	211 - 270
Dudoso recaudo	(D); 60% - 99%	271 - 450
Pérdidas	(E); 100%	más de 450

Un crédito reestructurado mantiene 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.

De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros, 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 califica como riesgo “normal” y por tanto su rango de provisión sería del 1% al 5%, de acuerdo con disposiciones vigentes.

(f) Propiedades y Equipo

Se registran al costo de adquisición 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, según los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	5%
Muebles, enseres y equipos de oficina	10%
Unidades de transporte	20%
Equipos de computación	<u>33,33%</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

Los bienes inmuebles se ajustan a precios de mercado cada cinco años de manera obligatoria y en forma total, con base a avalúos técnicos, efectuados por peritos independientes. El efecto de ésta valoración se registra con cargo a los activos revaluados y crédito a la cuenta patrimonial Superávit por valuaciones.

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.

(g) 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 constituidas conforme se indica en la nota 1 (e).

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.

(h) 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% o 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.

(i) Intereses Causados

El gasto por interés se registra en resultados por el método del devengado.

(j) Ingresos por Servicios

Los ingresos por servicios se reconocen en resultados cuando el correspondiente servicio es proporcionado.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

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

(k) Pasivos Estimados y Provisiones

La Corporación contabiliza provisiones para cubrir posibles contingencias, cuando existe una obligación contraída, siempre que el pago sea exigible o probable y que la provisión sea cuantificable, justificable y verificable.

(l) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, requiere que la Administración de la Corporación realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados finales podrían diferir de aquellas estimaciones.

(3) Fondos Disponibles

El siguiente es un resumen de fondos disponibles al 31 de diciembre de 2013:

Caja	US\$	1.350
Bancos y otras instituciones financieras (1)		<u>503.125</u>
	US\$	<u><u>504.475</u></u>

(1) Incluye saldos en las siguientes entidades:

Banco de la Producción S. A. Produbanco	US\$	307.170
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha		27.549
Banco Pichincha C. A.		24.007
Banco Central del Ecuador		12.731
Banco Bolivariano C. A.		40.933
Banco Promérica S. A.		1.884
Banco Internacional S.A.		88.851
	US\$	<u><u>503.125</u></u>

(4) Inversiones

Las inversiones corresponden mayormente a los títulos adquiridos por la Corporación en los procesos de titularización que administra y maneja. Las inversiones al 31 de diciembre del 2013 están valuadas con base en las normas dispuestas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador (nota 2 (c)) y comprenden:

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

Notas a los Estados Financieros

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

	Tasa de interés o rendimiento <u>ordinario</u>	Valor de <u>mercado</u>	<u>US\$</u>
Disponible para la venta de entidades del sector privado (1):			
Títulos valores TC 29 de Octubre	8,50%	98,47%	164.112
Mantenidas hasta su vencimiento de entidades del sector privado (1):			
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH - BID 1	(Flujo neto)	-	300
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH4	(Flujo neto)	-	1
Títulos valores Fideicomiso Mercantil FIMUPI 3	8,62%	100%	2.011.537
De disponibilidad restringida (1):			
Títulos valores Fideicomiso Mercantil FIMUPI2 (2)	10,23%	100%	<u>2.767.922</u>
			<u>4.943.872</u>

(1) Los títulos valores tienen vencimientos originales de 6 a 9 años.

(2) Corresponden a los títulos valores entregados en garantía por las obligaciones financieras (ver nota 13). Estos títulos valores se encuentran en poder del Banco Internacional S. A. en calidad de custodio.

Los saldos máximos, mínimos y promedio de las inversiones según su clasificación contable durante el 2013 son como sigue:

	Diciembre 31 <u>de 2013</u>	<u>Máximo</u>	<u>Mínimo</u>	<u>Promedio</u>
Disponible para la venta	US\$ 164.112	1.746.855	76.170	356.121
Mantenidos hasta el vencimiento	2.011.838	2.011.837	300	167.928
Disponibilidad restringida	<u>2.767.922</u>	<u>5.577.331</u>	<u>963.689</u>	<u>2.729.482</u>
	US\$ <u>4.943.872</u>	<u>9.336.023</u>	<u>1.040.159</u>	<u>3.253.531</u>

De acuerdo al Capítulo VII del Título I del Libro I de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Bancaria, la Corporación puede ser propietaria de los valores que se emitieron en los procesos de titularización.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

(5) Cartera de Créditos - Vivienda

El siguiente es un detalle de la cartera de créditos el 31 de diciembre de 2013:

		<u>Por vencer</u>	<u>Que no devenga intereses</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>	<u>Provisión constituida (nota 11)</u>	<u>Total cartera neta</u>
Cartera de créditos de vivienda	US\$	19.815.355	724.459	35.019	20.574.833	(460.072)	20.114.761
Cartera de créditos de vivienda reestructurada		247.231	-	6	247.237	(128.407)	118.830
Cartera créditos de vivienda refinanciada		<u>490.895</u>	<u>85.061</u>	<u>2.386</u>	<u>578.342</u>	<u>(25.086)</u>	<u>553.256</u>
	US\$	<u>20.553.481</u>	<u>809.520</u>	<u>37.411</u>	<u>21.400.412</u>	<u>(613.565)</u>	<u>20.786.847</u>

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

		<u>Por vencer</u>	<u>Que no devenga intereses</u>	<u>Vencida</u>
Quito	US\$	4.422.774	74.322	18.050
Guayaquil		14.651.242	611.905	8.645
Otras ciudades		<u>1.479.465</u>	<u>123.293</u>	<u>10.716</u>
Total cartera de créditos	US\$	<u>20.553.481</u>	<u>809.520</u>	<u>37.411</u>

La cartera de créditos al 31 de diciembre del 2013 devenga intereses con tasas anuales desde 9,38% al 10,78%; estas tasas no superan las máximas establecidas por el Banco Central de Ecuador.

Al 31 de diciembre de 2013 se encuentra en garantía por los créditos recibidos de Banco Ecuatoriano de la Vivienda y Banco de la Producción S. A. Produbanco el valor de US\$3.875.709.

(6) Compras y Ventas de Cartera de Créditos

Durante el 2013, la Corporación adquirió cartera de créditos hipotecarios de: i) seis corredores hipotecarios por un monto original de US\$13.977.326; y, ii) Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha por un monto original de US\$411.347, los cuales han seguido los criterios de registro y provisión indicados en la nota 2(d). El saldo al 31 de diciembre del 2013 de las operaciones adquiridas es de US\$8.571.042 y tienen una provisión de US\$111.505.

Durante el 2013, la Corporación realizó ventas de cartera por un monto de US\$16.361.222 al Fideicomiso Mercantil CTH7 FIMECTH7, incluyendo un premio de US\$100.801.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

(7) Cuentas por Cobrar

El siguiente es un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2013:

Intereses por cobrar de:	
Inversiones (1)	US\$ 3.017.472
Cartera de créditos	158.573
Pagos por cuenta de clientes	130.322
Otras (2)	<u>317.653</u>
	3.624.020
Provisión para cuentas por cobrar (nota 10)	<u>(60.508)</u>
	<u>US\$ 3.563.512</u>

(1) Incluye interés extraordinario por US\$1.729.308 por los títulos TCIMUPI2 y US\$1.250.000 por los títulos TCIMUPI3.

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

(8) Propiedades y Equipos

Un resumen del movimiento de propiedades y equipos se presenta a continuación:

	Saldo al 1 enero de 2013	Adiciones	Bajas, ventas y/o ajustes	Transferencias	Saldo al 31 de diciembre de 2013
Edificios	US\$ 746.998	-	-	-	746.998
Muebles de oficina	44.378	15.721	(2.575)	8.631	66.154
Equipos de oficina	11.582	62.447	(4.746)	4.408	73.691
Enseres de oficina	3.843	-	(654)	879	4.068
Equipos de computación	32.537	28.498	(12.632)	51.703	100.107
Unidades de transporte	51.500	69.000	(51.500)	883	69.883
Otros	-	3.790	(3.790)	-	-
	<u>890.838</u>	<u>179.456</u>	<u>(75.896)</u>	<u>66.504</u>	<u>1.060.902</u>
Depreciación acumulada	<u>(125.644)</u>	<u>(79.098)</u>	<u>56.132</u>	<u>(66.504)</u>	<u>(215.114)</u>
	<u>US\$ 765.194</u>	<u>100.358</u>	<u>(19.765)</u>	<u>-</u>	<u>845.788</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

(9) Otros Activos

El siguiente es un detalle de otros activos al 31 de diciembre de 2013:

Derechos fiduciarios (1)		US\$	17.442.337
Gastos y pagos anticipados			13.563
Gastos diferidos:			
Programas de computación (2)	US\$	247.896	
Gastos de adecuación (3)		79.421	
Amortización acumulada de gastos diferidos		<u>(119.202)</u>	208.115
Otros			<u>15.359</u>
			<u>17.679.374</u>
Provisión para otros activos (nota 10)			<u>(206.345)</u>
	US\$		<u><u>17.473.029</u></u>

(1) Corresponde al valor de cartera hipotecaria vendida al Fideicomiso Mercantil CTH7, FIMECTH7, neto de prima e intereses por cobrar, este fideicomiso fue creado para iniciar un nuevo proceso de titularización. Los derechos de cobro de dicha cartera hipotecaria, de acuerdo a la figura contractual, 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.

(2) Principalmente corresponde al software del sistema operativo y contable adquirido por la Corporación en años anteriores.

(3) Incluye los costos incurridos por adecuaciones de oficinas administrativas de Quito y Guayaquil.

(10) Provisiones para Activos de Riesgo

Un resumen del movimiento de las provisiones para activos de riesgo es como sigue:

		<u>Cartera de créditos</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2013	US\$	706.395	61.440	57.896	825.731
Castigos		(137.802)	(14.294)	-	(152.096)
Provisión cargada al gasto		134.930	13.362	58.491	206.783
Reclasificaciones		<u>(89.958)</u>	<u>-</u>	<u>89.958</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	US\$	<u>613.565</u>	<u>60.508</u>	<u>206.345</u>	<u>880.418</u>

Al 31 de diciembre de 2013 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, es la siguiente:

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

Notas a los Estados Financieros

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

				Provisiones constituidas	Provisiones requeridas
Riesgo normal	(A1)	US\$	12.260.582	122.606	122.606
	(A2)		4.982.878	130.414	130.414
	(A3)		3.244.035	189.055	189.055
Riesgo potencial digno de mención	(B1)		404.591	24.275	24.275
	(B2)		186.606	18.661	18.661
Deficiente	(C1)		121.049	24.210	24.210
	(C2)		20.258	8.103	8.103
Dudoso recaudo	(D)		57.044	34.226	34.226
Pérdida	(E)		62.015	62.015	62.015
Total calificado y provisiones			<u>21.339.058</u>	<u>613.565</u>	<u>613.565</u>
Otros activos y cuentas por cobrar			<u>17.594.606</u>	<u>266.853</u>	<u>266.850</u>
Total activos de riesgo		US\$	<u><u>38.933.664</u></u>	<u><u>880.418</u></u>	<u><u>880.415</u></u>

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 de Bancos y Seguros.

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 2013, 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 al análisis y cálculos efectuados en aplicación de la citada normativa ha determinado que no requiere registrar provisión alguna por este concepto.

Mediante Resolución JB-2013-2498 del 6 de junio de 2013, la Junta Bancaria suspendió a partir de junio de 2013 la constitución de provisiones anticíclicas, hasta que la Junta Bancaria decida reactivar nuevamente su implementación.

(11) Cuentas por Pagar

El siguiente es un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2013:

Intereses por pagar	US\$	199.043	(1)
Obligaciones patronales		628.575	(2)
Retenciones		43.748	
Contribuciones, impuestos y multas (nota 18)		353.845	(3)
Obligaciones por compra de cartera		156.928	
Proveedores		69.108	
Varias		<u>173.834</u>	(4)
	US\$	<u><u>1.625.081</u></u>	

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

- (1) Corresponde a los intereses generados 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: a) US\$454.259 de provisión constituida para el pago de la participación de los empleados en las utilidades. La provisión para la participación de los empleados en las utilidades representa el 15% de la utilidad contable antes de impuestos b) US\$49.737 y US\$46.365 por la provisión de jubilación patronal y desahucio, respectivamente.
  - (3) Corresponde al valor por pagar por concepto del Impuesto a la renta del año, neto de deducciones y retenciones en la fuente que le han sido efectuadas y anticipos pagados (ver nota 18).
  - (4) Incluye principalmente: i) US\$65.512 correspondiente a la recuperación de la cartera de los fideicomisos mercantiles FIMECTH4, FIMECTH7 y Fideicomiso Mercantil de Titularización CTH-BID1, que en los primeros días de enero del 2014 se traspasaron a los mismos; y, ii) dividendos por pagar que ascienden a US\$56.537 (ver nota 21).
- (12) Obligaciones Financieras

El siguiente es un detalle de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2013:

	Tasa de interés <u>anual</u>		<u>Saldo</u>	Vencimiento <u>hasta</u>
Obligaciones con instituciones financieras:				
<u>Sector privado</u>				
Banco Internacional S. A.	8,25%	US\$	5.395.000	17-07-14
Banco de la Producción S. A. Produbanco	8,50%		3.610.000	11-07-14
Banco Rumiñahui S.A.	8,70%		500.000	18-04-14
Banco del Pichincha C.A	8,92%		3.000.000	16-09-14
<u>Sector público</u>				
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	6,31%		2.440.984	31-12-20
<u>Organismos multilaterales</u>				
Banco Interamericano de Desarrollo BID	4,92%		<u>15.000.000</u>	15-02-16
		US\$	<u><u>29.945.984</u></u>	

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 que a su vez realizó un proceso de titularización (CTH-BID1) de dichos préstamos. Una vez completado este proceso y canceladas todas las obligaciones originales, la Corporación ha hecho uso de esta facilidad de crédito para emprender otro proceso de titularización (véase nota 9).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

(13) Valores en Circulación

Al 31 de diciembre de 2013 el siguiente es el detalle de los valores en circulación:

<u>Clases</u>		<u>Total emisión</u>	<u>Saldo del monto colocado al 31 de diciembre</u>	
Emisión de obligaciones 2011	US\$	800.000	US\$	400.000 (1)
Papel comercial 2012		3.800.000		3.550.000 (2)
Papel comercial 2013		4.500.000		4.500.000 (3)
Emisión de obligaciones 2013		<u>1.000.000</u>		<u>800.000</u> (4)
				9.250.000
Descuento en colocación de valores en circulación				<u>(132.758)</u>
	US\$			<u>9.117.242</u>

Con fecha 15 de enero del 2009, la Junta General de Accionistas aprobó la emisión de papel comercial revolvente 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 en mayo del 2012, cuyo valor original fue de US\$3.800.000. En el mes de noviembre del 2011, se realizó la emisión de obligaciones, por un monto original de US\$800.000. Con fecha 11 de julio del 2012, la Junta General de Accionistas aprobó una nueva emisión de papel comercial revolvente y/u obligaciones hasta por un monto acumulado de US\$30.000.000. De esta última aprobación se emitió en marzo de 2013 papel comercial por US\$4.500.00 y en abril de 2013 se emitió obligaciones por US\$1.000.000. Todas estas emisiones fueron autorizadas por la Superintendencia de Bancos y Seguros y por la Superintendencia de Compañías.

Las colocaciones del papel comercial y las obligaciones se realizaron a través del mercado bursátil y extrabursátil y están amparadas con garantía general de la Corporación.

- (1) Las obligaciones 2011, de series 1 y 2, tienen un plazo de vencimiento de 1.440 días, con una tasa reajutable cada 90 días a la tasa pasiva referencial nominal. 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.
- (2) Títulos cero cupón. El capital se amortizará al vencimiento de cada clase (90 días para la clase A9 y A10, 180 días para la clase A11, 210 días para la clase A12 y 155 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 1,47% y el 3,38%, para generar rendimientos anuales entre el 4,64% y el 6%.
- (3) Títulos cero cupón. El capital se amortizará al vencimiento de cada clase (90 días para la clase A14, 150 días para la clase A15, 155 días para la clase A16, entre 55 y 180 días para la clase A17, 270 días para la clase A18 y 240 días para la clase A19), y su pago se realizará con la presentación de cada cupón. Estos títulos se vendieron con un descuento de entre el 0,61% y el 5,90%, los cuales son cargados a los resultados del período en base al devengamiento lineal considerando el vencimiento de los títulos.
- (4) Las obligaciones 2013, de series 1 y 2, tienen un plazo de vencimiento de 900 días, con una tasa reajutable cada 90 días a la tasa pasiva referencial más 1,50 puntos. 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.

(Continúa)



(14) Patrimonio

Capital Social

El capital autorizado de la Corporación, al 31 de diciembre del 2013 es de US\$4.370.560. 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.

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. Al 31 de diciembre del 2013 esta reserva, asciende a US\$1.092.640 y representa el 50% del capital pagado. 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.

Reserva por Revalorización del Patrimonio

De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros, el saldo de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse como utilidad a los accionistas, ni podrá ser capitalizado; pero puede ser utilizado para compensar los saldos deudores de los rubros resultados acumulados - pérdida de ejercicios anteriores, y resultados del ejercicio - pérdida.

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 de Bancos y Seguros, los ajustes acumulados por las fluctuaciones en el valor razonable son transferidos y registrados en los resultados del ejercicio al momento de la venta o disposición de instrumentos financieros clasificados como disponibles para la venta o al momento que desaparezca la condición que originó la restricción de instrumentos financieros clasificados como a valor razonable con cambios en el estado de resultados o mantenidos hasta el vencimiento.

Resultados Acumulados

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 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.

(15) Asuntos Regulatorios

La Corporación está sujeta al cumplimiento de varias normas de solvencia y prudencia financiera relativas principalmente a patrimonio mínimo, límites de crédito, índice mínimo de liquidez, entre otros.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

Las normas relativas al patrimonio mínimo requieren que la Corporación mantenga, en todo tiempo, una relación entre su patrimonio técnico y la suma ponderada por riesgo de sus activos y contingentes del 9%; además el patrimonio técnico no puede ser inferior al 4% de los activos totales más contingentes. El patrimonio técnico secundario, como está definido en las regulaciones, no puede ser mayor que el patrimonio técnico primario (capital pagado más reserva legal y reservas especiales para capitalización futura).

El patrimonio técnico calculado por la Corporación en cumplimiento con las disposiciones vigentes muestra la siguiente posición al 31 de diciembre de 2013.

Patrimonio técnico primario	US\$	3.325.512
Patrimonio técnico secundario (1)		<u>3.325.512</u>
Patrimonio técnico constituido	US\$	<u>6.651.024</u>
Activos y contingentes ponderados por riesgo	US\$	<u>36.603.781</u>
Patrimonio técnico requerido (9% de activos ponderados por riesgo)	US\$	<u>3.294.340</u>
Porcentaje de patrimonio técnico constituido		<u>18,17%</u>
Total activos y contingentes	US\$	<u>48.117.523</u>
Porcentaje de patrimonio técnico constituido		<u>13,82%</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 2013 se tomó para el cálculo del patrimonio técnico constituido, el valor máximo de US\$3.325.512 como patrimonio técnico secundario, ya que este representa el 100% del patrimonio técnico primario.

(16) Ingresos por Servicios

Los ingresos por servicios por el año 2013 son como sigue:

Servicios fiduciarios (1)	US\$	1.236.823
Manejo y cobranzas (2)		472.515
Otros servicios (3)		<u>155.002</u>
	US\$	<u>1.864.340</u>

(1) Corresponden a los honorarios cobrados por la Corporación en su calidad de agente de manejo de los fideicomisos (ver nota 20).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

- (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.

(17) Comisiones Pagadas

El monto de gastos por comisiones pagadas del año 2013 corresponde a los siguientes conceptos:

Comisiones:	
Cobranzas (1)	US\$ 25.351
Servicios fiduciarios	10.714
Varias (2)	<u>66.353</u>
Total	US\$ <u><u>102.418</u></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 comisiones pagadas a casas de valores y agentes de bolsa.

(18) Impuesto a la Renta

La siguiente tabla muestra la conciliación entre la tasa corporativa ecuatoriana de impuesto a la renta del 22% y la tasa efectiva estimada:

Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$ 2.571.492
Menos - ingresos exentos	1.846.681
Más - gastos no deducibles y otros	<u>1.208.340</u>
Base imponible	US\$ <u><u>1.933.151</u></u>
Impuesto a la renta (22%)	US\$ 425.293
Menos - retenciones en la fuente del año	32.421
Menos - anticipos de Impuesto a la renta	<u>39.027</u>
Impuesto a la renta a pagar	US\$ <u><u>353.845</u></u>
Tasa efectiva estimada	<u><u>16,54%</u></u>

(Continúa)

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

De acuerdo con la legislación vigente, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y, comprobar este valor del anticipo con el monto del impuesto a la renta (basado en la tasa del 22%); el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del impuesto a la renta. En el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, la Corporación registró como Impuesto a la renta causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables debido a que este valor fue mayor al anticipo mínimo de impuesto a la renta correspondiente. La Corporación determinó que el anticipo mínimo de Impuesto a la renta, ascendía a US\$82.871.

#### Situación Fiscal

De acuerdo con la normativa tributaria de aplicación general y obligatoria, los años 2010 al 2013 están sujetos a una revisión por parte de las autoridades tributarias.

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 2013, en el mismo periodo fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6.000.000. Dicho estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del año subsiguiente 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, considerando la normativa tributaria que indica:

“Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación de régimen de precios de transferencia cuando cumplan con estas tres condiciones: Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables, no realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes y no mantengan suscrito con el estado contrato para la explotación y exploración de recursos no renovables”.

#### (19) Cuentas de Orden

Las cuentas de orden registran las operaciones realizadas con terceros que por su naturaleza no afectan la situación financiera de la Corporación. Asimismo, incluye aquellas cuentas de registro utilizadas para efectos de control interno e información gerencial. Al 31 de diciembre de 2013 el detalle es como sigue:

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

Notas a los Estados Financieros

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

Valores y bienes propios en poder de terceros - en custodia	US\$	5.163.905
Activos propios en poder de terceros entregados en garantía:		
Inversiones de disponibilidad restringida		2.767.922
Cartera de créditos - vivienda		3.875.709
Otros activos		17.442.337
Activos castigados		265.158
Cartera de créditos y otros activos en demanda judicial - vivienda		237.050
Intereses, comisiones e ingresos en suspenso		119.184
Otras cuentas de orden (1)		607.550.471
Valores y bienes recibidos de terceros (hipotecas en garantías y otros)		251.837.067
Origen del capital		
Del país		1.944.319
Del exterior		240.961
Valores y bienes recibidos en fideicomiso mercantil (nota 21)		23.000
Provisión constituida		<u>153.493</u>
	US\$	<u><u>891.620.576</u></u>

(1) Corresponde principalmente al saldo de 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 (véase nota 20).

(20) Actividades Fiduciarias

La Corporación administra y actúa como agente de manejo de fideicomisos de titularización, tanto propios como de terceros, los que al 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

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

Notas a los Estados Financieros

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

<u>Fideicomiso (a)</u>		<u>Activo (b)</u>	<u>Pasivos (c)</u>	<u>Patrimonio</u>
BB1	US\$	12.896.979	12.895.979	1.000
BLOJA		17.609.588	17.608.588	1.000
BGR1		15.668.772	15.667.772	1.000
CTH-BID1		13.469.954	13.468.954	1.000
FIMECTH3		1.045	45	1.000
FIMECTH4		3.406.937	3.405.937	1.000
FIMEPCH1		19.654.473	19.653.473	1.000
FIMEPCH2		73.102.947	73.101.947	1.000
FIMEPCH3		94.163.923	94.162.923	1.000
FIMEPCH4		94.231.635	94.230.635	1.000
FIMPROD3		30.380.831	30.379.831	1.000
FIMPROD2		23.516.474	23.515.474	1.000
FIMUPI1		1.018	18	1.000
FIMUPI2		5.419.809	5.418.809	1.000
FIMUPI3		5.527.226	5.526.226	1.000
FIMUPI4		15.821.904	15.820.904	1.000
FIMUPI5		24.423.068	24.422.068	1.000
FIMUPI6		19.359.295	19.358.295	1.000
FIMUPI7		18.834.250	18.833.250	1.000
FIMUPI8		21.867.190	21.866.190	1.000
FIMUPI9		31.683.574	31.682.574	1.000
INTER1		35.905.945	35.904.945	1.000
INTER2		50.926.488	50.925.488	1.000
	US\$	<u>627.873.324</u>	<u>627.850.324</u>	<u>23.000</u>

(a) La Corporación mantiene una contabilidad separada por cada uno de los fideicomisos.

(b) Principalmente cartera hipotecaria.

(c) Principalmente saldos relacionados con la emisión de títulos valores.

Adicionalmente, la Corporación administra el Fideicomiso Mercantil CTH7, FIMECTH7 cuyos activos, pasivos y patrimonio al 31 de diciembre del 2013 son, respectivamente, US\$17.602.931, US\$17.601.931 y US\$1.000. Este fideicomiso está en proceso de aprobación para su titularización, por parte de los entes reguladores.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

- 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.
- 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.

(21) Saldos con Partes Relacionadas

El siguiente es un resumen de los principales saldos al 31 de diciembre del 2013 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 2013:

Fondos disponibles

Banco Internacional S. A.	US\$	88.851
Banco de la Producción S. A. Produbanco		307.170
Banco Pichincha C. A.		24.007
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha		27.549
	US\$	<u>447.577</u>

Obligaciones financieras

Banco Internacional S. A.	US\$	5.395.000
Banco de la Producción S. A. Produbanco		3.610.000
Banco Pichincha C.A		3.000.000
Banco Ecuatoriano de la Vivienda		2.440.984
	US\$	<u>14.445.984</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

Cuentas por pagar

Intereses por pagar:

Banco Internacional S. A.	US\$	74.347
Banco de la Producción S. A. Produbanco		57.787
Banco Ecuatoriano de la Vivienda		6.676
Banco Pichincha C.A		14.619
		<u>14.619</u>
	US\$	<u>153.429</u>

Otras cuentas por pagar:

FIMECTH4	US\$	9.949
CTH - BID1		25.765
FIMECTH7		29.797
		<u>29.797</u>
	US\$	<u>65.511</u>

Principales transacciones durante el 2013:

Ingresos por servicios:

Manejo y cobranzas	US\$	190.471
Otros - asesoría en procesos de titularización		1.864.340
		<u>1.864.340</u>
	US\$	<u>2.054.811</u>

Intereses pagados sobre obligaciones financieras	US\$	1.403.998
Dividendos pagados		1.208.630
		<u>1.208.630</u>
	US\$	<u>2.612.628</u>

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

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

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

(22) Vencimientos de Activos y Pasivos

Al 31 de diciembre del 2013 los vencimientos contractuales de los activos y pasivos más relevantes son como sigue:

		De 1 a <u>30 días</u>	De 31 a <u>90 días</u>	De 91 a <u>180 días</u>	De 181 a <u>360 días</u>	De más de <u>361 días</u>	<u>Total</u>
<b>Activos</b>							
Fondos disponibles	US\$	504.476	-	-	-	-	504.476
Inversiones :							
Disponibles para la venta sector privado		-	-	-	-	164.113	164.113
Mantenidas hasta su vencimiento sector privado		-	-	-	-	2.011.837	2.011.837
De disponibilidad restringida		-	-	-	-	2.767.922	2.767.922
Cartera de créditos por vencer:							
Vivienda		285.305	388.036	565.571	1.051.177	17.465.769	19.755.858
Vivienda reestructurada y refinanciada		5.540	4.829	7.408	15.426	214.028	247.231
		6.732	7.424	11.435	23.500	441.804	490.895
Cartera de créditos que no devenga intereses							
Vivienda		31.413	20.532	28.580	48.359	593.718	722.602
Vivienda reestructurada y refinanciada		1.270	866	1.328	2.766	78.831	85.061
Cuentas por cobrar							
Intereses por cobrar de inversiones (2)		38.164	-	-	2.979.308	-	3.017.472
Intereses por cobrar cartera de créditos		158.573	-	-	-	-	158.573
Pagos por cuenta de clientes		130.322	-	-	-	-	130.322
Otras		257.145	-	-	-	-	257.145
Otros activos							
Derechos fiduciarios (1)						17.442.337	17.442.337
		<u>1.418.940</u>	<u>421.687</u>	<u>614.322</u>	<u>4.120.536</u>	<u>41.180.359</u>	<u>47.755.844</u>
<b>Pasivos</b>							
Intereses por pagar		199.043	-	-	-	-	199.043
Obligaciones con instituciones financieras del sector privado		1.025.000	2.210.000	4.900.000	4.370.000	-	12.505.000
Obligaciones con instituciones financieras del sector público		22.234	44.820	68.118	139.493	2.166.319	2.440.984
Obligaciones con organismos multilaterales		-	-	-	4.000.000	11.000.000	15.000.000
Valores en circulación		<u>1.940.000</u>	<u>4.120.000</u>	<u>690.000</u>	<u>1.900.000</u>	<u>467.242</u>	<u>9.117.242</u>
		<u>3.186.277</u>	<u>6.374.820</u>	<u>5.658.118</u>	<u>10.409.493</u>	<u>13.633.561</u>	<u>39.262.269</u>
	US\$	<u>(1.767.337)</u>	<u>(5.953.133)</u>	<u>(5.043.796)</u>	<u>(6.288.957)</u>	<u>27.546.798</u>	<u>8.493.575</u>

(1) Se recuperará una vez que se titularice el Fideicomiso Mercantil CTH7 – FIME CTH7 y se pague la obligación al BID.

(2) Valor que se espera recibir hasta agosto del 2014 en función al desempeño del fideicomiso, determinado por factores de prepago y morosidad, principalmente.

(Continúa)

(23) Administración de Riesgos

Las principales políticas de administración del riesgo relacionados con el uso de instrumentos 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.

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, 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 clasificado.

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, 0,46% del patrimonio técnico
- . Sensibilidad del margen financiero, 0,82% del patrimonio técnico
- . Sensibilidad del valor patrimonial 1,64% del patrimonio técnico
- . Valoración del portafolio a tasas de mercado (Mark to market)

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

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.

(24) Hechos Posteriores Relevantes

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión 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.