

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2014

Con el Informe de los Auditores Independientes

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2014

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, N35-40
Quito 17150038 B
Ecuador

Tel (02) 246 8186
(02) 245 0851
Fax (02) 245 0356

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 de 2014, 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 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 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 de 2014, 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 del Ecuador.

Base de Contabilidad

Como se explica en la nota 1(b) 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 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 del Ecuador, consecuentemente pueden no ser apropiados para otros propósitos. Este párrafo no modifica nuestra opinión sobre los estados financieros que se acompañan.

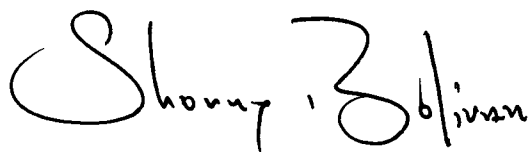
Otros Asuntos

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 1(a) a los estados financieros, donde se indica que la Corporación en el plazo de un año a partir del 12 de septiembre del 2014, fecha de publicación en el Registro Oficial del Código Orgánico Monetario y Financiero, deberá transferir la calidad de fiduciaria en los procesos de titularización que administra a una sociedad administradora de fondos y fideicomisos, manteniendo las demás facultades requeridas para desarrollar procesos de titularización, propios y de terceros.

KPMG del Ecuador

AE-7808

20 de febrero del 2015



Jhonny R. Bolívar Isturiz, Socio

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

Balance General

31 de diciembre de 2014


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

Activos

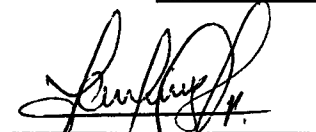
Fondos disponibles (nota 3)	US\$	343.984
Inversiones (nota 4)		2.145.331
Cartera de créditos - vivienda (nota 5)	US\$	23.802.914
Provisión para créditos incobrables (nota 10)		<u>(581.375)</u>
Cartera de créditos, neta		23.221.539
Cuentas por cobrar, neto (nota 7)		1.783.158
Propiedades y equipos, neto (nota 8)		779.729
Otros activos, neto (nota 9)		<u>174.241</u>
Total activos	US\$	<u><u>28.447.982</u></u>

Pasivo y Patrimonio de los Accionistas

Cuentas por pagar (nota 11)	US\$	1.711.055
Obligaciones financieras (nota 12)		13.621.831
Valores en circulación (nota 13)		<u>5.068.664</u>
Total pasivos		20.401.550
Patrimonio de los accionistas (nota 14):		
Capital acciones		3.258.595
Prima en colocación de acciones		46.680
Reserva legal		1.092.640
Reserva especial		697
Reserva por revalorización del patrimonio		1.962.942
Superávit por valuación de inversiones en instrumentos financieros		(3.066)
Resultados acumulados		<u>1.687.944</u>
Patrimonio de los accionistas, neto		<u><u>8.046.432</u></u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$	<u><u>28.447.982</u></u>


José Andino
Presidente Ejecutivo


Abigail Falcón
Auditora Interna


Edgar Pérez
Contador 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 2014

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

Ingresos financieros:		
Intereses ganados:		
Depósitos	US\$	6.584
Inversiones		1.460.125
Cartera de créditos		3.504.707
Otros		<u>1</u>
		4.971.417
Utilidades financieras		<u>489.116</u>
Total ingresos financieros		5.460.533
Egresos financieros:		
Intereses pagados:		
Obligaciones financieras		2.069.410
Valores en circulación		337.817
Otros		<u>5.626</u>
		2.412.853
Comisiones pagadas (nota 17)		142.633
Amortización de primas		<u>13.044</u>
Total egresos financieros		<u>2.568.530</u>
Margen bruto financiero		2.892.003
Ingresos por servicios (nota 16)		1.861.673
Gastos de operación:		
Remuneraciones y otros gastos del personal		1.171.617
Honorarios		447.706
Servicios varios		235.242
Impuestos, contribuciones y multas		105.176
Otros		<u>117.958</u>
		<u>2.077.699</u>
Margen operacional antes de provisiones, depreciaciones y amortizaciones, pasan	US\$	2.675.977

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

Estado de Utilidades, Continuación

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

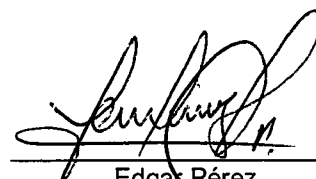
Vienen,	US\$	2.675.977
Provisiones sobre activos de riesgos (nota 10)		933.089
Depreciaciones (nota 8)		82.932
Amortizaciones		<u>76.725</u>
Margen operacional, neto		1.583.231
Ingresos y gastos no operacionales:		
Ingresos no operacionales		849.283
Gastos no operacionales		<u>(5.176)</u>
		<u>844.107</u>
Utilidad antes de participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta		2.427.338
Participación de los empleados en las utilidades (nota 11)		<u>364.101</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		2.063.237
Impuesto a la renta (nota 18)		<u>375.293</u>
Utilidad neta	US\$	<u><u>1.687.944</u></u>



José Andino
Presidente Ejecutivo



Abigail Falcón
Auditora Interna



Edgar Pérez
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

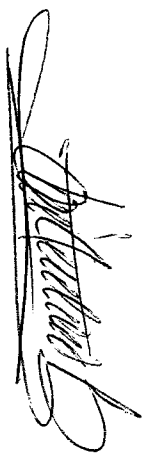
Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A.


Estado de Evolución del Patrimonio


Año que terminó el 31 de diciembre de 2014

(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 2013	US\$ 2.185.280	46.680	1.092.640	912	1.962.942	(5.437)	2.146.200	7.429.217
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	1.687.944	1.687.944
Apropiación para futuras capitalizaciones	-	-	-	1.073.100	-	-	(1.073.100)	-
Aumento de Capital	1.073.315	-	-	(1.073.315)	-	-	-	-
Pago de dividendos con autorización de la Superintendencia de Bancos	-	-	-	-	-	-	-	-
Valuación del portafolio de inversiones	-	-	-	-	-	2.371	(1.073.100)	(1.073.100)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	US\$ 3.258.595	46.680	1.092.640	697	1.962.942	(3.066)	1.687.944	8.046.432


José Andino
Presidente Ejecutivo


Abigail Falcón
Auditora Interna


Edgar Pérez
Contador 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

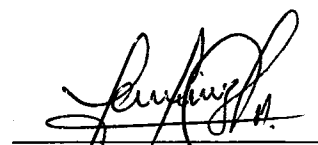
Año que terminó el 31 de diciembre del 2014

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

Flujos de efectivo de las actividades de operación:	
Intereses y descuentos ganados	US\$ 5.147.797
Ingresos por servicios	1.966.212
Intereses pagados	(2.216.336)
Comisiones pagadas	(142.633)
Pagos operativos y a empleados	(3.017.628)
Pérdidas financieras, neto	488.966
Otros ingresos no operacionales, neto	<u>57.325</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales	<u>2.283.703</u>
Cambios en activos y pasivos operacionales:	
Aumento en cartera de créditos	(6.704.858)
Disminución en intereses por cobrar	176.380
Aumento en cuentas por cobrar	(652.381)
Disminución en otros activos	33.704
Aumento en otras partidas por pagar	294.448
Disminución obligaciones laborales	<u>(84.361)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>(4.653.365)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:	
Disminución en inversiones	26.105.378
Adiciones en gastos diferidos	(16.951)
Adiciones a propiedades y equipos	<u>(17.447)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>26.070.980</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Disminución en obligaciones financieras	(16.324.153)
Disminución valores en circulación	(4.150.000)
Dividendos pagados	<u>(1.103.953)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	<u>(21.578.106)</u>
Fondos disponibles:	
Disminución neta durante el año	(160.491)
Saldo al inicio del año	<u>504.475</u>
Saldo al final del año	<u>US\$ 343.984</u>


 José Andino
 Presidente Ejecutivo


 Abigail Falcón
 Auditora Interna


 Edgar Pérez
 Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

31 de diciembre de 2014

Notas a los Estados Financieros

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

(1) Operaciones

(a) Descripción del Negocio

La Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A. (en adelante "la Corporación") fue constituida en Quito - Ecuador el 9 de enero de 1997. Las operaciones, actividades y negocios que realiza la Corporación están permitidas, regidas y amparadas por el Código Orgánico Monetario y Financiero (publicado en el segundo suplemento del Registro Oficial No. 332 del 12 de septiembre de 2014), las regulaciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y las resoluciones de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Bancaria, las que mantienen su vigencia en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en el referido Código hasta que la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera resuelva lo que corresponda, según el caso. La Superintendencia de Bancos del Ecuador (antes Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador) es la entidad encargada del control y vigilancia de las entidades de servicios financieros.

Sus principales actividades comprenden, entre otras, el desarrollo de mecanismos tendentes 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, Valores y Seguros (antes Superintendencia de Compañías) y el Consejo Nacional de Valores (ver nota 19).

La Disposición Transitoria Vigésima Séptima del Código Orgánico Monetario y Financiero indica que la Corporación, en el plazo de un año de la vigencia de este Código, deberá transferir la calidad de fiduciaria en los procesos de titularización que actualmente administra, a una sociedad administradora de fondos y fideicomisos, manteniendo las demás facultades requeridas para desarrollar procesos de titularización, propios y de terceros. Si en el plazo indicado no opera tal transferencia, la entidad deberá liquidarse. La Administración está analizando las opciones para dar cumplimiento a esta disposición. En función de lo permitido por las regulaciones vigentes quien tome la facultad fiduciaria, puede delegar a la Corporación aquellas funciones que no tenga capacidad de realizar, por los cuales deben pagar por los servicios prestados por la Corporación.

Adicionalmente, dicho Código establece que la participación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda en la Corporación será asumida por el Banco del Estado; la Corporación está en espera que se cumplan los procesos formales para la transferencia de la participación entre estas instituciones del Estado.

(b) 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.

(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\$)

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 del Ecuador, contenidas en los catálogos de cuentas y en la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y 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 del Ecuador y las normas internacionales de información financiera (NIIF) en aquello que aplica a la Corporación, se describen a continuación:

- Las normas de contabilidad de la Superintendencia de Bancos 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 2 (a). Las normas de contabilidad de la Superintendencia de Bancos 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 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 requieren la constitución de provisiones para activos de riesgo según los criterios que se indican en las notas 2 (a) y 2 (c). 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 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 de Bancos 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) bajo control de la entidad 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 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.

(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\$)

La Superintendencia de Bancos 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.

La Superintendencia de Bancos 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 periodos futuros como lo requieren las normas internacionales de información financiera.

Las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Bancos 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; 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.

(2) Resumen de los Principales Políticas Contables

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

(a) 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.

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.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros

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

De disponibilidad restringida.- Los instrumentos de inversión a 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.

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 costos de la transacción para los instrumentos financieros valorados a valor razonable con cambios en el estado de resultados se cargan a resultados al momento del reconocimiento inicial. 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 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 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 adquiridos se reconocen cuando se realizan, de conformidad con lo aprobado por la Superintendencia de Bancos.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros

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

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.

Reclasificación entre Categorías

Las inversiones a valor razonable con cambios en el estado de resultados no son reclasificadas a otra categoría después de su reconocimiento inicial, con excepción de los instrumentos entregados en garantía u operaciones de reporto que se reclasifican temporalmente a la categoría de inversiones restringidas.

Las inversiones disponibles para la venta son reclasificadas a inversiones mantenidas hasta su vencimiento, si cumplen las características requeridas para dicha categoría y fuere adecuado contabilizar la inversión al costo amortizado o en la excepcional circunstancia de falta de una medida fiable de valor razonable, en cuyo caso el valor razonable del instrumento de inversión a la fecha de reclasificación constituye el nuevo costo amortizado; cualquier ganancia o pérdida reconocida en el patrimonio se lleva a resultados a lo largo del plazo remanente de la inversión utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento no pueden ser reclasificadas a otra categoría. Cualquier venta o cesión antes de su vencimiento, o su reclasificación a la categoría disponible para la venta, causa que todos los instrumentos mantenidos en esta categoría deban ser reclasificados a inversiones disponibles para la venta y ningún instrumento de inversión podrá ser clasificado como mantenido hasta su vencimiento en un plazo de dos años. La venta o cesión de un instrumento mantenido hasta su vencimiento, no contradice la intención y capacidad de la Corporación de mantenerlo hasta su vencimiento cuando: (i) la venta ocurre a menos de tres meses del vencimiento, o cuando resta por amortizar un 10% del principal; ii) su venta o cesión responde a eventos aislados, incontrolables o inesperados, tales como la existencia de dificultades financieras del emisor, un deterioro significativo de la solvencia o variaciones importantes en el riesgo crediticio del emisor, cambios en la legislación o regulación, u otros eventos externos que no pudieron ser previstos al momento de la clasificación inicial; o (iii) cuando los instrumentos mantenidos hasta el vencimiento son entregados en garantía o utilizados en operaciones de reporto y la Corporación mantiene la intención y contractual y financieramente está en capacidad de mantener la inversión hasta el vencimiento.

(b) 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 que se reconocen en los resultados del año en que son efectivamente recuperados.

(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\$)

La acumulación de intereses se suspende a los 61 días de vencido un dividendo; además, de acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Bancos la Corporación revierte los ingresos reconocidos y no cobrados luego 60 días de vencido; y, reclasifica el respectivo crédito por vencer a cartera vencida y que no devenga intereses según corresponda. 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.

(c) Provisión para Créditos Incobrables, Cuentas por Cobrar y Otros Activos de Riesgo

La Corporación constituye provisiones para cubrir posibles pérdidas sobre la cartera de créditos y otros activos con cargo a resultados del año de acuerdo a 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:

<u>Tipo de Riesgo</u>	<u>Categorías y porcentajes de provisión</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, 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 de Bancos.

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.

(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\$)

(d) 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>

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.

(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.

(f) 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 y el 3,54% como tasa de incremento de sueldos. Es política de la Corporación constituir la provisión para los empleados con más de 10 años de servicio en la Entidad.

(g) Intereses Causados

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

(h) 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\$)

(i) 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.

(j) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Bancos, 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 2014:

Caja	US\$	1.350
Bancos y otras instituciones financieras (1)		<u>342.634</u>
	US\$	<u><u>343.984</u></u>

(1) Incluye saldos en las siguientes entidades:

Banco de la Producción S. A. Produbanco	US\$	69.009
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha		90.277
Banco Pichincha C. A.		76.544
Banco Central del Ecuador		13.064
Banco Bolivariano C. A.		76.238
Banco General Rumiñahui S. A.		11.162
Banco Internacional S. A.		<u>6.340</u>
	US\$	<u><u>342.634</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 de 2014 están valuadas con base en las normas dispuestas por la Superintendencia de Bancos (nota 2 (a)) 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>
Disponibles para la venta de entidades del sector privado (1):			
Títulos valores TC 29 de Octubre	8,50%	100%	133.153
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH4 (nota 22)	(Flujo neto)	-	1
Mantenidas hasta su vencimiento de entidades del sector privado (1):			
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH7 (nota 22)	(Flujo neto)	100%	340
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH - BID 1 (nota 22)	(Flujo neto)	-	300
Títulos valores Fideicomiso Mercantil FIMUPI 3 (1)	8,62%	100%	1.511.537
De disponibilidad restringida (2):			
Títulos valores Fideicomiso Mercantil FIMUPI 3 (1)	8,62%	100%	<u>500.000</u>
			<u><u>2.145.331</u></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 12). Estos títulos valores se encuentran en poder del Banco Pichincha C. A. en calidad de custodio.

Los saldos máximos, mínimos y promedio de las inversiones según su clasificación contable durante el 2014 son como sigue:

	Diciembre 31 de 2014	<u>Máximo</u>	<u>Mínimo</u>	<u>Promedio</u>
Disponibles para la venta	US\$ 133.154	13.645.130	133.154	2.012.346
Mantenidos hasta el vencimiento	1.512.177	2.011.837	11.837	995.227
Disponibilidad restringida	<u>500.000</u>	<u>4.767.922</u>	<u>500.000</u>	<u>2.631.288</u>
US\$	<u><u>2.145.331</u></u>	<u><u>20.424.889</u></u>	<u><u>644.991</u></u>	<u><u>5.638.861</u></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.

Al 31 de diciembre de 2014 ningún instrumento de inversión se encuentra deteriorado; consecuentemente ninguna pérdida por deterioro sobre la cartera de inversión ha sido reconocida.

(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 2014:

		<u>Por vencer</u>	Que no devenga intereses	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>	Provisión constituida (nota 11)	Total cartera neta
Cartera de créditos de vivienda	US\$	22.167.629	947.311	78.442	23.193.382	(535.018)	22.658.364
Cartera de créditos de vivienda reestructurada		126.294	-	8	126.302	(36.448)	89.854
Cartera créditos de vivienda refinanciada		434.749	47.956	525	483.230	(9.909)	473.321
	US\$	<u>22.728.672</u>	<u>995.267</u>	<u>78.975</u>	<u>23.802.914</u>	<u>(581.375)</u>	<u>23.221.539</u>

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

		<u>Por vencer</u>	Que no devenga intereses	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>
Quito	US\$	4.456.839	204.509	27.253	4.688.601
Guayaquil		15.972.656	591.049	9.874	16.573.579
Otras ciudades		2.299.177	199.709	41.848	2.540.734
Total cartera de créditos	US\$	<u>22.728.672</u>	<u>995.267</u>	<u>78.975</u>	<u>23.802.914</u>

La cartera de créditos al 31 de diciembre de 2014 devenga intereses con tasas anuales desde 7,90% al 10,78%; estas tasas no superan las máximas establecidas por el Banco Central de Ecuador.

Al 31 de diciembre de 2014 se encuentra en garantía por los créditos recibidos de Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Banco de la Producción S. A. Produbanco, Banco Pichincha C. A. y Banco Internacional S. A. cartera de créditos por el valor de US\$9.801.565.

En junio de 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.

(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\$)

(6) Compras y Ventas de Cartera de Créditos

Durante el 2014, la Corporación adquirió cartera de créditos hipotecarios de seis corredores hipotecarios por un monto original de US\$11.936.087, los cuales han seguido los criterios de registro y provisión indicados en las notas 2(b) y 2(c). El saldo al 31 de diciembre de 2014 de las operaciones adquiridas es de US\$9.497.013 y tienen una provisión de US\$115.289.

Durante el 2014, la Corporación realizó ventas de cartera por un monto de US\$12.223.811 al Fideicomiso Mercantil CTH7 FIMECTH7, incluyendo un premio de US\$22.316 (nota 22).

(7) Cuentas por Cobrar

El siguiente es un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2014:

Intereses por cobrar de:			
Inversiones (1)		US\$	904.824
Cartera de créditos			156.523
Pagos por cuenta de clientes			307.419
Otras (2)			<u>512.018</u>
			1.880.784
Provisión para cuentas por cobrar (nota 11)			<u>(97.626)</u>
		US\$	<u>1.783.158</u>

(1) Incluye interés extraordinario por US\$890.794 por los títulos TCIMUPI3 adquiridos.

(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 2014	Adiciones	Bajas, ventas v/o ajustes	Saldo al 31 de diciembre de 2014
Edificios	US\$ 746.997	-	-	746.997
Muebles de oficina	66.154	4.627	(1.282)	69.499
Equipos de oficina	73.691	2.829	-	76.520
Enseres de oficina	4.068	-	-	4.068
Equipos de computación	100.107	9.991	(1.261)	108.837
Unidades de transporte	<u>69.882</u>	-	-	<u>69.882</u>
	1.060.899	17.447	(2.543)	1.075.803
Depreciación acumulada	<u>(215.113)</u>	<u>(82.932)</u>	<u>1.971</u>	<u>(296.074)</u>
	US\$ <u>845.786</u>	<u>(65.485)</u>	<u>(572)</u>	<u>779.729</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 2014:

Gastos y pagos anticipados		US\$	10.983
Gastos diferidos:			
Programas de computación (1)	US\$	263.723	
Gastos de adecuación (2)		79.421	
Amortización acumulada de gastos diferidos		<u>(191.953)</u>	151.191
Otros			<u>12.067</u>
		US\$	<u><u>174.241</u></u>

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

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

(10) Provisiones para Activos de Riesgo

El movimiento de las provisiones para activos de riesgo es como sigue:

		Cartera de créditos	Cuentas por cobrar	Otros activos	Total
Saldos al 1 de enero del 2014	US\$	613.565	60.509	206.345	880.419
Castigos		(359.498)	(6.156)	-	(365.654)
Provisión cargada al gasto		869.751	63.338	-	933.089
Reversos		<u>(542.443)</u>	<u>(20.065)</u>	<u>(206.345)</u>	<u>(768.853)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	US\$	<u><u>581.375</u></u>	<u><u>97.626</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>679.001</u></u>

Al 31 de diciembre de 2014 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:

<u>Cartera de crédito:</u>			Provisiones constituidas	Provisiones requeridas
Riesgo normal	(A1)	US\$	15.099.250	150.993
	(A2)		5.234.766	130.833
	(A3)		2.304.935	69.150
Riesgo potencial digno de mención	(B1)		683.188	40.991
	(B2)		100.022	10.006
Deficiente	(C1)		133.871	26.775
	(C2)		44.518	17.807
Dudoso recaudo	(D)		54.324	32.594
Pérdida	(E)		<u>102.226</u>	<u>102.226</u>
Total calificado y provisiones			23.757.100	581.375
Otros activos y cuentas por cobrar			<u>318.805</u>	<u>97.626</u>
Total activos de riesgo		US\$	<u><u>24.075.905</u></u>	<u><u>679.001</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\$)

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.

(11) Cuentas por Pagar

El siguiente es un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2014:

Intereses por pagar	US\$	294.138	(1)
Obligaciones patronales		576.518	(2)
Retenciones		41.638	
Contribuciones, impuestos y multas		232.374	(3)
Obligaciones por compra de cartera		176.980	
Proveedores		57.357	
Varias		<u>332.050</u>	(4)
	US\$	<u>1.711.055</u>	

- (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\$364.101 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\$75.982 y US\$61.589 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\$164.679 correspondiente a la recuperación de la cartera de los fideicomisos mercantiles FIMECTH4, FIMECTH7, FIMUPI 3 y Fideicomiso Mercantil de Titularización CTH-BID1, que en los primeros días de enero del 2015 se transfirieron a los mismos; y, ii) dividendos por pagar que ascienden a US\$25.684.

(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\$)

(12) Obligaciones Financieras

El siguiente es un detalle de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2014:

	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\$	3.800.000	02-08-15
Banco de la Producción S. A. Produbanco	8,50%		3.200.000	18-08-15
Banco General Rumiñahui S. A.	8,70%		500.000	13-01-15
Banco del Pichincha C. A	8,92%		4.103.000	19-07-15
<u>Sector público</u>				
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	6,82%		2.018.831	10-12-21
		US\$	<u>13.621.831</u>	

Los vencimientos de las obligaciones financieras se presentan en la nota 23.

(13) Valores en Circulación

Al 31 de diciembre de 2014 el siguiente es el detalle de los valores en circulación:

<u>Clases</u>		Total <u>emisión</u>	Saldo del monto colocado al <u>31 de diciembre</u>	
Emisión de obligaciones 2011	US\$	800.000	US\$ 200.000	(1)
Papel comercial 2014		4.500.000	4.500.000	(2)
Emisión de obligaciones 2013		<u>1.000.000</u>	<u>400.000</u>	(3)
			5.100.000	
Descuento en colocación de valores en circulación			<u>(31.336)</u>	
	US\$		<u>5.068.664</u>	

Con fecha 15 de enero de 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. En el mes de noviembre de 2011, se realizó la emisión de obligaciones, por un monto original de US\$800.000. Con fecha 11 de julio de 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 en modalidad revolvente hasta por 720 días y en abril de 2013 se emitieron obligaciones por US\$1.000.000. Todas estas emisiones fueron autorizadas por la Superintendencia de Bancos y por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

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.

(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) 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 inician a los 90 días y posteriormente cada 90 días con la presentación de cada cupón.
- (2) Papel Comercial - Títulos cero cupón. El capital se amortizará al vencimiento de cada clase (90 y 120 días para la clase A14, 60, 120 y 124 días para la clase A15, 60 y 90 días para la clase A16, entre 65 y 150 días para la clase A17, 180 días para la clase A18 y A19) y su pago se realizará con la presentación de cada cupón. Estos títulos se vendieron con un descuento de entre el 0,62% y el 2,59%, los cuales son cargados a los resultados del período en base al método del costo amortizado.
- (3) 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 inician a los 90 días y posteriormente cada 90 días con la presentación de cada cupón.

Los vencimientos de los valores en circulación se presentan en la nota 23.

(14) Patrimonio

Capital Social

El capital autorizado de la Corporación, al 31 de diciembre de 2014 es de US\$4.370.560. Según la Junta General de Accionistas reunida el 27 de marzo de 2014, se procedió a aumentar el capital en US\$1.073.315, por lo cual el capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2014 asciende a US\$3.258.595 y está representado por acciones ordinarias de un valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva Legal

De acuerdo al Código Orgánico Monetario y Financiero, las entidades de los sectores financieros público y privado deben destinar, por lo menos el 10% de sus utilidades anuales a un fondo de reserva, hasta que ese fondo sea igual al 50% del capital suscrito y pagado. De esta reserva no pueden pagarse dividendos. El monto mínimo para apropiación para reserva legal por el ejercicio económico de 2014 es US\$168.794.

Reserva por Revalorización del Patrimonio

De acuerdo con las regulaciones bancarias, el saldo de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse a los accionistas ni utilizarse para incrementar el capital, pero puede ser utilizado para compensar los saldos deudores de las cuentas patrimoniales.

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, 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.

(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\$)

Utilidades Acumuladas

Las utilidades a disposición de los accionistas, conforme a las disposiciones vigentes pueden ser distribuidas como dividendos en efectivo siempre y cuando la entidad hubiere cubierto los requisitos de patrimonio técnico y esté en cumplimiento con los límites de crédito establecidos. Sin embargo, por Resolución de Junta Bancaria No. JB-2003-577 de septiembre de 2003, el Superintendente de Bancos tiene la facultad de disponer que la totalidad o parte de las utilidades del ejercicio se destinen a capitalización.

(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.

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 prima en colocación de acciones, 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 2014.

Patrimonio técnico primario	US\$	4.398.612
Patrimonio técnico secundario		<u>3.649.507</u>
Patrimonio técnico constituido	US\$	<u>8.048.119</u>
Activos y contingentes ponderados por riesgo	US\$	<u>16.187.196</u>
Patrimonio técnico requerido mínimo (9% de activos ponderados por riesgo)	US\$	<u>1.456.848</u>
Porcentaje de patrimonio técnico constituido		<u>49,72%</u>
Total activos y contingentes	US\$	<u>28.447.982</u>
Porcentaje de patrimonio técnico constituido		<u>28,29%</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\$)

(16) Ingresos por Servicios

Los ingresos por servicios por el año 2014 son como sigue:

Servicios fiduciarios (1)	US\$	1.236.884
Manejo y cobranzas (2)		494.305
Otros servicios (3)		<u>130.484</u>
	US\$	<u>1.861.673</u>

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

(2) Corresponde a: i) los honorarios cobrados por la Corporación por la gestión de cobranza a los deudores de cartera propia y de fideicomisos propios 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 2014 corresponde a los siguientes conceptos:

Comisiones:		
Cobranzas (1)	US\$	36.212
Servicios fiduciarios		9.529
Varias (2)		<u>96.892</u>
Total	US\$	<u>142.633</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:

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\$)

Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	2.063.237
Menos - ingresos exentos		1.460.125
Más - gastos no deducibles y otros		<u>1.102.764</u>
Base imponible	US\$	<u>1.705.876</u>
Impuesto a la renta (22%)	US\$	375.293
Menos - retenciones en la fuente del año		35.834
Menos - anticipos de impuesto a la renta		<u>107.086</u>
Impuesto a la renta a pagar	US\$	<u>232.373</u>
Tasa efectiva estimada		<u>18,19%</u>

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 2014, 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\$107.086.

Las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por la Corporación por los años 2011 al 2014 están abiertas a revisión por parte de la autoridad tributaria.

La Administración de la Corporación considerando que cumple con estas tres condiciones en la normativa tributaria: tener un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables, no realizar operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes y no mantener suscrito con el estado contrato para la explotación y exploración de recursos no renovables, no está sujeta a la aplicación del régimen de precios de transferencia.

(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 2014 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\$	2.520.483
Activos propios en poder de terceros entregados en garantía:		
Inversiones de disponibilidad restringida		500.000
Cartera de créditos - vivienda		9.801.565
Otros activos		17.442.337
Activos castigados		414.302
Cartera de créditos y otros activos en demanda judicial - vivienda		599.184
Intereses, comisiones e ingresos en suspenso		188.285
Otras cuentas de orden (1)		560.275.286
Valores y bienes recibidos de terceros (hipotecas en garantías y otros)		127.376.642
Origen del capital		
Del país		1.944.319
Del exterior		240.961
Valores y bienes recibidos en fideicomiso mercantil (nota 20)		23.000
Provisión constituida		<u>46.357</u>
	US\$	<u>721.372.721</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 2014 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\$	9.605.072	9.604.072	1.000
BLOJA1		13.339.917	13.338.917	1.000
BGR1		11.544.613	11.543.613	1.000
CTH-BID1		11.257.325	11.256.325	1.000
FIMECTH4		2.142.536	2.141.536	1.000
FIMECTH7		25.264.283	25.263.283	1.000
FIMEPCH1		13.644.838	13.643.838	1.000
FIMEPCH2		58.411.173	58.410.173	1.000
FIMEPCH3		84.587.493	84.586.493	1.000
FIMEPCH4		83.732.321	83.731.321	1.000
FIMPROD2		17.636.401	17.635.401	1.000
FIMPROD3		26.727.053	26.726.053	1.000
FIMUPI2		9.986	8.986	1.000
FIMUPI3		3.834.206	3.833.206	1.000
FIMUPI4		12.202.567	12.201.567	1.000
FIMUPI5		19.022.262	19.021.262	1.000
FIMUPI6		13.250.190	13.249.190	1.000
FIMUPI7		15.774.136	15.773.136	1.000
FIMUPI8		18.065.101	18.064.101	1.000
FIMUPI9		24.973.998	24.972.998	1.000
FIMUPI10		49.268.355	49.267.355	1.000
INTER1		29.224.583	29.223.583	1.000
INTER2		44.796.281	44.795.281	1.000
	US\$	<u>588.314.690</u>	<u>588.291.690</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.

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

Un resumen de las principales transacciones y saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2014 es como sigue:

Saldos al 31 de diciembre del 2014:

Fondos disponibles

Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha	US\$	90.277
Banco Pichincha C. A.		76.544
Banco de la Producción S. A. Produbanco		69.009
Banco Internacional S. A.		6.340
	US\$	<u>242.170</u>

Cuentas por cobrar

FIMECTH 7	US\$	458.963
Fideicomiso CTH - IBD		2.000
	US\$	<u>460.963</u>

Obligaciones financieras

Banco Internacional S. A.	US\$	3.800.000
Banco de la Producción S. A. Produbanco		3.200.000
Banco Pichincha C. A.		4.103.000
Banco Ecuatoriano de la Vivienda		2.018.831
	US\$	<u>13.121.831</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\$)

Valores en circulación

Banco de la Producción S. A.	US\$	400.000
Banco Pichincha C. A.		1.000.000
	US\$	<u>1.400.000</u>

Cuentas por pagar

Intereses por pagar:

Banco Internacional S. A.	US\$	98.794
Banco de la Producción S. A. Produbanco		52.220
Banco Ecuatoriano de la Vivienda		7.862
Banco Pichincha C. A.		<u>116.267</u>
	US\$	<u>275.143</u>

Otras cuentas por pagar:

FIMECTH4	US\$	16.060
CTH - BID1		33.110
FIMECTH7		<u>65.965</u>
	US\$	<u>115.135</u>

Principales transacciones durante el 2014:

Ingresos por servicios:		
Manejo y cobranzas	US\$	1.319.366
Otros - asesoría en procesos de titularización		52.500
	US\$	<u>1.371.866</u>
Intereses pagados sobre obligaciones financieras	US\$	1.325.722
Honorarios y otros servicios		329.429
	US\$	<u>1.655.151</u>

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

(22) Titularización de Cartera de Vivienda

La Corporación ha realizado los siguientes procesos de titularización:

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>Nombre</u>	<u>Naturaleza</u>	<u>Calificación</u>	<u>Año Emisión</u>	<u>Monto de Emisión</u>	<u>Monto en circulación</u>
Fideicomiso Mercantil CTH 4 - FIMECTH 4	- Estructurar mecanismos recurrentes que movilicen recursos de largo plazo para la actividad de financiamiento de vivienda.	Clase A2 (AA+) Clase A3 (A+) Clase A4 (B)	2008	US\$ 13.287.702	340.543
Fideicomiso Mercantil CTH BID 1 - FIMECTHBID 1	- Estructurar mecanismos recurrentes que movilicen recursos de largo plazo para la actividad de financiamiento de vivienda.	Clase A1 (AAA) Clase A2 (AA) Clase A3 (A+) Clase A4 (B+)	2012	17.250.000	10.076.864
Fideicomiso Mercantil CTH 7 - FIMECTH 7	- Estructurar mecanismos recurrentes que movilicen recursos de largo plazo para la actividad de financiamiento de vivienda.	Clase A1 (AAA) Clase A2 (AAA) Clase A3 (AA) Clase A4 (A-) Clase A5 (B)	2014	<u>25.000.000</u>	<u>24.209.810</u>

Las calificaciones antes detalladas fueron otorgadas por Bank Watch Ratings S. A.

Al 31 de diciembre de 2014 la Corporación mantiene títulos subordinados de estas emisiones, como sigue:

<u>Nombre</u>	<u>Valor en libros</u>
Fideicomiso Mercantil CTH 4 - FIMECTH 4	US\$ 1
Fideicomiso Mercantil CTH 7 - FIMECTH 7	340
Fideicomiso Mercantil CTH BID 1 - FIMECTHBID 1	<u>300</u>
	US\$ <u>641</u>

(23) Vencimientos de Activos y Pasivos

Al 31 de diciembre del 2014 los vencimientos contractuales de los activos y pasivos más relevantes son 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\$)

		De 1 a 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De más de 361 días	Total
Activos							
Fondos disponibles	US\$	343.984	-	-	-	-	343.984
Inversiones :							
Disponibles para la venta sector privado		-	8.322	8.322	8.323	108.187	133.154
Mantenidas hasta su vencimiento sector privado		-	-	-	-	1.512.177	1.512.177
De disponibilidad restringida		-	-	-	-	500.000	500.000
Cartera de créditos por vencer:							
Vivienda		290.473	409.251	577.742	939.479	19.950.683	22.167.629
Vivienda reestructurada y refinanciada		1.010	1.706	2.617	5.449	115.513	126.294
		5.268	8.396	12.879	22.176	386.030	434.749
Cartera de créditos que no devenga intereses							
Vivienda		46.609	27.812	38.150	60.504	774.236	947.311
Vivienda reestructurada y refinanciada		1.114	759	1.165	2.425	42.494	47.956
Cuentas por cobrar							
Intereses por cobrar de inversiones		111.355	216.662	311.339	265.469	-	904.824
Intereses por cobrar cartera de créditos		156.523	-	-	-	-	156.523
Pagos por cuenta de clientes		307.419	-	-	-	-	307.419
Otras		105.682	105.997	152.725	145.615	2.000	512.018
		1.369.436	778.906	1.104.938	1.449.440	23.391.319	28.094.039
Pasivos							
Intereses por pagar		294.138	-	-	-	-	294.138
Obligaciones con instituciones financieras del sector privado		873.000	3.180.000	5.560.000	1.990.000	-	11.603.000
Obligaciones con instituciones financieras del sector público		21.632	43.634	66.388	136.221	1.750.957	2.018.831
Valores en circulación		1.250.000	3.250.000	-	600.000	-	5.100.000
		2.438.769	6.473.634	5.626.388	2.726.221	1.750.957	19.015.969
US\$		(1.069.333)	(5.694.728)	(4.521.450)	(1.276.780)	21.640.362	9.078.070

(24) Administración de Riesgos

Las principales políticas de administración de riesgos 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.

(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\$)

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
- . Sensibilidad del margen financiero
- . Sensibilidad del valor patrimonial
- . Valoración del portafolio a tasas de mercado (Mark to market) o por el método de costo amortizado.

(25) Hechos Posteriores Relevantes

Entre el 31 de diciembre de 2014 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.