

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

Con el Informe de los Auditores Independientes

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

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
y Portugal, Edif. Athos, pisos 2 y 3
Quito - Ecuador

Teléfonos: (593-2) 2468 205
(593-2) 2468 186
(593-2) 2450 851

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 2015, 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 y prácticas contables 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 y prácticas contables 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.

(Continúa)

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

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 2015, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

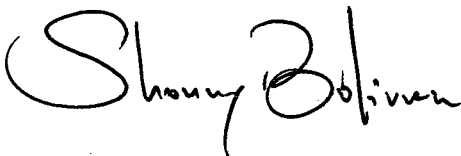
Base de Contabilidad

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 y prácticas contables 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.

KPMG del Ecuador

AE-7808

26 de febrero del 2016



Jhonny R. Bolívar Isturiz, Socio

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

Balance General

31 de diciembre de 2015

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

Activos

Fondos disponibles (nota 3)	US\$	980.321
Inversiones (nota 4)		3.363.892
Cartera de créditos - Inmobiliario (nota 5)	US\$	16.783.158
Provisión para créditos incobrables (nota 10)		<u>(821.074)</u>
Cartera de créditos, neta		15.962.084
Cuentas por cobrar, neto (nota 7)		8.890.768
Propiedades y equipos, neto (nota 8)		707.311
Otros activos, neto (nota 9)		<u>11.629.797</u>
Total activos	US\$	<u><u>41.534.173</u></u>

Pasivo y Patrimonio de los Accionistas

Cuentas por pagar (nota 11)	US\$	2.239.564
Obligaciones financieras (nota 12)		31.553.474
Total pasivos		<u>33.793.038</u>
Patrimonio de los accionistas (nota 13):		
Capital acciones		3.258.595
Prima en colocación de acciones		46.680
Reserva legal		1.261.434
Reserva especial		697
Reserva por revalorización del patrimonio		1.962.942
Superávit por valuación de inversiones en instrumentos financieros		(1.174)
Resultados acumulados		<u>1.211.961</u>
Patrimonio de los accionistas, neto		<u><u>7.741.135</u></u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$	<u><u>41.534.173</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 2015

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

Ingresos financieros:		
Intereses ganados:		
Depósitos	US\$	9.869
Inversiones		2.503.233
Cartera de créditos		2.665.491
Otros		<u>211</u>
		5.178.804
Utilidades financieras		<u>2</u>
Total ingresos financieros		5.178.806
Egresos financieros:		
Intereses pagados:		
Obligaciones financieras		2.329.535
Valores en circulación		49.237
Otros		<u>5.490</u>
		2.384.262
Comisiones pagadas (nota 16)		69.278
Amortización de primas		<u>24.808</u>
Total egresos financieros		<u>2.478.348</u>
Margen bruto financiero		2.700.458
Ingresos por servicios (nota 15)		1.775.431
Gastos de operación:		
Remuneraciones y otros gastos del personal		1.167.228
Honorarios		475.545
Servicios varios		275.798
Impuestos, contribuciones y multas		211.156
Otros		<u>105.609</u>
		<u>2.235.336</u>
Margen operacional antes de provisiones, depreciaciones y amortizaciones, pasan	US\$	2.240.553

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

Estado de Utilidades, Continuación

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

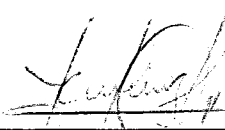
Vienen,	US\$	2.240.553
Provisiones sobre activos de riesgos (nota 10)		973.935
Depreciaciones (nota 8)		80.663
Amortizaciones		<u>79.142</u>
Margen operacional, neto		1.106.813
Ingresos y gastos no operacionales:		
Ingresos no operacionales (nota 17)		760.133
Gastos no operacionales		<u>(31.831)</u>
		<u>728.302</u>
Utilidad antes de participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta		1.835.115
Participación de los empleados en las utilidades (nota 11)		<u>275.267</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		1.559.848
Impuesto a la renta (nota 18)		<u>347.887</u>
Utilidad neta	US\$	<u><u>1.211.961</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 2015

(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 2014	US\$ 3.258.595	46.680	1.092.640	697	1.962.942	(3.066)	1.687.944	8.046.432
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	-	1.211.961
Apropiación para reserva legal	-	-	168.794	-	-	-	(168.794)	-
Pago de dividendos con autorización de la Superintendencia de Bancos	-	-	-	-	-	-	(1.519.150)	(1.519.150)
Valuación del portafolio de inversiones	-	-	-	-	-	1.892	-	1.892
Saldos al 31 de diciembre del 2015	US\$ 3.258.595	46.680	1.261.434	697	1.962.942	(1.174)	1.211.961	7.741.135

José Andino
Presidente Ejecutivo

Abigail Falcón
Auditora Interna

Edgar Pérez
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

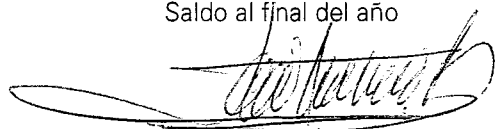
Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre del 2015

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

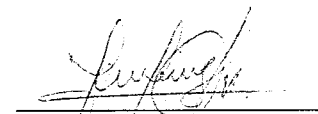
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Intereses y descuentos ganados	US\$	4.627.894
Ingresos por servicios		1.790.194
Intereses pagados		(1.749.391)
Comisiones pagadas		(69.278)
Pagos operativos y a empleados		(2.780.101)
Pérdidas financieras, neto		2
Otros ingresos no operacionales, neto		<u>231.817</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales		<u>2.051.137</u>
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Aumento en cartera de créditos		(3.199.447)
Aumento en intereses por cobrar		(925.393)
Disminución en cuentas por cobrar		1.372.135
Aumento en otros activos		(143.012)
Disminución en otras partidas por pagar		(164.952)
Aumento obligaciones laborales		<u>43.999</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación		<u>(965.533)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Aumento en inversiones		(9.716.668)
Adiciones en gastos diferidos		(27.072)
Adiciones a propiedades y equipos		(8.245)
Producto de la venta de propiedades y equipos		<u>8.929</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(9.743.056)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aumento en obligaciones financieras		17.931.643
Disminución valores en circulación		(5.100.000)
Dividendos pagados		<u>(1.486.717)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>11.344.926</u>
Fondos disponibles:		
Aumento neto durante el año		636.337
Saldo al inicio del año		<u>343.984</u>
Saldo al final del año	US\$	<u><u>980.321</u></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 2015

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, 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 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 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 en calidad de originador y colocador.

Conforme la Disposición Transitoria Vigésima Séptima del Código Orgánico Monetario y Financiero la Corporación, en septiembre de 2015, transfirió la administración de los fideicomisos que administraba a dos sociedades administradoras de fondos y fideicomisos, manteniendo las demás facultades requeridas para desarrollar procesos de titularización, propios y de terceros.

La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera mediante Resolución No. 152-2015-F del 25 de noviembre de 2015 expidió las Normas para la Constitución y Operación de las Corporaciones de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas y define las operaciones autorizadas a realizar por este tipo de Corporaciones.

Por delegación de las dos sociedades administradoras de fondos y fideicomisos, la Corporación actúa como administrador de los activos integrados en los fideicomisos, custodio y agente de pago, se recibió la acreditación de la Superintendencia de Bancos mediante Oficio Nro. SB-INSFPR-2016-0170-O del 19 de febrero de 2016, donde determina que la Corporación cuenta con la infraestructura de capital humano, técnica e informática adecuada para operar como agente de manejo y administrar los activos integrados en los patrimonios de propósito exclusivo.

Adicionalmente, el Código mencionado 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.

(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\$)

(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.

La Corporación prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de acuerdo con las normas y prácticas contables (en adelante 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 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

La Superintendencia de Bancos aprobó que los ingresos por las inversiones en clases subordinadas de las titularizaciones se reconozcan por el método del efectivo. Las normas internacionales de información financiera requieren que se reconozcan por el método del interés efectivo.

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.

(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 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.

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 períodos 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:

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\$)

Inversiones a valor razonable 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 cumplan 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 registrarlos 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.

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.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros

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

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.

La Corporación en función de lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos 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.

(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 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 – Inmobiliario (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.

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 (nota 17); 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 de la Junta Bancaria.

Cartera de Créditos – Inmobiliario (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>Tipo de Riesgo</u>	<u>Categorías y porcentajes de provisión</u>	<u>Días de morosidad</u>
Riesgo normal	(A1); 1% (A2); 2% (A3); 3% - 5%	- 1 - 30 31 - 60
Riesgo potencial digno de mención	(B1); 6% - 9% (B2); 10% - 19%	61 - 120 121 - 180
Riesgo deficiente	(C1); 20% - 39% (C2); 40% - 59%	181 - 210 211 - 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.

(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.

(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\$)

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.

(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.

(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\$)

(3) Fondos Disponibles

El siguiente es un resumen de fondos disponibles al 31 de diciembre de 2015:

Caja	US\$	1.351
Efectos de cobro inmediato		1.459
Bancos y otras instituciones financieras (1)		<u>977.511</u>
	US\$	<u><u>980.321</u></u>

(1) Incluye saldos en las siguientes entidades:

Banco Internacional S. A.	US\$	527.892
Banco de la Producción S. A. Produbanco		292.919
Banco Pichincha C. A.		52.823
Banco Pacifico S. A.		33.370
Banco Bolivariano C. A.		29.324
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha		27.091
Banco Central del Ecuador		13.116
Banco General Rumiñahui S. A.		<u>976</u>
	US\$	<u><u>977.511</u></u>

(4) Inversiones

Las inversiones corresponden mayormente a los títulos adquiridos por la Corporación de los procesos de titularización estructuradas por ella. Las inversiones al 31 de diciembre de 2015 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>	Califi- cación	<u>US\$</u>
Disponibles para la venta de entidades del sector privado:				
Títulos valores TC 29 de Octubre (1)	8,50%	100%	AAA	101.712
Certificados de depósito:				
Diners Club S. A.	5,00%	100%	AAA-	750.000
Banco Internacional S. A.	5,00%	100%	AAA-	500.000
Mantenidas hasta su vencimiento de entidades del sector privado (1):				
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH7 (nota 21)	(Flujo neto)	100%	B	340
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH - BID 1 (nota 21)	(Flujo neto)	100%	B+	300
Títulos valores Fideicomiso Mercantil FIMUPI 4	(Flujo neto)	100%	B+	1
Títulos valores Fideicomiso Mercantil FIMUPI 3	8,62%	100%	A+	11.538
De disponibilidad restringida (2):				
Títulos valores Fideicomiso Mercantil BGR (1)	(Flujo neto)	100%	AAA	1
Títulos valores Fideicomiso Mercantil FIMUPI 3 (1)	8,62%	100%	A+	<u>2.000.000</u>
				<u><u>3.363.892</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., Banco General Rumiñahui S. A. y Banco Internacional S. A. en calidad de custodio.

Los saldos máximos, mínimos y promedio de las inversiones según su clasificación contable durante el 2015 son como sigue:

		Diciembre 31 de 2015	Máximo	Mínimo	Promedio
Disponibles para la venta	US\$	1.351.712	1.351.712	124.832	739.618
Mantenidos hasta el vencimiento		12.179	3.212.179	12.178	1.037.178
Disponibilidad restringida		<u>2.000.001</u>	<u>2.000.001</u>	<u>500.000</u>	<u>1.116.668</u>
	US\$	<u><u>3.363.892</u></u>	<u><u>6.563.892</u></u>	<u><u>637.010</u></u>	<u><u>2.893.464</u></u>

Al 31 de diciembre de 2015 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\$)

Durante el año 2015 ningún instrumento de inversión ha sido reclasificado a una categoría diferente a la determinada al momento de su reconocimiento inicial, a excepción de la categoría de disponibilidad restringida con su respectiva cuenta de origen.

(5) Cartera de Créditos - Inmobiliario

El siguiente es un detalle de la cartera de créditos el 31 de diciembre de 2015:

		<u>Por vencer</u>	<u>Que no devenga intereses</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>	<u>Provisión constituida (nota 10)</u>	<u>Total cartera neta</u>
Cartera de créditos de vivienda	US\$	14.525.988	1.389.393	113.659	16.029.040	(767.378)	15.261.662
Cartera de créditos de vivienda reestructurada		213.609	-	7	213.616	(40.025)	173.592
Cartera créditos de vivienda refinanciada		517.661	22.559	281	540.502	(13.671)	526.831
	US\$	<u>15.257.259</u>	<u>1.411.953</u>	<u>113.947</u>	<u>16.783.158</u>	<u>(821.074)</u>	<u>15.962.084</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>	<u>Total</u>
Quito	US\$	2.970.941	162.748	39.966	3.173.655
Guayaquil		11.653.206	1.049.356	34.802	12.737.364
Otras ciudades		633.112	199.848	39.179	872.139
Total cartera de créditos	US\$	<u>15.257.259</u>	<u>1.411.953</u>	<u>113.947</u>	<u>16.783.158</u>

La cartera de créditos al 31 de diciembre de 2015 devenga intereses con tasas anuales desde 8,11% al 10,78%; estas tasas no superan las máximas establecidas por el Banco Central de Ecuador.

Al 31 de diciembre de 2015 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\$10.004.526.

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 2015, la Corporación adquirió cartera de créditos hipotecarios de cinco corredores hipotecarios por un monto original de US\$6.561.125, 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 2015 de las operaciones adquiridas es de US\$3.138.302 y tienen una provisión de US\$48.715.

Durante el 2015, la Corporación realizó ventas de cartera por un monto a valor en libros de US\$13.609.150 al Fideicomiso Mercantil CTH8 FIMECTH8.

(7) Cuentas por Cobrar

El siguiente es un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2015:

Intereses por cobrar de:		
Inversiones (1)	US\$	8.515.506
Cartera de créditos		120.446
Pagos por cuenta de clientes		213.278
Otras (2)		144.508
		<u>8.993.739</u>
Provisión para cuentas por cobrar (nota 10)		<u>(102.970)</u>
	US\$	<u>8.890.768</u>

(1) Incluye el interés extraordinario por US\$3.500.000 y US\$5.000.000 por los títulos FIMUPI 4 y BGR 1 adquiridos.

(2) Corresponde a conceptos varios entre los que se encuentran honorarios y otros valores pendientes de recuperación de los fideicomisos mercantiles que por delegación del Agente de Manejo la Corporación administra sus activos.

(8) Propiedades y Equipos

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

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\$)

	Saldo al 1 enero de 2015	Adiciones	Bajas, ventas y/o ajustes	Saldo al 31 de diciembre de 2015
Edificios	US\$ 746.997	-	-	746.997
Muebles de oficina	69.499	-	(9.422)	60.078
Equipos de oficina	76.520	-	(1.067)	75.453
Enseres de oficina	4.068	-	(452)	3.616
Equipos de computación	108.837	8.245	(57.878)	59.204
Unidades de transporte	69.882	-	(883)	68.999
	<u>1.075.803</u>	<u>8.245</u>	<u>(69.702)</u>	<u>1.014.346</u>
Depreciación acumulada	<u>(296.074)</u>	<u>(80.663)</u>	<u>69.702</u>	<u>(307.036)</u>
	US\$ <u>779.729</u>	<u>(72.418)</u>	<u>-</u>	<u>707.311</u>

(9) Otros Activos

El siguiente es un detalle de otros activos al 31 de diciembre de 2015:

Derechos Fiduciarios - cartera de créditos (1)	US\$ 11.638.969	
Provisión por valuación de derechos fiduciarios	<u>(174.162)</u>	11.464.807
Gastos y pagos anticipados		72.836
Gastos diferidos:		
Programas de computación (2)	177.397	
Gastos de adecuación (3)	79.421	
Amortización acumulada de gastos diferidos	<u>(175.057)</u>	81.761
Otros		<u>10.394</u>
		US\$ <u>11.629.797</u>

(1) Corresponde a la cartera transferida al Fideicomiso de Titularización CTH 8, administrado por Anefi S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

(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

El movimiento de las provisiones para activos de riesgo 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\$)

		<u>Cartera de créditos</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2015	US\$	581.375	97.626	-	679.001
Castigos		(41.926)	(160)	-	(42.086)
Provisión cargada al gasto		730.826	59.988	183.121	973.935
Reversos		<u>(449.201)</u>	<u>(54.484)</u>	<u>(8.959)</u>	<u>(512.644)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	US\$	<u>821.074</u>	<u>102.970</u>	<u>174.162</u>	<u>1.098.206</u>

Al 31 de diciembre de 2015 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>			<u>Provisiones constituidas</u>	<u>Provisiones requeridas</u>
Riesgo normal	(A1)	US\$ 9.260.013	123.158	123.158
	(A2)	3.366.668	84.656	84.656
	(A3)	2.604.524	123.747	123.747
Riesgo potencial digno de mención	(B1)	804.446	64.360	64.360
	(B2)	251.765	37.766	37.766
Deficiente	(C1)	97.999	39.190	39.190
	(C2)	60.939	36.557	36.557
Dudoso recaudo	(D)	178.607	178.589	178.589
Pérdida	(E)	<u>133.050</u>	<u>133.050</u>	<u>133.050</u>
Total calificado y provisiones		16.758.011	821.074	821.074
Otros activos y cuentas por cobrar		<u>11.861.200</u>	<u>277.132</u>	<u>277.132</u>
Total activos de riesgo	US\$	<u>28.619.212</u>	<u>1.098.206</u>	<u>1.098.206</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.

(11) Cuentas por Pagar

El siguiente es un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2015:

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\$)

Intereses por pagar	US\$	897.672	(1)
Obligaciones patronales		532.519	(2)
Retenciones		61.666	
Contribuciones, impuestos y multas		263.921	(3)
Obligaciones por compra de cartera		187.177	
Proveedores		59.768	
Varias		<u>236.841</u>	(4)
	US\$	<u>2.239.564</u>	

- (1) Corresponde a los intereses generados por las obligaciones financieras que mantiene la Corporación con instituciones financieras y CAF (ver nota 12).
- (2) Incluye principalmente: a) US\$275.267 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\$116.475 y US\$76.684 por la provisión de jubilación patronal y desahucio, respectivamente.
- (3) Incluye principalmente 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\$79.350 correspondiente a la recuperación de la cartera de los fideicomisos mercantiles FIMECTH7, FIMECTH8, FIMUPI 3, FIMUPI 4 y Fideicomiso Mercantil de Titularización CTH-BID1; y, ii) dividendos por pagar que ascienden a US\$58.117.

(12) Obligaciones Financieras

El siguiente es un detalle de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2015:

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 anual		Saldo	Vencimiento hasta
Obligaciones con instituciones financieras:				
<u>Sector privado</u>				
Banco Internacional S. A.	8,25% - 9,25%	US\$	5.551.000	29/09/2016
Banco de la Producción S. A. Produbanco	8,50% - 9,32%		4.840.000	24/08/2016
Banco General Rumiñahui S. A.	8,70%		1.684.000	13/06/2016
Banco del Pichincha C. A.	8% - 8,95%		5.145.000	23/05/2016
Mutualista Pichincha	8,95% - ,9,07%		2.620.000	04/02/2016
<u>Sector público</u>				
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	6,86%		1.713.474	10/12/2021
<u>Multilaterales</u>				
Corporación Andina de Fomento	6,16%		<u>10.000.000</u>	08/05/2017
		US\$	<u>31.553.474</u>	

La Corporación ha entregado cartera de créditos en garantía de estos créditos (ver nota 5).

Los vencimientos de las obligaciones financieras se presentan en la nota 22.

(13) Patrimonio

Capital Social

El capital autorizado de la Corporación, al 31 de diciembre de 2015 es de US\$4.370.560. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2015 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 2015 es US\$121.196.

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.

(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\$)

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.

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.

(14) 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. La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera mediante Resolución No. 152-2015-F del 25 de noviembre de 2015 determinó que las Corporaciones de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas mantendrán un patrimonio técnico constituido mínimo de US\$3.943.410. Indica además que no les son aplicables a las Corporaciones de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas las disposiciones relativas a exclusión y transferencia de activos y pasivos, seguro de depósitos y fondo de liquidez, no obstante le serán aplicables las disposiciones para las entidades del sistema financiero nacional de conformidad con las regulaciones que emita la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

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).

(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\$)

El patrimonio técnico calculado por la Corporación en cumplimiento con las disposiciones vigentes muestra la siguiente posición al 31 de diciembre de 2015:

Patrimonio técnico primario	US\$	4.567.406
Patrimonio técnico secundario		<u>3.173.728</u>
Patrimonio técnico constituido	US\$	<u>7.741.134</u>
Activos y contingentes ponderados por riesgo	US\$	<u>32.600.847</u>
Patrimonio técnico requerido mínimo (9% de activos ponderados por riesgo)	US\$	<u>2.934.076</u>
Porcentaje de patrimonio técnico constituido		<u>23,75%</u>
Total activos y contingentes	US\$	<u>41.534.173</u>
Porcentaje de patrimonio técnico constituido		<u>18,64%</u>

(15) Ingresos por Servicios

Los ingresos por servicios por el año 2015 son como sigue:

Servicios fiduciarios (1)	US\$	880.482
Manejo y cobranzas (2)		496.862
Otros servicios (3)		<u>398.087</u>
	US\$	<u>1.775.431</u>

- (1) Corresponde a los honorarios cobrados por la Corporación en su calidad de Agente de Manejo de los fideicomisos hasta agosto 2015.
- (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) Corresponden a los honorarios cobrados por la Corporación en relación a los servicios de "Delegación de Facultades" por parte de las Administradoras de Fondos que actúan como Agentes de Manejo.

(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) Comisiones Pagadas

El monto de gastos por comisiones pagadas del año 2015 corresponde a los siguientes conceptos:

Comisiones:		
Cobranzas (1)	US\$	38.991
Servicios fiduciarios		7.179
Varias (2)		<u>23.108</u>
Total	US\$	<u><u>69.278</u></u>

(1) Corresponde a los valores pagados a las entidades que prestan el servicio de 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.

(17) Ingresos no Operacionales

El siguiente es un detalle de ingresos no operacionales al 31 de diciembre de 2015:

Utilidad en venta de bienes	US\$	8.929
Recuperaciones de activos financieros:		
De activos castigados		140.661
Reversión de provisiones		512.150
Intereses y comisiones de ejercicios anteriores		94.688
Otros		<u>3.705</u>
	US\$	<u><u>760.133</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\$)

(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\$	1.559.848
Más - gastos no deducibles y otros		<u>21.457</u>
Base imponible	US\$	<u>1.581.305</u>
Impuesto a la renta (22%)	US\$	347.887
Menos - retenciones en la fuente del año		66.605
Menos - anticipos de impuesto a la renta		<u>33.412</u>
Impuesto a la renta a pagar	US\$	<u>247.871</u>
Tasa efectiva estimada		<u>22,30%</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 2015, 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 al año 2015 por US\$69.245.

Las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por la Corporación por los años 2012 al 2015 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 2015 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\$	6.661.076
Activos propios en poder de terceros entregados en garantía:		
Inversiones de disponibilidad restringida		2.000.001
Cartera de créditos - vivienda		10.004.526
Otros activos (nota 9)		11.638.969
Activos castigados		290.796
Cartera de créditos y otros activos en demanda judicial - vivienda		453.118
Intereses, comisiones e ingresos en suspenso		162.148
Otras cuentas de orden		3.195.322
Valores y bienes recibidos de terceros (hipotecas en garantías y otros)		104.042.540
Origen del capital		
Del país		2.899.286
Del exterior		359.309
Provisión constituida		53.695
	US\$	<u>141.760.785</u>

(20) Saldos con Partes Relacionadas

Un resumen de las principales transacciones y saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2015 es como sigue:

Saldos al 31 de diciembre del 2015:

Fondos disponibles

Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha	US\$	27.091
Banco Pichincha C. A.		52.823
Banco de la Producción S. A. Produbanco		292.919
Banco Internacional S. A.		527.892
Banco Pacífico S. A.		33.370
	US\$	<u>934.095</u>

Obligaciones financieras

Banco Internacional S. A.	US\$	5.551.000
Banco de la Producción S. A. Produbanco		4.840.000
Banco Pichincha C. A.		5.145.000
Banco Ecuatoriano de la Vivienda		1.713.474
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha		2.620.000
CAF		10.000.000
	US\$	<u>29.869.474</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\$	169.055
Banco de la Producción S. A. Produbanco		260.192
Banco Ecuatoriano de la Vivienda		6.529
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha		97.348
Banco Pichincha C. A		284.694
		<u>284.694</u>
	US\$	<u>817.818</u>

Otras cuentas por pagar:

Dividendos por pagar	US\$	58.117
Honorarios por pagar directores y administradores		57.670
		<u>57.670</u>
	US\$	<u>115.787</u>

Principales transacciones durante el 2015:

Intereses pagados sobre obligaciones financieras	US\$	1.639.210
Honorarios y otros servicios		379.562
	US\$	<u>2.018.772</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.

(21) Titularización de Cartera de Vivienda

La Corporación ha realizado los siguientes procesos de titularización:

<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 BID 1 - FIMECTHBID 1	- Titularización de Cartera de Vivienda	Clase A1 (AAA) Clase A2 (AA) Clase A3 (A+) Clase A4 (B+)	2012	US\$ 17.250.000	7.513.063
Fideicomiso Mercantil CTH 7 - FIMECTH 7	- Titularización de Cartera de Vivienda	Clase A1 (AAA) Clase A2 (AAA) Clase A3 (AA) Clase A4 (A-) Clase A5 (B)	2014	<u>25.000.000</u>	<u>20.971.826</u>

Las calificaciones antes detalladas fueron otorgadas por Pacific Credit Rating S. A.

(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\$)

Al 31 de diciembre de 2015 la Corporación mantiene títulos subordinados de estas emisiones, como sigue:

<u>Nombre</u>	<u>Valor en libros</u>
Fideicomiso Mercantil CTH 7 - FIMECTH 7 (nota 4)	US\$ 340
Fideicomiso Mercantil CTH BID 1 - CTHBID 1 (nota 4)	300
	<u>640</u>
	US\$ <u>640</u>

(22) Vencimientos de Activos y Pasivos

Al 31 de diciembre del 2015 los vencimientos contractuales de los activos y pasivos más relevantes son como sigue:

	<u>De 1 a 30 días</u>	<u>De 31 a 90 días</u>	<u>De 91 a 180 días</u>	<u>De 181 a 360 días</u>	<u>De más de 361 días</u>	<u>Total</u>
Activos						
Fondos disponibles	US\$ 980,321	-	-	-	-	980,321
Inversiones :						
Disponibles para la venta sector privado	1,258,333	-	8,333	8,333	75,000	1,350,000
Mantenidas hasta su vencimiento sector privado	-	-	-	11,537	641	12,178
De disponibilidad restringida	-	-	-	2,000,000	1	2,000,001
Cartera de créditos por vencer:						
Vivienda	165,358	206,130	304,850	558,233	13,269,997	14,504,568
Vivienda reestructurada y refinanciada	3,951	6,347	9,737	18,791	174,782	213,609
	9,094	9,844	15,237	31,056	452,430	517,661
Cartera de créditos que no devenga intereses						
Vivienda	42,876	27,139	40,340	74,572	1,200,739	1,385,667
Vivienda reestructurada y refinanciada	431	294	451	938	20,446	22,559
Cuentas por cobrar						
Intereses por cobrar de inversiones	15,461	47	-	3,499,999	4,999,999	8,515,506
Intereses por cobrar cartera de créditos	120,446	-	-	-	-	120,446
Pagos por cuenta de clientes	48,405	6,446.00	5,703.00	46,992.00	105,732.00	213,278
Otras						
	<u>2,644,677</u>	<u>256,248</u>	<u>384,651</u>	<u>6,250,452</u>	<u>20,299,767</u>	<u>29,835,795</u>
Pasivos						
Intereses por pagar	295,698	650,895	421,326	646,678	545,779	2,560,376
Obligaciones con instituciones financieras del sector privado	3,606,791	7,568,133	4,843,743	3,821,333	-	19,840,000
Obligaciones con instituciones financieras del sector público	22,555	45,513	69,287	142,321	1,433,799	1,713,475
Obligaciones con instituciones multilaterales	-	-	-	-	10,000,000	10,000,000
	<u>3,925,044</u>	<u>8,264,541</u>	<u>5,334,356</u>	<u>4,610,332</u>	<u>11,979,578</u>	<u>34,113,851</u>
US\$	<u>(1,280,367)</u>	<u>(8,008,293)</u>	<u>(4,949,705)</u>	<u>1,640,120</u>	<u>8,320,189</u>	<u>(4,278,056)</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\$)

(23) 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.

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. Adicionalmente, la Corporación invierte en valores que se emitieron en procesos de titularización con niveles adecuados de calificación.

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.

(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 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.

(24) Hechos Posteriores Relevantes

Entre el 31 de diciembre de 2015 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.