



CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del directorio y accionistas

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

Quito, 8 de marzo del 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. (la "Corporación") que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. al 31 de diciembre del 2016 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*".

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

Independencia

Somos independientes de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Quito, 8 de marzo del 2017

Otro asunto

Con fecha 25 de noviembre del 2015, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera emitió la Resolución No. 152-2015-F, que entre otros aspectos, establece que el capital pagado mínimo requerido para las corporaciones de desarrollo de mercado secundario de hipotecas será de US\$3,943,410. Mediante Oficio No. SB-INSFPR-2016-1086-O de fecha 8 de noviembre del 2016, la Superintendencia de Bancos del Ecuador autorizó una prórroga hasta el 30 de junio del 2017, para que la Corporación obtenga la respectiva sustitución del certificado de autorización, para lo cual entre otros aspectos, deberá cumplir con el requerimiento mínimo de capital pagado.

Asunto que requiere énfasis – Base contable

Tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de normas contables y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, las cuales difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera. Estas bases de preparación fueron adoptadas para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador; por esta razón, los estados financieros pueden no ser apropiados para otros propósitos.

Asuntos significativos de la auditoría

Los asuntos significativos de auditoría de acuerdo a nuestro juicio profesional, fueron aquellos asuntos de mayor importancia identificados en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos han sido tratados durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos significativos de auditoría	Como enfocamos los asuntos en nuestra en auditoría
<p>Calificación de activos de riesgo y constitución de provisiones</p> <p>La calificación de activos de riesgo y contingentes es considerada como la estimación más significativa de los estados financieros de la Corporación, debido a que la normativa relacionada a la determinación de las provisiones es compleja por el alto número de variables que se deben considerar tal como se describe en la Nota 2 f) a los estados financieros.</p>	<p>Entendimos y evaluamos el diseño de los procesos de control para la calificación de activos de riesgo.</p> <p>Obtuvimos la base de datos de la calificación de los activos de riesgo y contingentes de la Corporación y hemos validado la exactitud e integridad de dicha base en los aspectos que son relevantes para el cálculo de las provisiones requeridas.</p> <p>Reprocesamos la información contenida en la base de datos y validamos lo apropiado de la clasificación y la</p>



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
 Quito, 8 de marzo del 2017

Asuntos significativos de auditoría	Como enfocamos los asuntos en nuestra en auditoría
	<p>correcta aplicación de los criterios de calificación para cada tipo de activo de riesgo y contingentes.</p> <p>Una vez efectuados nuestros procedimientos, antes descritos, revisamos la calificación de activos de riesgo que la Corporación efectuó de acuerdo a los lineamientos descritos en la Nota 2 f).</p>
<p>Reconocimiento de ingresos por intereses de cartera</p> <p>El reconocimiento de los intereses ganados en la cartera de créditos depende de variables como, la morosidad de los mismos, la existencia de reajustes de tasas o abonos, entre otros, lo cual incide en la complejidad del proceso de reconocimiento. Ver Nota 2 c) a los estados financieros.</p>	<p>Entendimos y evaluamos el diseño de los procesos de control relevantes para este rubro.</p> <p>Enfocamos nuestro trabajo en los siguientes aspectos que consideramos son los principales elementos que sirven de base para la determinación del ingreso por intereses de cartera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reajustes de tasas de interés • Vencimiento de créditos, reversión de intereses por créditos vencidos y cartera que no devenga intereses • Intereses de mora • Reestructuraciones y refinanciamiento de créditos • Abonos anticipados de capital, cambios en las tablas de amortización • Recuperación de cartera vencida • Realizamos un recálculo de los intereses ganados mediante el uso de las bases de datos proporcionadas por la Corporación y los resultados se encuentran dentro de los parámetros esperados para este tipo de procedimiento.
<p>Reconocimiento de ingresos extraordinarios por las inversiones en clases subordinadas por el método del efectivo.</p> <p>Mediante Oficio No.INIF-GAQ5-2004-01396 del 27 de agosto de 2004, la Superintendencia de Bancos aprobó que la Corporación registre los ingresos por las inversiones en clases subordinadas por el método del efectivo. Ver Nota 2 b).</p>	<p>Realizamos el envío de confirmaciones a los Originadores que inicialmente fueron los propietarios de las clases subordinadas (resultantes de los procesos de titularización de cartera) adquiridas por la Corporación para obtener evidencia sobre los valores contables registrados a la fecha de nuestra revisión.</p>



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Quito, 8 de marzo del 2017

Asuntos significativos de auditoría	Como enfocamos los asuntos en nuestra en auditoría
	Revisamos la transferencia de los valores correspondientes al capital de la clase subordinada más los rendimientos generados hasta el momento de su liquidación por parte del Fideicomiso a favor de la Corporación en calidad propietario de dicha clase y su liquidación contable; misma que se ejecutó en forma concordante a los términos definidos.

Otra información distinta a los estados financieros e informe de auditoría

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe del Presidente al Directorio y la Memoria Anual de la Corporación, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que el Informe del Presidente al Directorio y la Memoria Anual de la Corporación estén disponibles después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Corporación, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe del Presidente al Directorio y la Memoria Anual de la Corporación, cuando estén disponibles y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer Informe del Presidente al Directorio y la Memoria Anual de la Corporación, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los miembros del Directorio, Accionistas y Administración de la Corporación.

Responsabilidad de la Administración de la Corporación por los estados financieros

La Administración de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con normas contables y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Corporación de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Quito, 8 de marzo del 2017

que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados del gobierno corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Corporación.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Corporación para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Quito, 8 de marzo del 2017

informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Corporación deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la correspondiente presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de la Corporación una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de gobierno corporativo de la entidad, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos significativos de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público del mismo.

PricewaterhouseCoopers
No. de Registro en la Superintendencia
de Bancos: AE-9101

Roberto Tugendhat V.
Roberto Tugendhat V.
Socio
No. de Licencia Profesional: 21730


Juan Carlos Sáenz P.
Juan Carlos Sáenz P.
Apoderado Especial
No. de Licencia Profesional: 17 - 223

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

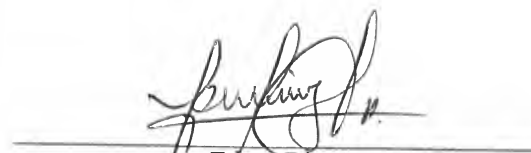
**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>	
Fondos disponibles	3	728,360
Inversiones	4	134,612
Cartera de créditos	5	12,894,311
Cuentas por cobrar	7	17,859,481
Propiedades y equipos	8	744,362
Otros activos	9	5,937,173
Total activo		<u>38,298,299</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>		
Cuentas por pagar	11	1,881,563
Obligaciones financieras	12	28,848,429
Patrimonio (véase estado adjunto)		7,568,307
Total pasivo y patrimonio		<u>38,298,299</u>
Cuentas de orden deudoras	18	<u>65,902,189</u>
Cuentas de orden acreedoras	18	<u>280,884,408</u>

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



 José Andino
 Presidente Ejecutivo



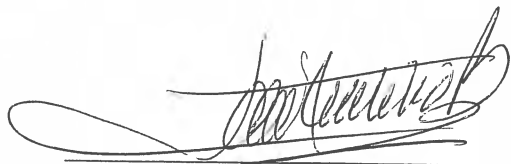
 Edgar Pérez
 Contador General

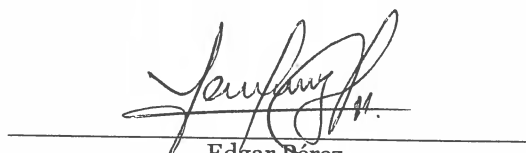
**CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	
Intereses ganados	14	5,509,072
Intereses causados	14	<u>(2,720,780)</u>
Margen neto de intereses		<u>2,788,292</u>
Ingresos por servicios	14	1,464,362
Comisiones causadas		(72,298)
Utilidades financieras	14	8,478
Pérdidas financieras	14	<u>(24,081)</u>
Margen bruto financiero		<u>4,164,753</u>
Provisiones	10 y 14	<u>(882,483)</u>
Margen neto financiero		3,282,270
Gastos operacionales		
Gastos de operación	15	(2,216,862)
Depreciaciones	8 y 15	(78,000)
Amortizaciones	15	<u>(32,849)</u>
Margen operacional		<u>954,559</u>
Otros ingresos	16	408,425
Otros gastos y pérdidas	16	<u>(85,618)</u>
Utilidad antes de impuestos y participaciones		1,277,366
Participación de los empleados en las utilidades	17	(191,605)
Impuesto a la renta	17	<u>(254,135)</u>
Utilidad neta del año		<u><u>831,626</u></u>

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


 José Andino
 Presidente Ejecutivo


 Edgar Pérez
 Contador General

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Reserva legal	Reserva especial	Reserva por revalorización del patrimonio	Superávit por valuación de activos	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2015	3,258,595	46,680	1,261,434	697	1,962,942	(1,174)	1,211,961	7,741,135
Apropiación de reservas legal y especial	-	-	121,996	-	-	-	(121,996)	-
Superávit por valuación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(2,651)	-	(2,651)
Superávit por valuación de Oficinas	-	-	-	-	88,962	88,962	-	88,962
Repartición de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1,090,765)	(1,090,765)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	83,1626	83,1626
Saldo al 31 de diciembre del 2016	3,258,595	46,680	1,382,630	697	1,962,942	85,137	83,1626	7,568,307

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



José Andino
Presidente Ejecutivo



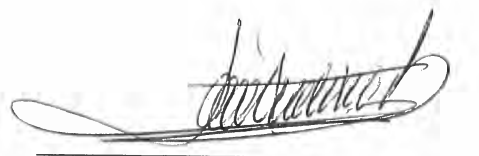
Edgar Pérez
Contador General

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

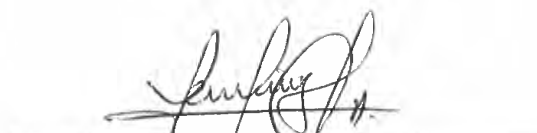
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
Intereses, comisiones y descuentos ganados	5,465,738
Intereses, comisiones y descuentos pagados	(3,052,618)
Pagos operativos y a empleados	(2,488,808)
Impuesto a la renta	(247,871)
Utilidades e ingresos financieros, neto	8,478
Otros ingresos no operacionales, neto	320,495
Efectivo neto proveniente de actividades de operación antes de cambios en activos y pasivos operacionales	5,414
Cambios en activos y pasivos operacionales	
Cartera de créditos (neto)	(1,837,229)
Cuentas por cobrar (neto)	4,313,534
Otros activos (neto)	(134,669)
Otras cuentas por pagar	10,084
Efectivo neto provisto de las actividades de operación	2,357,134
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	
Recuperación de inversiones	1,226,626
Compras, netas de ventas de propiedades y equipos	(26,089)
Incremento de gastos diferidos	(3,441)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	1,197,096
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Incremento de obligaciones financieras	39,737,100
Pago de obligaciones financieras	(42,442,145)
Dividendos pagados	(1,101,146)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(3,806,191)
Fondos disponibles	
Disminución neta durante el año	(251,961)
Saldo al inicio del año	980,321
Saldo al final del año	728,360

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



 José Andino
 Presidente Ejecutivo



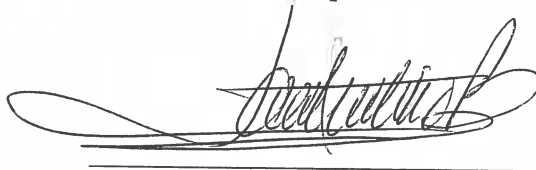
 Edgar Pérez
 Contador General

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

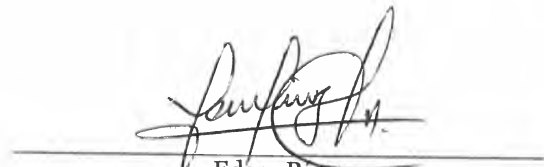
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)

Utilidad neta del año	<u>831,626</u>
<i>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales:</i>	
Provisión para activos de riesgo y contingentes	882,483
Depreciaciones y amortizaciones	110,849
Reversos provisiones de activos de riesgo	(28,589)
Pérdidas financieras	24,081
<i><u>Cambios en activos y pasivos:</u></i>	
Cuentas por cobrar	(1,455,804)
Otros activos	(28,024)
Cuentas por pagar	(71,668)
Otros pasivos	<u>(259,540)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales	<u><u>5,414</u></u>

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



José Andino
Presidente Ejecutivo



Edgar Pérez
Contador General

CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresadas en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES Y HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE EL PERÍODO ECONÓMICO

Constitución y operaciones -

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 del Ecuador 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. SBINSFPR- 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.

Calificación de riesgo -

De acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, las entidades del sector financiero deben someterse a una calificación por parte de una empresa calificadora de

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

riesgos autorizada por dicha Superintendencia y entregar a este órgano de control los informes trimestrales de calificación.

Los informes emitidos durante el año 2016 por la empresa calificadora Bank Watch Ratings reflejaron una calificación de riesgo A+. El significado de dicha calificación es que “la institución es fuerte, tiene sólido récord financiero y es bien recibida en sus mercados naturales de dinero. Es posible que existan algunos aspectos débiles, pero es de esperarse que cualquier desviación con respecto a los niveles históricos de desempeño de la entidad sea limitada y que se superará rápidamente. La probabilidad de que se presenten problemas significativos es muy baja, aunque de todos modos ligeramente más alta que en el caso de las instituciones con mayor calificación”. De acuerdo con las disposiciones vigentes, el informe correspondiente al cuarto trimestre del 2016, deberá ser emitido hasta el 31 de marzo del 2017.

Hechos relevantes -

Durante los años 2015 y 2016, la disminución en el precio referencial internacional del petróleo, la apreciación del Dólar Estadounidense en los mercados de divisas, entre otros factores, han generado que el Gobierno tome medidas que permitan gestionar la liquidez del mercado, entre las que se encuentran la restricción de importaciones por medio de salvaguardas y derechos arancelarios, la reducción de la inversión y el gasto público, entre otras. Esto ha impulsado en el sistema financiero una recuperación de los depósitos y una disminución en la demanda de créditos. Esta situación ha generado una disminución general en el margen de intermediación y la consecuente reducción en los resultados de los actores del mercado financiero nacional; sin embargo la Corporación ha logrado mantener la liquidez, calidad crediticia y solvencia, producto de un adecuado manejo de sus políticas de administración de riesgo y liquidez.

Para el año 2017, la Administración de la Corporación considera que las fortalezas relativas a liquidez, solvencia patrimonial y rentabilidad, así como las inversiones en activos rentables, como las clases subordinadas de titularizaciones próximas a liquidarse le permitirán hacer frente a los cambios del entorno macroeconómico del país y seguir ofreciendo productos y servicios financieros, en apego a su misión y visión.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y DISPOSICIONES ESPECIFICAS

a) Bases para la preparación de los estados financieros -

La Corporación registra sus operaciones y prepara sus estados financieros de acuerdo con normas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador (en adelante “la Superintendencia”), entidad encargada del control y vigilancia de las instituciones financieras.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

De acuerdo con lo establecido en la Resolución JB-2010-1785, las instituciones bajo el control de la Superintendencia se someterán y aplicarán las normas contables dispuestas por el organismo de control, contenidas en los Catálogos de Cuentas y en la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (antes Junta Bancaria); y en lo no previsto por dichos catálogos ni por la citada codificación, se aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Estas normas se basan en el principio del costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 30 de abril del 2000 (fecha en la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajustes y conversión establecidas en la NEC 17 y disposiciones complementarias de la Superintendencia, excepto para ciertas inversiones que son registradas a valor de mercado (ver Nota 2 d)) y los inmuebles que se encuentran registrados al valor del avalúo practicado por el perito independiente (ver Notas 2 g) y 8).

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas dólares estadounidenses.

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

b) Normas contables y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador que difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) -

A continuación se detallan las principales normas contables y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador que fueron adoptadas por la Corporación, y que difieren de las normas antes indicadas:

- i) Normas contables generales para las instituciones Financieras:
- La Superintendencia establece un procedimiento para la calificación de los activos de riesgo, así como el correspondiente proceso para contabilizar provisiones para cubrir el riesgo de irrecuperabilidad como se describe en la Nota 2 f). Las NIIF establecen que, sobre dichos activos, se efectúe una valoración en función de la probabilidad de recuperación, reconociendo un deterioro de valor, en caso de existir.
 - La Superintendencia requiere que los intereses vencidos por más de 60 días, sean reversados del estado de resultados y registrados en cuentas de orden; éstos serán reconocidos en resultados en función de su cobro. Las NIIF establecen que estos intereses forman parte del

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

costo amortizado de la cartera de créditos y que el saldo de dicha cartera sea provisionado cuando exista evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro.

- La Superintendencia requiere que los créditos vencidos por un período de más de tres años, sean castigados afectando a la provisión para créditos incobrables. Las NIIF establecen que estos créditos sean castigados cuando exista evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro.
- La Superintendencia requiere que los intereses devengados sobre préstamos vencidos sean registrados en los resultados del año en el momento de su cobro. Las NIIF establecen que estos conceptos sean reconocidos en los resultados del año en función de que sean exigibles o en función de su devengamiento.
- La Superintendencia establece que los activos entregados a fideicomisos mercantiles (entidades de propósito específico), sean dados de baja de los estados financieros y 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) sobre las cuales se tenga control y no permita darse de baja activos, cuando se retienen riesgos y beneficios significativos y control de dichos activos que fueron transferidos al fideicomiso.
- La Superintendencia establece que los sobregiros bancarios se presenten en el pasivo, mientras que las NIIF establecen que los sobregiros bancarios exigibles en cualquier momento por la institución financiera que los otorga, deben formar parte de los fondos disponibles.
- La Superintendencia requiere que los intereses ganados de créditos reestructurados se provisionen al 100% al momento de su contabilización. Las NIIF requieren que estos intereses formen parte del costo amortizado de la cartera de créditos y que el saldo de dicha cartera se provisione cuando exista evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro.
- La Superintendencia no requiere que se reconozca en los estados financieros el impuesto diferido resultante de las diferencias temporales entre los saldos incluidos en los estados financieros y los reportados para efectos tributarios, como lo establecen las NIIF.
- La Superintendencia no requiere la revelación del valor de las utilidades (básica y diluida) en el estado de resultados. Las NIIF establecen que, en caso de que las acciones ordinarias de una entidad se negocien en un mercado público, es necesaria esta revelación y dichos valores deben ser calculados en función de las acciones comunes en circulación y las acciones que potencialmente podrían ser redimidas.
- La Superintendencia requiere que el saldo de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio sea mantenido en una cuenta independiente y que sea utilizado exclusivamente

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

para compensar los saldos deudores de otras cuentas patrimoniales. Las NIIF no prevén este tipo de reserva.

- La Superintendencia no permite la modificación de los estados financieros en forma retroactiva cuando existe un cambio de política contable y tampoco establece la presentación de los estados financieros en forma comparativa. Las NIIF requieren que los estados financieros sean presentados en forma comparativa y reestructurados cuando existe un cambio de política contable, excepto cuando la aplicación de la norma sea por primera vez, en donde el cambio contable se debe tratar en función de las disposiciones transitorias de la nueva norma.
- La Superintendencia requiere mantener los anticipos de los dividendos del año en una cuenta del activo, hasta tanto la Junta General de Accionistas resuelva acerca de la distribución de utilidades, en cuyo momento los anticipos son reducidos del patrimonio. Las NIIF prevén que tales anticipos sean tratados como una reducción patrimonial al momento de ser aprobada dicha operación.
- La Superintendencia no requiere que se reconozcan la totalidad de las provisiones por jubilación patronal y desahucio determinadas de acuerdo con un estudio actuarial practicado por un perito independiente, así como tampoco requiere el uso de una tasa de descuento específica para realizar el cálculo. Las NIIF requieren que se reconozcan la totalidad de las provisiones determinadas de acuerdo a técnicas actuariales utilizando una tasa de descuento calculada en función de bonos corporativos de alta calidad.
- La Superintendencia requiere que el valor de los bienes inmuebles se ajuste cada 5 años a precios de mercado. Las NIIF establecen que cuando se escoja el método de revaluación, la frecuencia de las revaluaciones dependerá de los movimientos y volatilidad en los valores justos de las partidas de propiedades y equipo que se revalúan, frente a los registros contables.

ii) Disposiciones específicas de la Superintendencia:

Mediante Oficio No.INIF-GAQ5-2004-01396, del 27 de agosto de 2004, la Superintendencia de Bancos aprobó que los ingresos por las inversiones en clases subordinadas adquiridas a fideicomisos mercantiles de titularización se reconozcan utilizando el método del efectivo.

c) Devengamiento de intereses

Los intereses sobre cartera de créditos, inversiones y obligaciones, se devengan con cargo a los resultados del ejercicio, con las excepciones indicadas en la Nota 2 b ii) anterior.

Los intereses devengados y no cobrados originados por operaciones de cartera de créditos cuyos plazos de vencimiento sobrepasen los plazos establecidos por la Superintendencia, se reversan en su totalidad con

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

cargo a las correspondientes cuentas de ingresos si el vencimiento se produce dentro del mismo ejercicio económico; la parte correspondiente a los ejercicios anteriores se carga en el rubro "Otras pérdidas operacionales" en las subcuentas "Intereses y comisiones devengados en ejercicios anteriores" y paralelamente se contabilizan en Cuentas de orden, en la subcuenta "Intereses, comisiones e ingresos en suspenso". Al momento de su posterior recuperación, los intereses devengados hasta ese momento son contabilizados directamente en los resultados del período en el que se recuperen y la parte correspondiente a períodos anteriores se contabiliza en el rubro "Otros ingresos operacionales" dentro de la subcuenta "Intereses y comisiones devengadas en ejercicios anteriores".

d) Inversiones -

Registra el valor de las inversiones en títulos valores adquiridos por la Corporación con la finalidad de mantener reservas secundarias de liquidez o cumplir con disposiciones legales.

Las inversiones de la Corporación se valoran, registran y clasifican sobre la base del Capítulo II, Título IX del Libro I de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos del Ecuador y de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, de acuerdo con la intención de la Administración relacionada con su negociación, de la siguiente manera:

- A valor razonable con cambios en el estado de resultados: Son instrumentos de inversión adquiridos con el objetivo de venderlos en un plazo no mayor a 90 días y que cumplen con las siguientes condiciones: i) existe un mercado activo con alta transaccionalidad y se evidencia un patrón de toma de ganancias de corto plazo; y, ii) han sido designados desde su momento inicial para registrarlos a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Los instrumentos derivados también se clasifican como mantenidos para su negociación a menos que se designen como coberturas.
- Disponibles para la venta: Son 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.
- Mantenidas hasta su vencimiento: Son 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 impidan su venta, cesión o reclasificación; excepto ciertos casos previstos en la normativa.
- De disponibilidad restringida: Son instrumentos de inversión que tienen limitaciones o restricciones de carácter legal o contractual, para transferirlos o disponer de ellos.

Las inversiones son medidas inicialmente a su valor razonable, utilizando la metodología de la "fecha de negociación", es decir, a la fecha en la que se asumen las obligaciones recíprocas que deben consumarse

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

dentro del plazo establecido por las regulaciones y usos del mercado en el que se efectúe la operación, considerando lo siguiente:

- A valor razonable con cambios en el estado de resultados: Se miden al valor razonable, sin considerar costos de transacción, los mismos que se registran como gastos.
- Disponibles para la venta e inversiones mantenidas hasta su vencimiento: Se miden al valor razonable, incluyendo los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición de las inversiones.
- De disponibilidad restringida: Se registran en el momento en que se produce la restricción sobre el instrumento de inversión, para lo cual, la reclasificación desde la categoría anterior se realiza utilizando la última valoración.

Medición inicial y posterior

Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción excepto si fueran designados a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Los instrumentos financieros valorados a valor razonable con cambios en el estado de resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan directamente en los resultados. En el caso de inversiones de disponibilidad restringida, su registro inicial se realiza en el momento en que se produce la restricción sobre el instrumento de inversión, para lo cual la reclasificación desde la categoría de que se trate, al valor que haya tenido antes de mediar la restricción.

Posterior a su reconocimiento inicial cada categoría se mide de la siguiente forma:

- A valor razonable con cambios en el estado de resultados: Se registran al valor razonable utilizando precios de mercado o mediante modelos de valoración. Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados, en la cuenta utilidades o pérdidas financieras.
- Disponibles para la venta: Se registran al valor razonable utilizando precios de mercado o mediante modelos de valoración; sin embargo, cuando se trate de instrumentos de deuda emitidos en el mercado doméstico que tengan una baja o ninguna bursatilidad o no se disponga de información para determinar su precio, el valor razonable se estima mediante el cálculo del costo amortizado bajo el método de la tasa de interés efectiva. Los cambios en el valor razonable se reconocen en el patrimonio, en la cuenta "Superávit valuación inversiones en instituciones financieras", 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 el estado de resultados, en la cuenta utilidades o pérdidas financieras.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

- Mantenidas hasta su vencimiento: Se registran al costo amortizado bajo el método de la tasa de interés efectiva. La prima o descuento y los costos de transacción incurridos se reconocen en el estado de resultados durante el plazo remanente del instrumento.
- Disponibilidad restringida: La medición se realiza en función del método aplicable a la categoría de origen. En todos los casos los cambios en el valor del instrumento y las ganancias y pérdidas por la actualización del costo amortizado se reconocerán en el patrimonio hasta que la restricción haya desaparecido.

Los intereses devengados y no cobrados se registran utilizando la metodología de la tasa de interés efectiva y se registran en la cuenta “Intereses por cobrar de inversiones” dentro del rubro Cuentas por cobrar.

Los premios o descuentos se devengan en función del plazo del instrumento y se registran como parte del valor del instrumento que lo origina.

Las inversiones se presentan netas de la provisión establecida de conformidad con lo mencionado en el literal f) siguiente.

e) Cartera de créditos - Inmobiliario

Comprende los saldos de capital de las operaciones de crédito hipotecario adquiridas por la Corporación, bajo las distintas modalidades permitidas, financiadas con recursos propios o con fuentes de financiamiento nacionales o del exterior.

La cartera comprada se registra al valor nominal de los documentos adquiridos neto del descuento o prima en compra de cartera.

De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia, la cartera vencida registra los créditos, cuotas o dividendos que no hubieren sido cancelados dentro de los siguientes 60 días contados desde su vencimiento.

La cuenta “Cartera que no devenga intereses” registra el saldo de capital por vencer y lo que estuviere vencido por menos de 60 días, de los créditos que se cancelan mediante cuotas o dividendos, cuando se haya transferido una de tales cuotas a cartera vencida. También registra el saldo de las operaciones que mantengan clientes que hayan sido calificados como de “dudoso recaudo” o “pérdida”. Los intereses generados por estos créditos se reconocen en los resultados del año en que son efectivamente recuperados.

Las cuotas o dividendos registrados en el rubro “Cartera que no devenga intereses”, luego de cumplir 60 días de vencido, se transfieren al rubro “Cartera vencida”.

Cuando una o varias cuotas o dividendos estuvieren en mora, el capital de dichas cuotas será reclasificado al rubro “Cartera vencida”.

El total de la cartera de créditos se presenta neto de la provisión para créditos incobrables establecida de conformidad con lo estipulado por la Superintendencia.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

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

En junio del 2012, se publicó en el Registro Oficial No. 732 la Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos de Vivienda y Vehículos, la cual estableció 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.

Al 31 de diciembre del 2016, las tasas de interés efectivas activas aplicadas a las operaciones de crédito de la Corporación, no excedían los límites establecidos por el Banco Central del Ecuador, en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Regulación del Costo Máximo Efectivo del Crédito.

f) Provisión para activos de riesgo (cartera de créditos, inversiones, cuentas por cobrar y otros activos) -

Se constituye, con cargo a los resultados del año, para cubrir eventuales pérdidas en la realización de los activos del Banco en función de lo establecido en las Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera No. 209-2016-F y 293-2016-F.

i) Cartera de créditos inmobiliarios

Para la cartera inmobiliaria, se considera únicamente el período de morosidad. Una vez clasificada y calificada la cartera, se constituyen provisiones en función de los siguientes porcentajes, que se computan sobre la totalidad del riesgo:

		<u>Porcentaje</u>	<u>Días</u>
• Riesgo normal	(A1)	0,5%	0
	(A2)	1%	1 - 30
	(A3)	2%	31 - 60
• Riesgo potencial digno de mención	(B1)	3% - 5%	61 - 120
	(B2)	6% - 9%	121 - 180
• Deficiente	(C1)	10% - 19%	181 - 210
	(C2)	20% - 39%	211 - 270
• Dudoso recaudo	(D)	40% - 99%	271 - 450
• Pérdidas	(E)	100%	más de 450

Un crédito reestructurado mantendrá la categoría de riesgo que tuviere al momento de adquirir dicha condición. 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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

g) Propiedades y equipo -

Se registran al costo de adquisición o valor ajustado de acuerdo con lo mencionado en el literal a) anterior, más el valor de 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 (ver Nota 2b)). 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 ajustado de los activos al fin de su vida útil estimada.

Los bienes inmuebles se ajustan a precios de mercado cada cinco años de manera obligatoria y en forma total, en base de avalúos técnicos, efectuados por peritos independientes. El efecto de esta valoración se registra con cargo a los activos revaluados y crédito a la cuenta patrimonial "Superávit por valuaciones". El último avalúo ajustado por la Corporación fue en el año 2016. Ver además literal p) de esta Nota.

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

h) Derechos fiduciarios -

Corresponde a los derechos fiduciarios representativos de los activos de la Corporación entregados a título de un fideicomiso mercantil, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores, se contabilizan dentro del rubro "Otros activos" y se valúan de acuerdo al tipo de activo que se incluye en el patrimonio autónomo del fideicomiso constituido, siguiendo la normativa de la Superintendencia. Al 31 de diciembre del 2016, los derechos fiduciarios que posee la Corporación se valúan al valor de la cartera transferida neto de las provisiones constituidas de acuerdo con la normativa vigente (ver Nota 2f)).

i) Gastos diferidos -

Se presentan dentro del rubro "Otros activos" e incluyen, entre otros, gastos de constitución y organización, gastos de instalación, programas de computación, gastos de adecuación de locales y otros gastos diferidos.

La amortización de estos gastos se registra con cargo a las operaciones del año con base en el tiempo en que se espera se devengarán. La Corporación utiliza el método de línea recta en períodos de hasta 5 años.

j) 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 y su pasivo en el rubro "Cuentas por pagar", que 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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

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 8.68% equivalente a la tasa promedio de bonos emitidos por el Estado Ecuatoriano, 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. Dicha provisión se constituye únicamente para los empleados con más de 10 años de servicio en la Corporación.

k) Cuentas de resultados -

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

l) Provisiones para participación de los empleados en las utilidades e Impuesto a la renta -

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

La provisión para la participación de los empleados en las utilidades representa el 15% de la utilidad contable antes de impuestos. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables.

A partir del 2010, de acuerdo con la legislación vigente, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y, comparar este valor del anticipo con el monto del impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del impuesto a la renta o causado en el 2016. Durante el 2016, la Corporación registró como Impuesto a la Renta causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo de impuesto a la renta correspondiente. Véase Nota 17.

m) Reserva legal -

De acuerdo con la legislación vigente, la Corporación debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado de la Corporación, pudiendo el exceso ser capitalizado o utilizado para absorber pérdidas. De acuerdo con las reformas a la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero introducidas por la Ley de Creación de la Red de Seguridad Financiera, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 30 de septiembre del 2008, la "Reserva legal" también incluye el total pagado en exceso sobre el valor nominal de las acciones por parte de los accionistas de la Corporación.

n) Reserva especial -

La Superintendencia podrá disponer la formación de una reserva especial cuando hubiere determinado la conveniencia de tal disposición para la estabilidad y solidez de las instituciones bajo su control. Para tal efecto podrá instruir que la totalidad o una parte de las utilidades del año no se distribuyan entre sus accionistas, sino que se destinen obligatoriamente a la formación de dicha reserva para su posterior

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

capitalización dentro de los noventa días siguientes a la correspondiente resolución por parte de la Junta General de Accionistas.

o) Reserva por revalorización del patrimonio -

De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia, el saldo de la cuenta “Reserva por revalorización del patrimonio” no puede distribuirse como utilidad a los accionistas, ni podrá ser capitalizado. Las disposiciones de la Superintendencia establecen que la “Reserva por revalorización del patrimonio” sirve para compensar los saldos deudores de los rubros “Reserva por resultados no operativos”, “Resultados acumulados – Pérdida de ejercicios anteriores”, y “Resultados del ejercicio – Pérdida”.

p) Superávit por valuación de activos

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

Así mismo, esta cuenta registra la contrapartida de la valuación o ajuste a precios de mercado del valor neto en libros de los bienes inmuebles evaluados conforme las disposiciones emitidas por la Superintendencia.

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia, este superávit puede ser transferido directamente a la cuenta patrimonial resultados acumulados cuando el superávit sea realizado, es decir, mediante el retiro, disposición o uso del activo por parte de la institución en cuyo caso la cantidad del superávit realizada es la diferencia entre la depreciación basada en el valor en libros revaluado del activo y la depreciación basada en el costo original del mismo.

3. FONDOS DISPONIBLES

Composición:

Caja	2,050
Bancos y otras instituciones financieras locales (1)	726,310
	<hr/>
	728,360
	<hr/> <hr/>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

(1) La composición del saldo mantenido en bancos locales se presenta a continuación:

Banco Central del Ecuador	28,411
Grupo Promerica - Banco de la Producción S.A. Produbanco	199,507
Banco Internacional S.A.	41,986
Banco Pichincha C.A.	353,881
Banco General Rumiñahui S.A.	8,164
Banco Bolivariano C.A.	703
Banco del Pacífico S.A.	3,967
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha	89,691
	<u>726,310</u>

4. INVERSIONES

Las inversiones realizadas corresponden a los títulos y valores adquiridos por la Corporación con la finalidad de obtener rentabilidad y cumplen con lo dispuesto en el artículo 194 del Código Orgánico Monetario y Financiero.

(a) Al 31 de diciembre del 2016, las inversiones están valuadas con base en las normas dispuestas por la Superintendencia (ver Nota 2 d)) y comprenden:

	Tasa de interés o <u>rendimiento anual</u>	<u>Plazo (días)</u>	Valor <u>US\$</u>
Disponibles para la venta - de entidades del sector privado:			
De instituciones financieras locales:			
Titularización de cartera Coop. 29 de Octubre	8.50%	727	65,482
Disponibles para la venta - del Estado o de entidades del sector público:			
Nota de Crédito SRI	11.43%	110	68,488
Disponibilidad restringida			
Títulos valores Fideicomiso Mercantil BGR1	Flujo neto	1,035	1
Títulos valores Fideicomiso Mercantil FIMPROD2	Flujo neto	1,552	1
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH7	Flujo neto	3,074	340
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH- BID1	Flujo neto	1,536	300
			<u>134,612</u>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

- (b) Al 31 de diciembre del 2016, las inversiones, por tipo de papel, están compuestas de la siguiente manera:

Titularización de cartera de vivienda (1)	66,124
Nota de Crédito del SRI	68,488
	<u>134,612</u>

- (1) Corresponde principalmente a la inversión en clases subordinadas adquiridas por la Corporación al Fideicomiso Mercantil Banco General Rumiñahui BGR1 y al Fideicomiso Mercantil Produbanco 2 FIMPROD2 cuyos intereses extraordinarios se registraron como partidas por cobrar (Ver Nota 7).

- (c) Un análisis de la calidad de los emisores de los títulos realizado por agencias externas especializadas, al 31 de diciembre del 2016 es como sigue:

<u>Emisor</u>	<u>Calificación de Riesgos</u>	<u>Titularización</u>	<u>US\$</u>	<u>%</u>
BB+		AAA	65,482	48.64
A+		A-	640	0.48
AA+		AAA	1	0.00
AAA-		AAA-	1	0.00
Calificación no requerida (1)			<u>68,488</u>	<u>50.88</u>
			<u>134,612</u>	<u>100.00</u>

- (1) En el año 2016 corresponde a inversiones en una Nota de Crédito del SRI para la cual la calificación de riesgo no es requerida.

- (d) Las inversiones se encuentran en poder de los siguientes custodios:

<u>Custodio</u>	
Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE (1)	66,667
Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DCV - BCE (1)	340
En custodia de la Corporación (2)	<u>67,605</u>
	<u>134,612</u>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

- (1) La Administración de la Corporación obtuvo confirmación escrita de la existencia física de estos títulos de parte de sus custodios.
- (2) La Corporación realiza arqueos periódicos para validar la existencia física de los títulos en custodia propia.
- (e) Al 31 de diciembre del 2016, el portafolio de inversiones de la Corporación se encuentra concentrado geográficamente en la ciudad de Quito.

5. CARTERA DE CRÉDITOS

Composición:

	<u>Por vencer</u>	Que no devenga <u>intereses</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>
Cartera de créditos de vivienda	11,177,502	1,746,155	270,919	13,194,576
Cartera de créditos de vivienda reestructurada	304,434	45,469	762	350,665
Cartera de créditos de vivienda refinanciada	<u>713,309</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>713,309</u>
Provisión para créditos incobrables (1)	<u>12,195,245</u>	<u>1,791,624</u>	<u>271,681</u>	<u>14,258,550</u>
				<u>(1,364,239)</u>
				<u>12,894,311</u>

- (1) Provisión constituida de acuerdo a lo descrito en la Nota 2 f). Ver adicionalmente Nota 10.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

(a) La cartera por vencer clasificada de acuerdo a su plazo remanente se presenta a continuación:

	De 1 a 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 360 días	Total
Cartera de créditos de vivienda	228,185	304,700	432,030	739,538	9,473,049	11,177,502
Cartera de créditos de vivienda reestructurada	5,542	7,008	10,956	20,485	260,443	304,434
Cartera de créditos de vivienda refinanciada	8,920	10,988	14,634	28,760	650,007	713,309
	<u>242,647</u>	<u>322,696</u>	<u>457,620</u>	<u>788,783</u>	<u>10,383,499</u>	<u>12,195,245</u>

La distribución geográfica al 31 de diciembre 2016, por ciudad de otorgamiento es como sigue:

	Por Vencer	Que no devenga intereses	Vencida	Total
Quito	3,456,899	316,920	105,652	3,879,471
Guayaquil	6,177,652	898,866	49,912	7,126,430
Otras ciudades	<u>2,560,694</u>	<u>575,838</u>	<u>116,117</u>	<u>3,252,649</u>
	<u>12,195,245</u>	<u>1,791,624</u>	<u>271,681</u>	<u>14,258,550</u>

Las características de los préstamos en cuanto a plazos y tasas de interés se describen en la Nota 23.

6. COMPRAS Y VENTAS DE CARTERA DE CREDITOS

Durante el año 2016, la Corporación adquirió cartera de créditos inmobiliarios a tres corredores hipotecarios y un promotor de vivienda:

Corredor Hipotecario	Valor de la cartera comprada	Saldo al 31 de diciembre de 2016	Provisión constituída
Análisis y Servicios Hipotecarios S.A. CAPTIVA	1,780,443	690,011	3,634
Asistencia Tributaria y Contable S.A. ASISTRIC	3,918,700	1,541,733	8,831
Construir Futuro S.A	31,083	-	-
FILECONS Cía. Ltda. Inmobiliaria	<u>585,622</u>	<u>175,339</u>	<u>884</u>
	<u>6,315,848</u>	<u>2,407,083</u>	<u>13,349</u>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

Durante el año 2016, la Corporación vendió cartera inmobiliaria a los siguientes fideicomisos de titularización, en los cuales tiene la calidad de originador, por un valor neto de: i) Fideicomiso Mercantil CTH8 - FIMECTH 8, US\$7,397,703 para completar el nivel requerido para titularizar (US\$17 millones) y ii) Fideicomiso Mercantil CTH9 - FIMECTH 9, US\$5,789,827.

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

Intereses por cobrar de:

Inversiones (1)	7,170,029
Cartera de créditos	101,428
Pagos por cuenta de clientes	340,337
Cuentas por cobrar varias (2)	<u>10,515,353</u>
	18,127,147
Provisión para cuentas por cobrar (3)	<u>(267,666)</u>
	<u><u>17,859,481</u></u>

- (1) Incluye principalmente el interés extraordinario pagado por la compra de títulos subordinados: i) Fideicomiso Mercantil Banco General Rumiñahui, BGR₁ por US\$4,999,999 y ii) Fideicomiso Mercantil Produbanco 2 FIMPROD₂ US\$2,169,999, cuyo plazo de cobro no ha vencido. De acuerdo a autorización de la Superintendencia de Bancos, emitida mediante oficio INIF-GAQ5-2004-01396 del 27 de agosto de 2004, dichos ingresos son reconocidos utilizando el método de efectivo. Ver Nota 2b) ii).
- (2) Corresponde principalmente a la cuenta por cobrar al Fideicomiso de Garantía CTH-CAF, por los valores transferidos a su cuenta para posterior pago del préstamo recibido de la CAF, por US\$10'106,829, y otros valores pendientes de recuperación provenientes de la liquidación de títulos subordinados del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha - FIMUPI₄ y Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha - FIMUPI₂ por US\$224,573.
- (3) Provisión constituida de acuerdo a lo descrito en la Nota 2 f). Ver adicionalmente Nota 10.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición:

		Porcentaje anual de depreciación %
Edificios	869,001	5
Muebles, enseres y equipos de oficina	141,446	10
Equipos de computación	70,416	33
Unidades de transporte	69,000	20
	<u>1,149,863</u>	
Menos: Depreciación acumulada	<u>(405,501)</u>	
	<u><u>744,362</u></u>	

El movimiento de las cuentas durante el año 2016 fue el siguiente:

	Saldos al 1 de enero del 2015	Incrementos, adquisiciones, mejoras	Bajas, ventas y cesiones (1)	Ajustes /Revalori- zación (2)	Saldos al 31 de diciembre del 2016
<u>Costo</u>					
Edificios	746,997	-	-	122,004	869,001
Muebles, enseres y equipos de oficina	139,146	2,300	-	-	141,446
Equipos de computación	59,204	23,789	(12,577)	-	70,416
Unidades de transporte	69,000	-	-	-	69,000
	<u>1,014,347</u>	<u>26,089</u>	<u>(12,577)</u>	<u>122,004</u>	<u>1,149,863</u>
Menos: Depreciación acumulada	<u>(307,036)</u>	<u>(78,000)</u>	<u>12,577</u>	<u>(33,042)</u>	<u>(405,501)</u>
	<u><u>707,311</u></u>	<u><u>(51,911)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>88,962</u></u>	<u><u>744,362</u></u>

(1) Equipos que cumplieron su vida útil y fueron dados de baja de los libros de la Corporación.

(2) Corresponde al efecto del avalúo realizado por Placege Cía. Ltda., de acuerdo a lo requerido por la normativa vigente.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

9. OTROS ACTIVOS

La composición de las cuentas durante el año 2016 fue la siguiente:

Derechos fiduciarios - cartera de crédito (1)	5,789,827	
Provisión por valuación de derechos fiduciarios (2)	(35,400)	5,754,427
Gastos y pagos anticipados (3)		116,411
Gastos diferidos		
Programas de computación	4,767	
Gastos de adecuación	79,421	
Menos - Amortización de gastos diferidos	(31,834)	52,354
Otros		13,981
		<u>5,937,173</u>

- (1) Los fideicomisos en los que la Corporación mantiene participación directa o indirecta se describen a continuación:

Fideicomiso Mercantil CTHq: Mediante escritura pública celebrada el 26 de agosto de 2016, la Corporación (constituyente), firmó el contrato de constitución del “Fideicomiso Mercantil CTHq”, cuyo administrador fiduciario es ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. El beneficiario es el Banco Interamericano de Desarrollo BID, mientras existan obligaciones pendientes por parte de la Corporación a favor del Banco Interamericano de Desarrollo - BID. El Fideicomiso se constituye con la finalidad de llevar a cabo un proceso de titularización de cartera inmobiliaria, cuyos recursos serán destinados a la cancelación de las obligaciones que la Corporación mantiene con el Banco Interamericano de Desarrollo BID.

Fideicomiso Garantía CTH -IDB: Mediante escritura pública celebrada el 17 de noviembre de 2010, la Corporación (constituyente), firmó el contrato de constitución del Fideicomiso de Garantía CTH-IDB, el administrador fiduciario es ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos. El beneficiario es el Banco Interamericano de Desarrollo BID. Este fideicomiso fue constituido con el objeto de garantizar las obligaciones que la Corporación adquiera con el Banco Interamericano de Desarrollo BID.

Fideicomiso de Garantía CAF: Mediante escritura pública celebrada el 6 de octubre de 2015, la Corporación (constituyente), firmó el contrato de constitución del Fideicomiso de Garantía CTH-CAF, el administrador fiduciario es ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos. El beneficiario es la Corporación Andina de Fomento. Este fideicomiso fue constituido con el objeto de garantizar las obligaciones que la Corporación adquiera con la Corporación Andina de Fomento.

- (2) Provisión constituida de acuerdo a lo descrito en la Nota 2 f). Ver adicionalmente Nota 10.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

- (3) Incluye principalmente US\$99,000 destinados para el desarrollo del módulo de titularización que utiliza la Corporación.

10. PROVISIONES PARA ACTIVOS DE RIESGO

El movimiento de las cuentas durante el año fue el siguiente:

	<u>Cartera de créditos</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2016	821,074	102,970	174,162	1,098,206
Cargos a resultados del año (1)	717,140	165,343	-	882,483
Utilizaciones por ventas / Reversiones	(28,589)	-	-	(28,589)
Castigos informados y autorizados por la Superintendencia	(247,922)	(19,683)	-	(267,605)
Ajustes menores	(10,506)	(6,684)	-	(17,190)
Reclasificaciones	113,042	25,720	(138,762)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>1,364,239</u>	<u>267,666</u>	<u>35,400</u>	<u>1,667,305</u>

- (1) Provisiones constituidas de acuerdo a lo descrito en las Nota 2 f).

La clasificación de los activos de riesgo y contingentes por categoría y el monto de provisión constituida, efectuada por la Comisión Especial de Calificación de Activos de Riesgo nombrada por el Directorio de la Corporación al 31 de diciembre del 2016, es la siguiente:

	<u>Monto calificado (1)</u>	<u>Provisión constituida</u>
Normal	28,171,048	380,956
Potencial digno de mención	1,305,871	116,001
Deficiente	305,827	128,435
De dudoso recaudo	283,589	282,319
Pérdidas	759,593	759,594
	<u>30,825,928</u>	<u>1,667,305</u>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

- (1) Incluye principalmente: i) Cartera de créditos por US\$14,258,550, ii) Pagos por cuenta de clientes por US\$340,337, iii) Cuentas por cobrar por US\$10,330,830 (no incluye cuentas por cobrar no exigibles), iv) Cartera subyacente de los Derechos Fiduciarios por US\$5,761,599, e v) Inversiones por US\$134,612.

La Administración considera que las provisiones constituidas son suficientes para cubrir eventuales pérdidas que pudieran derivarse de la falta de recuperación de activos, de acuerdo con los antecedentes históricos considerados por la Corporación y las disposiciones de la Superintendencia.

11. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

Intereses por pagar obligaciones financieras (1)	638,132
Obligaciones patronales (2)	485,958
Retenciones	50,173
Contribuciones, impuestos y multas (3)	158,748
Proveedores	44,249
Obligaciones por compra de cartera (4)	277,021
Cuentas por pagar varias (5)	227,282
	<u>1,881,563</u>

- (1) Intereses por pagar por préstamos recibidos de instituciones financieras locales y organismos multilaterales. Ver Nota 12.
- (2) Incluye principalmente US\$191,605 correspondientes a la participación de los empleados en las utilidades (Ver Nota 17), US\$152,528 de provisión por jubilación patronal, US\$ 92,225 de provisión para retiro voluntario de los empleados, beneficios sociales por US\$10,341, aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por US\$14,100 y Fondos de Reserva por US\$1,455.
- (3) Corresponde a la provisión del Impuesto a la Renta por pagar del año 2016 por US\$245,235 neto de retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta por US\$35,900 y del anticipo pagado por US\$59,487.
- (4) Saldo por pagar a los corredores hipotecarios por compras de cartera que están en proceso de perfeccionamiento, estas partidas normalmente se liquidan 30 días posteriores a la compra de cartera.
- (5) Incluye principalmente: i) US\$131,266 correspondientes a las recuperaciones de cartera e intereses por cobrar de: Fideicomiso Mercantil CTH - BID1, CTHBID1, Fideicomiso Mercantil CTH7 - FIMECTH 7, Fideicomiso Mercantil CTH8 - FIMECTH 8 y Fideicomiso Mercantil CTH9 - FIMECTH 9, que son recaudados por la Corporación y transferidos a los respectivos fideicomisos

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>De 1 a 30 días</u>	<u>De 31 a 90 días</u>	<u>De 91 a 180 días</u>	<u>De 181 a 360 días</u>	<u>Más de 360 días</u>	<u>Total</u>
Obligaciones con instituciones financieras del exterior (1)	-	-	10,000,000	2,500,000	2,500,000	15,000,000
Obligaciones con entidades financieras del sector privado (2)	860,151	5,796,001	3,299,609	2,385,566	130,107	12,471,434
Obligaciones con entidades financieras del sector público (3)	23,393	47,228	71,959	148,032	1,086,383	1,376,995
	<u>883,544</u>	<u>5,843,229</u>	<u>13,371,568</u>	<u>5,033,598</u>	<u>3,716,490</u>	<u>28,848,429</u>

- (1) Corresponde a créditos otorgados a la Corporación por parte de organismos multilaterales: i) Banco Interamericano de Desarrollo por US\$5,000,000 con vencimiento en febrero de 2018 que devenga interés a una tasa LIBOR de 90 días más 4.7 puntos porcentuales y ii) Corporación Andina de Fomento US\$10,000,000 con vencimiento en mayo de 2017 que devenga interés a una tasa LIBOR de 180 días más 5.5 puntos porcentuales. Dichos créditos se encuentran registrados en el Banco Central del Ecuador.
- (2) Corresponden a créditos otorgados por las siguientes instituciones financieras locales: i) Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha por US\$866,800 con vencimientos hasta febrero de 2017 y que devenga interés a una tasa entre el 8.89% y 9%, ii) Banco General Rumiñahui S.A. por US\$984,00 con vencimientos hasta junio de 2017 que devenga interés a una tasa de 8.7%, iii) Banco Internacional S.A. por US\$631,698 con vencimiento hasta octubre de 2017 y que devenga interés a una tasa entre 8.95% y 9.32%, iv) Banco Pichincha C.A. por US\$7,670,000 con vencimientos hasta diciembre de 2017 y que devenga interés a una tasa entre 8.92% y 8.95% y v) Banco de la Producción S.A. Produbanco (Grupo Proamerica) por US\$2,318,936 con vencimientos hasta enero de 2018 y que devenga interés a una tasa entre 8.95% y 9.18%.
- (3) Corresponde a créditos otorgados por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda que fueron transferidos a Banco de Desarrollo del Ecuador BP) por US\$1,376,995 con vencimientos hasta diciembre de 2020 que devenga interés a una tasa entre 6.31% y 7.70%

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

Los contratos de préstamo requieren que la Corporación mantenga los siguientes indicadores generales:

Banco Interamericano de Desarrollo BID

- Mantener un margen mínimo de sobrecolateral a favor del Banco Interamericano de Desarrollo de 15%. A diciembre de 2016 la Corporación mantiene una sobre colateralización del 15.23%
- Mantener los siguientes indicadores:

Indicador	Cumplimiento a Dic-2016
Solvencia > 12%	23.58%
Patrimonio > US\$4'000,000	US\$6'651,209
Cobertura de portafolio (Total provisiones cartera/Cartera > 90 días) > 100%	101.20%
Cobertura de portafolio (Total provisiones/Cartera C,D,E) > 100%	127.7%
Total Activos > US\$10'000,000	US\$38'298,299

Corporación Andina de Fomento

- Mantener un margen de sobrecolateral a favor de la CAF del 15%. Al 31 de diciembre de 2016 este margen no era requerido, por cuanto ya existían US\$10'106,829 en efectivo en la cuenta del Fideicomiso de Garantía CTH-CAF para la cancelación total del crédito recibido, pago que se efectivizó el primer día laborable de enero de 2017.

Al 31 de diciembre del 2016, la Corporación ha dado cumplimiento a las obligaciones antes descritas, establecidas en los contratos de préstamo vigentes.

13. PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado asciende a US\$3,258,595 y está representado por acciones comunes de un valor nominal de US\$1 cada una.

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.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

Capital mínimo

Con fecha 25 de noviembre del 2015, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera emitió la Resolución No. 152-2015-F, que entre otros aspectos, establece que el capital pagado mínimo requerido para las corporaciones de desarrollo de mercado secundario de hipotecas debe ser US\$3,943,410. Al respecto, al 31 de diciembre del 2016, la Corporación cuenta con un capital pagado de US\$3,258,595. Además determina 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.

Mediante Oficio No. SB-INSFPR-2016-1086-O de fecha 8 de noviembre del 2016, la Superintendencia de Bancos del Ecuador autorizó una prórroga hasta el 30 de junio del 2017, para que la Corporación obtenga la respectiva sustitución del certificado de autorización, para lo cual entre otros aspectos, deberá cumplir con el requerimiento mínimo de capital pagado.

Distribución de dividendos

Las utilidades de las instituciones del sistema financiero que resulten en cualquier ejercicio, después de constituir todas las provisiones y reservas previstas en la Ley, se aplicarán y distribuirán conforme lo determine la Junta General de Accionistas, siempre que cumpla las siguientes condiciones: i) estén constituidas todas las provisiones, ajustes y reservas exigidas incluyendo las correspondientes al pago de impuestos y a las utilidades en beneficio de los trabajadores; y, ii) la Corporación cumpla con lo establecido en las disposiciones contenidas en el Código Orgánico Monetario y Financiero.

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.

Mediante oficio No. SB-DS-2016-0391-O el órgano de control determinó que la Corporación deberá conformar una reserva especial para futuras capitalizaciones con el 100% de las utilidades del ejercicio 2016, con el fin de alcanzar el capital mínimo de operación, tal como lo señala la normativa vigente.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

Patrimonio Técnico

Las disposiciones vigentes establecen que:

- Con el objeto de mantener constantemente su solvencia, las instituciones financieras están obligadas a mantener un nivel mínimo de patrimonio técnico equivalente al 9% del total de sus activos y contingentes ponderados por riesgo. Por otro lado, el Patrimonio técnico constituido no puede ser inferior al 4% de los activos totales y contingentes. Al 31 de diciembre del 2016, el patrimonio técnico constituido de la Corporación mantiene una relación del 23.58%, frente al total de activos y contingentes ponderados por riesgo.
- El patrimonio técnico está dividido en patrimonio técnico primario y secundario. El total de los elementos del patrimonio técnico secundario está limitado en su monto a un máximo del 100% del total de los elementos del patrimonio técnico primario.

El patrimonio técnico es calculado según las disposiciones contempladas en el Código Orgánico Monetario y Financiero y las Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (antes Junta Bancaria). Al 31 de diciembre del 2016 su conformación es como sigue:

Patrimonio técnico primario	4,688,602
Patrimonio técnico secundario	2,832,879
Patrimonio técnico constituido	7,521,481
Patrimonio técnico requerido	2,871,246
Excedente	4,650,235
Activos totales y contingentes 4%	1,531,932

Otros aspectos

- Un mínimo del 10% de la utilidad neta anual debe destinarse a la reserva legal hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital pagado. De esta reserva no pueden pagarse dividendos. Al 31 de diciembre del 2016 esta reserva representa el 42.43% del capital pagado. El monto mínimo para apropiación para Reserva Legal por el ejercicio económico de 2016 es US\$83,163.
- Los recursos para el pago en numerario del capital suscrito solamente pueden provenir de: i) nuevos aportes en efectivo o por compensación de créditos; ii) la capitalización de acreencias por vencer, previa valoración hecha por al menos dos compañías calificadoras de riesgo; iii) el excedente de la reserva legal; iv) utilidades no distribuidas; v) reservas especiales, siempre que estuvieran destinadas para este fin; y, vi) aportes en numerario para futuras capitalizaciones acordadas por los accionistas.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

14. INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS

Composición:

Ingresos financieros

Intereses ganados	
Intereses y descuentos de inversiones en títulos valores	2,285,330
Intereses y descuentos de cartera de créditos	3,223,742
	<u>5,509,072</u>
Utilidades financieras	
En valuación de inversiones	8,478
Ingresos por Servicios	
Honorario cobranzas y administración	61,591
Honorario manejo y cobranza terceros	104,400
Gestión recaudo seguros	353,675
Otros servicios	944,696
	<u>1,464,362</u>
Total ingresos financieros	<u>6,981,912</u>

Egresos financieros

Intereses causados	
Obligaciones financieras	2,708,232
Otros intereses	12,548
	<u>2,720,780</u>
Comisiones causadas	
Cobranzas	32,500
Servicios fiduciarios	20,285
Varias	19,513
	<u>72,298</u>
Pérdidas financieras	
Primas en cartera comprada	24,081
Total egresos financieros	<u>2,817,159</u>
Margen bruto financiero	<u>4,164,753</u>
Provisiones	882,483
Margen neto financiero	<u><u>3,282,270</u></u>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

15. GASTOS OPERACIONALES

Composición:

Gastos operacionales		
Gastos de operación		
Gastos de personal		
Honorarios	1,142,666	
Servicios varios	<u>463,304</u>	1,605,970
Movilización, fletes y embalajes	12,986	
Servicios Básicos	52,327	
Seguros	5,038	
Arrendamientos	10,824	
Otros servicios (1)	<u>206,063</u>	287,238
Impuestos, contribuciones y multas		234,450
Otros gastos		<u>89,204</u>
		<u>2,216,862</u>
Depreciaciones y amortizaciones		<u>110,849</u>

- (1) Incluye principalmente: i) gastos judiciales y notariales por US\$72,613, ii) suscripciones y afiliaciones por US\$12,465, iii) servicios de auditoría y calificación de riesgos por US\$54,566, iv) servicios de tecnología y licencias por US\$39,136; y v) otros por US\$24,582

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

16. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

Composición:

Otros ingresos

Recuperaciones de activos financieros		
De activos castigados (1)	22,006	
Reversión de provisiones	28,589	
Intereses y comisiones de ejercicios anteriores	39,002	89,597
Otros ingresos no operacionales (2)		<u>318,828</u>
		<u>408,425</u>

Otros gastos y pérdidas

Intereses y comisiones devengados en ejercicios anteriores		70,407
Gastos no deducibles y otros		<u>15,211</u>
Otros egresos no operacionales		<u>85,618</u>

- (1) Corresponde principalmente a las recuperaciones de operaciones de crédito que habían sido castigadas.
- (2) Incluye principalmente el premio por US\$288,000 recibido por la venta de los títulos del Fideicomiso Mercantil CTH8 - FIMECTH 8 cuya colocación se realizó sobre la par, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Transferencia de Créditos con Garantía Hipotecaria, relacionado al referido fideicomiso.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

17. PARTICIPACION LABORAL E IMPUESTOS

El monto de participación laboral e impuestos al 31 de diciembre, se calculó de la siguiente manera:

Utilidad antes de impuestos y participaciones	1,277,366
Menos - Participación a los trabajadores (Nota 2 n))	(191,605)
Más - Gastos no deducibles (neto de ingresos exentos)	68,763
	<hr/>
Utilidad Gravable	1,154,524
Base imponible para el Impuesto a la Renta tarifa 22 %	1,149,865
Base imponible para el Impuesto a la Renta tarifa 25 %	4,659
Impuesto a la renta cargado a resultados del año (Nota 2 n))	254,135
	<hr/> <hr/>

Anticipo de Impuesto a la renta del 2016 -

Durante el 2016, la Corporación determinó que el anticipo mínimo de Impuesto a la renta para dicho año, siguiendo lo estipulado en la legislación vigente, ascendía a US\$59,487, monto que no supera el Impuesto a la Renta expuesto anteriormente.

Situación fiscal -

Los ejercicios 2014 al 2016 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

La administración de la Corporación, considerando que cumple con estas tres condiciones de la normativa tributaria: i) tener un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables, ii) no realizar operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes, y iii) 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.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

18. CUENTAS DE ORDEN

Composición:

Cuentas de orden deudoras

Valores y bienes propios en custodia de terceros		
Documentos		
Inversiones	2,329,498	
	<u>302</u>	2,329,800
Activos propios en poder de terceros entregados en garantía		
Inversiones de disponibilidad restringida	302	
Cartera de Créditos de Vivienda	4,041,114	
Otros Activos	<u>5,789,827</u>	9,831,243
Activos castigados		
Cartera de créditos	490,858	
Cuentas por cobrar	<u>9,948</u>	500,806
Cartera de créditos y otros activos en demanda judicial		1,118,067
Intereses, comisiones e ingresos en suspenso		299,968
Cartera entregada para procesos de titularización		48,202,761
Otras cuentas de orden deudoras		<u>3,619,544</u>

Cuentas de orden acreedoras

Valores y bienes recibidos de terceros		
Bienes inmuebles en garantía	52,896,543	
En custodia	224,180,650	
Cartera de crédito inmobiliario en administración	<u>190,949</u>	277,268,142
Origen de capital		3,258,595
Provisiones constituidas		<u>357,671</u>
		<u>280,884,408</u>

La Administración de la Corporación ha conciliado los registros auxiliares con el saldo informado a la Superintendencia para todas las cuentas de orden.

Las cuentas de orden no inciden en la situación financiera ni en los resultados de operación de la Corporación, son utilizadas por requerimiento de la Superintendencia para mantener un control de información adicional.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

19. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2016, a criterio de la Administración y sus asesores legales, la Corporación no mantiene vigentes demandas laborales o de otra índole significativa.

20. ACTIVOS ENTREGADOS EN GARANTÍA

La Corporación mantiene entregados en garantía los siguientes activos:

<u>Activos en garantía</u>	<u>Valor</u>	<u>Pasivos y contingentes garantizados</u>
Inversiones de disponibilidad restringida (Ver Nota 4)	642	Préstamos recibidos de bancos locales.
Fideicomiso Mercantil CTH9 - FIMECTH 9	5,789,827	Préstamo recibido del Banco Interamericano de Desarrollo.
Prenda comercial ordinaria de cartera inmobiliaria	1,381,965	Préstamos recibidos de bancos locales públicos.
Prenda comercial ordinaria de cartera inmobiliaria	2,659,149	Préstamos recibidos de bancos privados.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

21. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y principales transacciones realizadas durante el año 2016 con partes relacionadas, fueron los siguientes:

Saldos al 31 de diciembre de 2016:

Fondos disponibles

Banco Internacional S.A.	41,986
Producción S.A. Produbanco (Grupo Proamérica)	199,507
Banco Pichincha C.A.	353,881
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha	89,691
Banco del Pacífico S.A.	3,967

689,032

Cuentas por Cobrar

Fideicomiso Garantía CTH-IDB	2,000
Fideicomiso Mercantil CTH8 - FIMECTH 8	169,755
Fideicomiso Garantía CTH-CAF	2,000
Fideicomiso Mercantil CTH9 - FIMECTH 9	7,560
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público	
Banco Pichincha 1	100
Fideicomiso Garantía CTH-CAF	10,106,829

10,288,244

Derechos fiduciarios

Fideicomiso Mercantil CTH9 - FIMECTH 9	5,789,827
--	-----------

Obligaciones Financieras

Banco Internacional S.A.	631,698
Producción S.A. Produbanco (Grupo Proamérica)	2,318,936
Banco Pichincha C.A.	7,670,000
Banco de Desarrollo del Ecuador	1,376,995
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha	866,800
Corporación Andina de Fomento	10,000,000

22,864,429

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

Intereses por pagar

Banco Internacional S.A.	7,584
Producción S.A. Produbanco (Grupo Proamérica)	15,371
Banco Pichincha C.A.	439,749
Banco de Desarrollo del Ecuador	3,897
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha	7,676
Corporación Andina de Fomento	101,207
	<u>575,484</u>

Cuentas por pagar

Fideicomiso Mercantil CTH7 - FIMECTH 7	52,041
Fideicomiso Mercantil CTH8 - FIMECTH 8	32,729
Fideicomiso Mercantil CTH9 - FIMECTH 9	7,692
	<u>92,462</u>

Dividendos por Pagar

Accionistas	<u>47,736</u>
-------------	---------------

Cuentas por pagar Directores y Administradores

Directores	20,249
Administradores	25,063
	<u>45,312</u>

Principales transacciones durante el 2016:

Intereses devengados sobre obligaciones financieras	(2,580,377)
Honorarios y otros servicios	(382,667)
Dividendos pagados	<u>(1,099,290)</u>
Ingresos por servicios prestados	950,498
Intereses ganados	<u>2,502,704</u>
	<u>(609,132)</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 Corporación.

CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

22. COMPROMISOS

Contrato con Serivarsa S.A. -

En enero de 2015, la Corporación suscribió un contrato con la compañía Serivarsa S.A., para la prestación de servicios técnicos especializados de tecnología, para el desarrollo de un módulo de Administración de Titularizaciones. Al momento dicho módulo se encuentra en su fase final de pruebas en paralelo.

23. MODALIDADES PRINCIPALES DE OPERACION DE LA CORPORACIÓN

(Con base en las tasas anuales de interés vigentes al 31 de diciembre del 2016)

<u>Operaciones</u>	<u>Destino</u>	<u>Plazos</u>	<u>Tasa anual Activa</u>
Operaciones activas de crédito:			
Crédito inmobiliario	Financiamiento de vivienda	Hasta 180 meses	Entre 8.11% y 10.78%

24. TITULARIZACIÓN DE CARTERA DE VIVIENDA

La Corporación en calidad de originador ha realizado los siguientes procesos de titularización, que actualmente son administrados por ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, cuyos títulos fueron colocados en el mercado bursátil y el saldo remanente del pasivo (en las cuentas de los respectivos fideicomisos) que se mantiene vigente al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

<u>Nombre</u>	<u>Naturaleza</u>	<u>Calificación clase vigente</u>	<u>Año emisión</u>	<u>Monto de emisión</u>	<u>Monto en circulación</u>
Fideicomiso Mercantil CTH7 (1)	Titularización Cartera Vivienda	Clase A1 - AAA Clase A2 - AA Clase A3 - A+ Clase A4 - A- Clase A5 - A-	2014	25,000,000	17,927,277
Fideicomiso Mercantil CTH BID1 (1)	Titularización Cartera Vivienda	Clase A1 - AAA Clase A2 - AA Clase A3 - A- Clase A4 - A-	2012	17,250,000	5,194,392
Fideicomiso Mercantil CTH8 (2)	Titularización Cartera Vivienda	Clase Alpha - AAA Clase A1 - AAA Clase A2 - AAA- Clase A3 - A	2016	17,000,000	17,000,000

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

(1) Calificación de riesgo otorgada por Bank Watch Ratings S.A.

(2) Calificación de riesgo otorgada por Pacific Credit Ratings PCR

Al 31 de diciembre de 2016 la Corporación mantiene títulos subordinados de las siguientes emisiones:

Nombre

Fideicomiso Mercantil Fimecth7	340	34% de la clase subordinada
Fideicomiso Mercantil CTH BID1	300	30% de la clase subordinada
	<u>640</u>	

25. NOTA VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS

A continuación se muestran los activos y pasivos más representativos de la Corporación, agrupados según sus plazos remanentes al 31 de diciembre del 2016:

Activo	De 1 a 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 360 días	<u>Total</u>
Fondos disponibles	728,360	-	-	-	-	728,360
Inversiones						
Disponible para la venta	-	8,185	76,674	8,185	40,926	133,970
Disponibilidad restringida	-	-	-	-	641	642
Cartera de créditos por vencer						
Inmobiliario	242,647	322,696	457,620	788,783	10,383,499	12,195,245
Total activo	<u>971,008</u>	<u>330,881</u>	<u>534,294</u>	<u>796,968</u>	<u>10,425,066</u>	<u>13,058,217</u>
Pasivo						
Obligaciones financieras	883,544	5,843,229	13,371,568	5,033,598	3,716,490	28,848,429
Total pasivo	<u>883,544</u>	<u>5,843,229</u>	<u>13,371,568</u>	<u>5,033,598</u>	<u>3,716,490</u>	<u>28,848,429</u>
Diferencia	<u>87,464</u>	<u>(5,512,348)</u>	<u>(12,837,274)</u>	<u>(4,236,630)</u>	<u>6,708,576</u>	<u>(15,790,212)</u>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

26. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

La Corporación dispone de una Unidad de Riesgos, la cual administra los riesgos financieros y operativos, a más de los sistemas de información. La Unidad de Riesgos cumple con las tareas de identificar riesgos, determinar su dimensión, establecer metodologías e indicadores para su seguimiento, establecer límites, proponer al Comité de Administración Integral de Riesgos y éste a su vez al Directorio, acciones de mitigación, ejecutar dichas acciones y controlar su efectividad en el tiempo.

La Unidad de Riesgos trabaja con los lineamientos provistos por Directorio, así como con las directrices del Comité de Administración Integral de Riesgos, que busca trabajar con las mejores prácticas del mercado locales e internacionales, plasmándolas en los sistemas de información.

Riesgo de liquidez -

Se define como riesgo de liquidez, a la posibilidad de escasez de fondos que pueda atravesar la Corporación para cumplir los compromisos asociados con los pasivos financieros, viéndose en la necesidad de conseguir recursos alternativos o de vender activos en condiciones desfavorables e incurriendo en pérdidas de valorización como consecuencia de asumir altos costos financieros o elevadas tasas de descuento.

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

Riesgo de crédito -

La Corporación está expuesta y además es inherente a este tipo de riesgo y lo define como el riesgo (de crédito o de contraparte) que existe cuando hay la posibilidad de que una de las partes de un contrato financiero sea incapaz de cumplir con las obligaciones financieras contraídas, y por tanto, se generen pérdidas financieras.

La Corporación ha implementado un proceso fortalecido de gestión de riesgo de crédito que se enmarca en la identificación, medición, control y monitoreo, y reporte.

Los activos financieros que potencialmente presentan riesgo crediticio para la Corporación, son la cartera de créditos y el portafolio de inversiones. El portafolio de inversiones está colocado principalmente en bancos nacionales, con reconocida solvencia y calificación adecuada para los niveles de inversión y riesgo que la Administración de la Corporación está dispuesto a asumir.

La Corporación estructura los niveles de riesgo de crédito aceptables a través del establecimiento de políticas que propicien una adecuada administración de la cartera de créditos y de los portafolios, en función de las necesidades, de los productos que ofrece y del entorno económico del país.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

La Corporación ha definido las siguientes estrategias a través del Comité de Administración Integral de Riesgos:

- Evaluar periódicamente las políticas de cumplimiento de riesgos.
- Analizar el comportamiento de índices definidos.
- Monitorear el nivel de exposición y proponer mecanismos de mitigación.
- Cumplir los requerimientos realizados por Organismos de control.

Riesgo de tasa de interés -

El riesgo de tasa de interés es la probabilidad o posibilidad de 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.

A fin de mitigar este riesgo, la Corporación realiza un monitoreo constante de sus activos y pasivos utilizando para ello las siguientes herramientas:

- Medición de brechas de sensibilidad: Los activos y pasivos sensibles a tasa de interés se distribuyen en bandas de tiempo predefinidas, en función de la fecha de reprecio de las operaciones y por un factor de sensibilidad determinado por el Organismo de control, con lo cual se calcula una brecha de sensibilidad esperada.
- Sensibilidad de margen financiero: La variación en la sensibilidad del margen financiero se estima en base a la diferencia de duraciones del activo y pasivo considerando únicamente aquellas operaciones sensibles a tasa que vencen o se reprecian dentro de un año. Se mide el cambio en el margen financiero ante una variación paralela de +/- 1%. Este indicador se lo expresa en valores absolutos y como porcentaje del patrimonio técnico.
- Sensibilidad de valor patrimonial: Mide el impacto de un cambio paralelo en la tasa de interés de +/- 1% sobre el valor presente del patrimonio. El reporte se basa en la diferencia de duraciones modificadas del activo y pasivo sensibles a tasa, ponderada por los valores presentes respectivos. Este indicador se lo expresa en valores absolutos y como porcentaje del patrimonio técnico.

Riesgo operativo -

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida, real o potencial, originado de una amplia variedad de causas asociadas a los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura, y de otros factores externos diferentes de los riesgos de crédito, liquidez y mercado.

La Corporación cuenta con un proceso de gestión de riesgo operativo cualitativo enfocado en las fases de identificación, medición, control y monitoreo, y reporte.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

La gestión de riesgo operacional abarca los procesos de seguridad de la información y la continuidad del negocio.

El cumplimiento de las políticas de la Corporación está respaldado por un programa de revisiones periódicas desarrollado por Auditoría interna. Los resultados de tales revisiones son discutidas con las gerencias de las unidades de negocios a las que se relacionan e informes resumidos son remitidos periódicamente al Directorio, Comité de Auditoría, Gerencia General de la Corporación y entes de control.

27. HECHOS POSTERIORES RELEVANTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 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.

28. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido conocidos por el Directorio de la Corporación en su sesión el 18 de enero de 2017 y serán presentados en la Junta General de Accionistas para su aprobación.