



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

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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, 23 de febrero del 2018

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 2017 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 a 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 2017, 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. 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.

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



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
 Quito, 23 de febrero del 2018

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 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 periodo 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 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 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 correcta aplicación de los criterios de calificación para cada tipo de activo de riesgo.</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</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</p>



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
 Quito, 23 de febrero del 2018

Asuntos significativos de auditoría	Como enfocamos los asuntos en nuestra auditoría
<p>financieros.</p>	<p>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.</p> <p>En junio del 2017, mediante Oficio No. SB-INSFPR-2017-0653-O, la Superintendencia de Bancos del Ecuador autorizó a la Corporación el cambio en la política contable sobre el reconocimiento y registro del interés extraordinario de las clases subordinadas que forman parte del portafolio de inversiones de la Corporación. Ver Nota 2 b) ii) a los estados financieros.</p>	<p>Verificamos que los ingresos hayan sido reconocidos utilizando el método autorizado por el organismo de control, a partir de conciliaciones realizadas en función de los ingresos acumulados que se reportan en los estados financieros de los fideicomisos de titularización que administran los rendimientos estas clases subordinadas.</p> <p>Obtuvimos confirmaciones de saldos y transacciones de los Fideicomisos que administran dichas clases subordinadas.</p>

Otra información

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.



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Quito, 23 de febrero del 2018

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.

Responsabilidades 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 así como 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 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.

Responsabilidades 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



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Quito, 23 de febrero del 2018

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 colusión, 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 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.



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Quito, 23 de febrero del 2018

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

Celso Luiz Malimpensa
Apoderado General
No. de Licencia Profesional: 17-4649

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.**

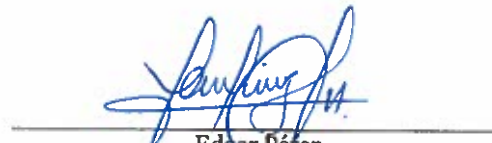
**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	
Fondos disponibles	3	456,891
Inversiones	4	1,034,047
Cartera de créditos	5	6,431,487
Cuentas por cobrar	7	3,244,600
Bienes realizables, adjudicados por pago, de arrendamiento mercantil y no utilizados por la Institución	8	37,830
Propiedades y equipos	9	671,968
Otros activos	10	<u>5,958,442</u>
Total activo		<u><u>17,835,265</u></u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>		
Cuentas por pagar	12	1,610,760
Obligaciones financieras	13	7,276,256
Patrimonio (véase estado adjunto)		<u>8,948,249</u>
Total pasivo y patrimonio		<u><u>17,835,265</u></u>
Cuentas de orden deudoras	19	<u>62,351,862</u>
Cuentas de orden acreedoras	19	<u><u>182,849,483</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 RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Notas</u>	
Intereses ganados	15	4,157,853
Intereses causados	15	<u>(974,904)</u>
Margen neto de intereses		<u>3,182,949</u>
Ingresos por servicios	15	1,441,053
Comisiones causadas		(61,171)
Utilidades financieras	15	4,759
Pérdidas financieras	15	<u>(4,562)</u>
Margen bruto financiero		<u>4,563,028</u>
Provisiones	11 y 15	<u>(698,830)</u>
Margen neto financiero		<u>3,864,198</u>
Gastos operacionales		
Gastos de operación	16	(2,107,193)
Depreciaciones	9 y 16	(82,241)
Amortizaciones	16	<u>(28,759)</u>
Margen operacional		<u>1,646,005</u>
Otros ingresos	17	496,782
Otros gastos y pérdidas	17	<u>(52,221)</u>
Utilidad antes de impuestos y participaciones		<u>2,090,566</u>
Participación de los empleados en las utilidades	18	(313,585)
Impuesto a la renta	18	<u>(397,917)</u>
Utilidad neta del año		<u><u>1,379,064</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 DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Reserva legal	Reserva especial	Reserva por revalorización del patrimonio	Superavit por valoración de activos	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2016	1,258,593	46,680	1,182,630	697	1,962,942	85,137	8,316,264	7,568,307
Apropiación de reservas legales	-	-	8,163	684,118	-	-	1,767,289	-
Aumento de capital	684,815	-	-	1084,815	-	-	-	-
Superavit por valoración de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	878	-	878
Realización de superavit por valoración	-	-	-	-	-	(6,800)	6,800	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	1,379,064	1,379,064
Saldo al 31 de diciembre del 2017	1,943,410	46,680	1,190,793	-	1,962,942	79,015	14,495,009	8,948,349

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


José Andino
Presidente Ejecutivo



Edgar Perez
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 DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
Intereses, comisiones y descuentos ganados	3,652,801
Intereses, comisiones y descuentos pagados	(1,523,870)
Pagos operativos y a empleados	(2,153,220)
Impuesto a la renta	(158,748)
Utilidades e ingresos financieros, neto	4,759
Otros ingresos no operacionales, neto	240,979
Efectivo neto proveniente de actividades de operación antes de cambios en activos y pasivos operacionales	62,701
Cambios en activos y pasivos operacionales	
Cartera de créditos (neto)	6,031,746
Cuentas por cobrar (neto)	29,236
Otros activos (neto)	(147,775)
Otras cuentas por pagar	92,908
Efectivo neto provisto de las actividades de operación	6,068,816
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	
Recuperación de inversiones	5,386,559
Compras, netas de ventas de propiedades y equipos	(9,848)
Incremento de gastos diferidos	(128,498)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	5,248,213
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Incremento de obligaciones financieras	15,459,500
Pago de obligaciones financieras	(27,031,673)
Dividendos pagados	(16,325)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(11,588,498)
Fondos disponibles	
Disminución neta durante el año	(271,469)
Saldo al inicio del año	728,360
Saldo al final del año	456,891

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 DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)**

Utilidad neta del año	<u>1,379,064</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	698,830
Depreciaciones y amortizaciones	111,000
Reversos provisiones de activos de riesgo	(190,848)
Pérdidas financieras	4,562
<u><i>Cambios en Activos y Pasivos:</i></u>	
Cuentas por cobrar	(40,352)
Intereses por Cobrar	(1,905,752)
Cuentas por pagar	493,993
Interés por pagar	<u>(487,796)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación antes de cambios en activos y pasivos operacionales	<u><u>62,701</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 DEL 2017
(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 y la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; así como, las resoluciones de la Codificación de Normas de la Superintendencia de Bancos emitida por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, la cual 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 calificadoras de riesgos autorizada por dicha Superintendencia y entregar a este órgano de control los informes trimestrales de calificación.

Los informes emitidos durante el año 2017 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

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

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 2017, deberá ser emitido hasta el 31 de marzo del 2018.

Hechos relevantes -

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

Para el año 2018, 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 y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Mediante Resolución de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera No. 385-2017-A de 22 de mayo del 2017, fue aprobada la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros. Esta Resolución derogó la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y la Junta Bancaria. Adicionalmente, la Superintendencia de Bancos del Ecuador emitió la Codificación de Normas de la Superintendencia de Bancos, en las cuales se establecen normas reglamentarias y normas contables adicionales.

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

Los estados financieros fueron preparados de acuerdo con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador. Las instituciones bajo el control de la Superintendencia de Bancos se someterán y aplicarán las normas contables dispuestas por el organismo de control, contenidas en los Catálogos de Cuentas, Codificación de Normas de la Superintendencia de Bancos del Ecuador y de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros; y en lo no previsto por dichos catálogos y codificaciones, se aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las normas de la Superintendencia de Bancos del Ecuador 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 terrenos y edificios que se encuentran registrados al valor del avalúo practicado por un perito independiente autorizado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador en el año 2016.

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

La preparación de estados financieros de acuerdo con normas contables y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, 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) Principales 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 y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera que fueron adoptadas por la Corporación y que difieren de las NIIF:

i) Normas contables generales para las instituciones Financieras:

- La Superintendencia y la Junta establecen 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 y la Junta requieren que los bienes adjudicados por pago sean vendidos en un plazo máximo de un año desde la fecha de su adjudicación y que, vencido dicho plazo, se constituyan provisiones durante 12 meses de forma lineal. Las NIIF establecen que los bienes adjudicados por pago sean registrados al valor en libros o valor razonable, el menor, menos los gastos estimados de venta.

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

- La Superintendencia y la Junta requieren 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 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 y la Junta requieren 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 y la Junta requieren 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 y la Junta establecen 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 y la Junta establecen 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 y la Junta requieren 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 y la Junta no requieren 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 y la Junta no requieren 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 y la Junta requieren 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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

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

- La Superintendencia y la Junta no permiten 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 y la Junta requieren 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 y la Junta no requieren 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 y la Junta requieren 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:

A inicios del año 2017, la Administración de la Corporación solicitó a la Superintendencia de Bancos del Ecuador el cambio en la política contable para el reconocimiento de los intereses extraordinarios de las inversiones mantenidas en clases subordinadas que hasta el año 2016 se registraban mediante el método del efectivo.

Mediante oficio No. SB-INSFPR-2017-0653-O del 13 de junio de 2017, la Superintendencia de Bancos del Ecuador autorizó a la Corporación el registro mensual de los intereses que generan las inversiones en las clases subordinadas emitidas por los fideicomisos de titularización, una vez que se haya acumulado el valor equivalente a 2 veces la siniestralidad estimada para el escenario pesimista en el fideicomiso. El registro se originará en función del valor mensual que la Administradora del fideicomiso genere por concepto de "interés extraordinario" entre el mes anterior y el mes de reporte y que se registre en el fideicomiso de titularización, afectando a las cuentas 1602 "Intereses por cobrar Inversiones", con contrapartida en la cuenta 5103 "Intereses y descuentos de inversiones en títulos valores", manteniendo el registro de control en cuentas de orden.

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

c) Devengamiento de intereses

Los intereses sobre cartera de créditos, inversiones y obligaciones, se devengan con cargo a los resultados del ejercicio.

Los intereses devengados y no cobrados originados por operaciones de cartera de créditos cuyos plazos de vencimiento sobrepasen los plazos establecidos por la Superintendencia y por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, se reversan en su totalidad con 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 periodo en el que se recuperen y la parte correspondiente a periodos 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 obtener rentabilidad.

Las inversiones de la Corporación se registran y clasifican sobre la base del Libro I, Título II, Capítulo XVIII, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, emitidas por 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.

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

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 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.

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.
- **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, momento en el cual la pérdida o ganancia se transferirá al estado de resultados.

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.

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

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 y por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, 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 y la Junta.

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 2017, 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.

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

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 de la Corporación en función de lo establecido en el Libro I, Título II, Capítulo XVIII, de la Codificación de Resoluciones Monetaria, Financieras, de Valores y Seguros.

i) Cartera de créditos inmobiliarios

Para la cartera inmobiliaria, se considera únicamente el periodo 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 (1)</u>	<u>Días</u>
• Riesgo normal	(A1)	1%	0
	(A2)	2%	1 - 30
	(A3)	3%-5%	31 - 60
• Riesgo potencial digno de mención	(B1)	6% - 9%	61 - 120
	(B2)	10% - 19%	121 - 180
• Deficiente	(C1)	20% -39%	181 - 210
	(C2)	40% - 59%	211 - 270
• Dudoso recaudo	(D)	60% - 99%	271 - 450
• Pérdidas	(E)	100%	más de 450

(1) De acuerdo a los dispuesto en el Libro I, Título II, Capítulo XVIII, de la Codificación de Resoluciones Monetaria, Financieras, de Valores y Seguros y Circular Nro. SB-IG-2017-0241-C de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, la Corporación adecuó el cálculo de las provisiones de acuerdo a los porcentajes señalados en dicha normativa al 31 de diciembre del 2017 y no se acogió a la disposición transitoria que permitía adecuar las provisiones hasta el 31 de diciembre del 2018.

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 cuotas del crédito reestructurado o no haya presentado situaciones de falta de pago durante seis meses, cualquiera sea menor.

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

ii) Inversiones

En función de lo establecido en el Libro I, Título II, Capítulo XVIII, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, la corporación evalúa mensualmente el

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

riesgo de crédito de los instrumentos de inversión para las inversiones clasificadas como disponibles para la venta, mantenidas hasta su vencimiento y de disponibilidad restringida, según se describe a continuación:

- **Instrumentos de inversión que cuenten con calificación externa:** Corresponde a la provisión que la Corporación debe constituir por una pérdida por deterioro de valor generada por una reducción en la calificación de riesgo de un instrumento de inversión. Las calificaciones que se utilizan son las que aplican las empresas calificadoras de riesgo nacionales. Para las empresas calificadoras de riesgo del exterior se utiliza la tabla de equivalencia de calificaciones establecida en la normativa. Durante el año 2017, la Corporación no registró provisiones por este concepto.
- **Instrumentos de inversión que no cuenten con una calificación:** Los valores o títulos que no cuenten con una calificación de riesgo son clasificados por niveles de riesgo (categoría I – normal, categoría II – aceptable o superior al normal, categoría III – apreciable, categoría IV – significativo y categoría V – incobrable). Para esta calificación, se evalúa al emisor de los valores o títulos y se consideran factores tales como: i) pérdidas registradas en un período de años definido, ii) nivel de pérdidas acumuladas en relación a su patrimonio, iii) nivel de endeudamiento y iv) deficiencias en su situación financiera divulgadas por terceros independientes. Una vez clasificadas y calificadas las inversiones, se constituyen las siguientes provisiones porcentuales, que se computan sobre la totalidad del riesgo:

Una vez clasificadas y calificadas las inversiones, se constituyen las siguientes provisiones porcentuales, que se computan sobre la totalidad del riesgo:

• Riesgo normal	Categoría I; 5% - 19.99%
• Riesgo aceptable o superior al normal	Categoría II; 20% - 49.99%
• Riesgo apreciable	Categoría III, 50% - 79.99%
• Riesgo significativo	Categoría IV; 80% - 99.99%
• Riesgo incobrable	Categoría V; 100%

iii) Cuentas por cobrar y Otros activos

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

g) Propiedades y equipos -

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.

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

Los bienes inmuebles se ajustan a precios de mercado cada cinco años de manera obligatoria y en forma total, con base en 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) Bienes realizables, adjudicados por pago, de arrendamiento mercantil y no utilizados por la institución -

Los bienes adjudicados se registran por el valor de remate o cesión. El monto neto de estos activos no excede, en su conjunto, el valor del avalúo determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia. Estos bienes se presentan netos de la provisión constituida.

Los rubros de bienes de arrendamiento mercantil y bienes no utilizados por la institución, al 31 de diciembre del 2017 no presentan saldo.

i) 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 2017, 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)).

j) 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 periodos de hasta 5 años.

k) 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 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 5.36% equivalente a la tasa promedio de bonos emitidos por empresas de alta calidad, denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de la obligación por pensiones hasta su

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

vencimiento. Dicha provisión se constituye únicamente para los empleados con más de 10 años de servicio en la Corporación.

l) Cuentas de resultados -

Se registran utilizando el método del devengado.

m) 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 2017.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domiciliación específicamente, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 25% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 22% y en el caso de que la participación societaria sea igual o mayor al 50% se aplicará la tarifa del 25%.

Durante el 2017, la Corporación registró como Impuesto a la Renta causado el valor determinado sobre una base mixta (del 22% y el 25%) sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo de impuesto a la renta correspondiente. Véase Nota 18.

n) Reserva legal -

De acuerdo con la legislación vigente, la Corporación debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado de la Corporación, pudiendo el exceso ser capitalizado o utilizado para absorber pérdidas. De acuerdo con la normativa vigente, 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.

o) 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 capitalización dentro de los noventa días siguientes a la correspondiente resolución por parte de la Junta General de 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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

p) 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”.

q) 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 valuados 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)	454,841
	<hr/>
	456,891
	<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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

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

Grupo Promerica - Banco de la Producción S.A. Produbanco	195,494
Banco del Pacífico S.A.	68,846
Banco Pichincha C.A.	56,995
Banco General Rumiñahui S.A.	43,512
Banco Internacional S.A.	43,296
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha	25,485
Banco Central del Ecuador	20,585
Banco Bolivariano C.A.	628
	454,841

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 2017, las inversiones están valuadas con base en las normas dispuestas por la Superintendencia de Bancos (ver Nota 2 d)) y comprenden:

	<u>Tasa de interés o rendimiento anual</u>	<u>Plazo (días)</u>	<u>Valor US\$</u>
Disponibles para la venta - de entidades del sector privado:			
De instituciones financieras locales:			
Titularización de cartera Coop. 29 de Octubre	8.50%	358	33,435
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH9	1.40% + Rendimiento neto	5,340	999,971
Mantenido hasta el vencimiento - entidades del sector privado			
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH7	Rendimiento neto	2,671	340
Disponibilidad restringida			
Títulos valores Fideicomiso Mercantil FMPROD2	Rendimiento neto	1,171	1
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH- BID1	Rendimiento neto	1,156	300
			1,034,047

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

- (b) Al 31 de diciembre del 2017, las inversiones, por tipo de papel, están compuestas de la siguiente manera:

Titularización de cartera de vivienda (1)	1,034,047
---	-----------

- (1) Corresponde principalmente a la inversión en clases subordinadas adquiridas por la Corporación a: i) Fideicomiso Mercantil FIMECTH9 por US\$999,9971, ii) y ii) Fideicomiso Mercantil Produbanco 2 FIMPROD2 cuyo interés extraordinario, al momento de la compra, se registró como partida por cobrar (Ver Nota 7). A partir de enero de 2017, se registra el acruar mensual con base en el devengado (Ver Nota 2 b) ii)).

- (c) Un análisis de la calidad de las titularizaciones realizado por agencias externas especializadas, al 31 de diciembre del 2017 es como sigue:

<u>Titularización</u>	<u>Calificación de Riesgos</u>	<u>US\$</u>	<u>%</u>
Fideicomisos Mercantiles FIMECTH7 y CTH-BID1	A-	640	0.06%
Fideicomiso Mercantil FIMECTH9	A	999,971	96.70%
Fideicomiso Mercantil FIMPROD2	AAA-	1	0.00%
Titularización de cartera Coop. 29 de Octubre	AAA-	33,435	3.23%
		1,034,047	100%

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

Custodio

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE (1)	33,435
Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DCV - BCE (1)	1,000,311
En custodia de la Corporación (2)	301
	1,034,047

- (1) Al ser títulos desmaterializados la existencia de los derechos sobre las inversiones puede ser confirmada, consultando la plataforma digital de los custodios.

- (2) La Corporación realiza arquezos periódicos para validar la existencia física de los títulos en custodia propia.

- (e) Al 31 de diciembre del 2017, el portafolio de inversiones de la Corporación se encuentra concentrado geográficamente en la ciudad de Quito.

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

5. CARTERA DE CRÉDITOS

Composición:

	<u>Por vencer</u>	<u>Que no devenga intereses</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>
Cartera de créditos de vivienda	5,391,814	1,214,228	153,515	6,759,557
Cartera de créditos de vivienda reestructurada	207,494	154,811	4,472	366,777
Cartera de créditos de vivienda refinanciada	<u>858,356</u>	<u>44,379</u>	<u>2,045</u>	<u>904,780</u>
	<u>6,457,664</u>	<u>1,413,418</u>	<u>160,032</u>	<u>8,031,114</u>
Provisión para créditos incobrables (1)				<u>(1,599,627)</u>
				<u>6,431,487</u>

(1) Provisión constituida de acuerdo con lo descrito en la Nota 2 f). Ver adicionalmente Nota 11.

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

	<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>
Cartera de crédito inmobiliario por vencer	106,783	128,164	188,246	370,501	4,598,119	5,391,813
Cartera de crédito inmobiliario reestructurada	3,765	4,869	6,989	10,553	181,319	207,495
Cartera de crédito inmobiliario refinanciada	<u>7,468</u>	<u>10,004</u>	<u>15,572</u>	<u>32,784</u>	<u>792,528</u>	<u>858,356</u>
	<u>118,016</u>	<u>143,037</u>	<u>210,807</u>	<u>413,838</u>	<u>5,571,966</u>	<u>6,457,664</u>

(b) La distribución geográfica al 31 de diciembre 2017, por ciudad de otorgamiento es como sigue:

	<u>Por vencer</u>	<u>Que no devenga intereses</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>
Quito	1,899,511	246,653	40,166	2,186,330
Guayaquil	3,675,730	859,885	50,113	4,585,728
Otras ciudades	<u>882,423</u>	<u>306,880</u>	<u>69,753</u>	<u>1,259,056</u>
	<u>6,457,664</u>	<u>1,413,418</u>	<u>160,032</u>	<u>8,031,114</u>

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

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

6. COMPRAS Y VENTAS DE CARTERA DE CREDITOS

Durante el año 2017, la Corporación adquirió cartera de créditos inmobiliarios a corredores hipotecarios:

<u>Corredor Hipotecario</u>	<u>Valor de la cartera com prada</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2017</u>	<u>Provisión constituida</u>
Análisis y Servicios Hipotecarios CAPTIVA	1,037,435	221,640	4,624
Asistencia Tributaria y Contable S.A. ASISTRIC	2,370,723	735,511	10,838
Filecons Cía. Ltda.	706,314	291,187	2,912
Guerra Cevallos Jacqueline Ivette - Crediservicios	115,026	112,280	1,123
Otros	988,779	271,915	5,272
	<u>5,218,277</u>	<u>1,632,533</u>	<u>24,769</u>

Durante el año 2017, 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 CTH9 - FIMECTH 9 por US\$4,946,795 para completar el nivel requerido para titularizar (US\$9 millones) y, ii) Fideicomiso Mercantil CTH10 - FIMECTH 10 por US\$5,818,301.

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

Intereses por cobrar de:

Inversiones (1)	2,833,064
Cartera de créditos	59,032
Pagos por cuenta de clientes	265,859
Cuentas por cobrar varias (2)	383,421

3,541,376

Provisión para cuentas por cobrar (3)

(296,776)

3,244,600

- (1) Incluye principalmente el interés extraordinario pagado por la compra de títulos subordinados del Fideicomiso Mercantil Produbanco 2 FIMPROD2 US\$2,169,999, cuyo plazo de cobro no ha vencido. Al 31 de diciembre del 2017, incluye además el interés devengado de los títulos subordinados como sigue: i) Fideicomiso Mercantil FIMECTH7 por US\$176,772, ii) Fideicomiso Mercantil Produbanco 2 FIMPROD2 por US\$396,419, iii) Fideicomiso Mercantil CTH-BID1 por US\$80,458 y, iv) Fideicomiso Mercantil FIMECTH9 por US\$9,400 y ii). Ver Nota 2 b) ii).
- (2) Corresponde principalmente a la cuenta por cobrar al Fideicomiso Mercantil FIMECTH9 por US\$144,734 y otros valores pendientes de recuperación provenientes de la liquidación de títulos subordinados del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha FIMUPI4 por US\$147,284.
- (3) Provisión constituida de acuerdo a lo descrito en la Nota 2 f). Ver adicionalmente Nota 11.

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

**8. BIENES ADJUDICADOS POR PAGO, DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL Y NO UTILIZADOS
POR LA INSTITUCIÓN**

Composición:

	<u>2017</u>
Bienes adjudicados por pago	
Edificios y otros locales (1)	<u>37,830</u>

(1) Los bienes adjudicados por pago se originaron como consecuencia de la adjudicación de un crédito a favor de la Corporación en marzo de 2017. Al 31 de diciembre del 2017 dichos bienes no requirieron provisión.

El movimiento de la cuenta durante el año 2017 fue el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>Bienes adjudicados por pago</u>	<u>Ajustes aplicados al valor de recepción</u>
Saldos al 1 de enero del 2017	-	-
<u>Bienes recibidos</u>		
Edificios y otros locales	<u>37,830</u>	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>37,830</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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición:

		Porcentaje anual de depreciación %
Edificios	869,001	5
Muebles, enseres y equipos de oficina	135,574	10
Equipos de computación	46,867	33
Unidades de transporte	69,000	20
	<u>1,120,442</u>	
Menos: Depreciación acumulada	<u>(448,474)</u>	
	<u>671,968</u>	

El movimiento de las cuentas durante el año 2017 fue el siguiente:

	Saldos al 1 de enero del 2017	Incrementos, adquisiciones, mejoras	Bajas, ventas y cesiones (1)	Saldos al 31 de diciembre del 2017
Costo				
Edificios	869,001	-	-	869,001
Muebles, enseres y equipos de oficina	141,446	5,006	(10,878)	135,574
Equipos de computación	70,416	4,842	(28,391)	46,867
Unidades de transporte	69,000	-	-	69,000
	<u>1,149,863</u>	<u>9,848</u>	<u>(39,269)</u>	<u>1,120,442</u>
Menos: Depreciación acumulada	<u>(405,501)</u>	<u>(82,242)</u>	<u>39,269</u>	<u>(448,474)</u>
	<u>744,362</u>	<u>(72,394)</u>	<u>-</u>	<u>671,968</u>

(1) Equipos que cumplieron su vida útil y fueron dados de baja de los libros de 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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

10. OTROS ACTIVOS

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

Derechos fiduciarios - cartera de crédito (1)	5,858,177	
Provisión por valuación de derechos fiduciarios (2)	(83,238)	5,774,939
Gastos y pagos anticipados	15,941	15,941
Gastos diferidos		
Programas de computación	112,913	
Gastos de adecuación	95,006	
Menos - Amortización de gastos diferidos	(55,827)	152,092
Otros		15,470
		<u>5,958,442</u>

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

Fideicomiso Mercantil CTH10: Mediante escritura pública celebrada el 20 de marzo de 2017, la Corporación (constituyente), firmó el contrato de constitución del "Fideicomiso Mercantil CTH10", cuyo administrador fiduciario es ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. El beneficiario es la Corporación Andina de Fomento, mientras existan obligaciones pendientes por parte de la Corporación a favor de la Corporación Andina de Fomento. Este 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 la Corporación Andina de Fomento y otras instituciones financieras locales.

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 adquiere con la Corporación Andina de Fomento.

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 adquiere con el Banco Interamericano de Desarrollo BID. Al 31 de diciembre del 2017, la Corporación no mantiene obligaciones financieras vigentes con el Banco Interamericano de Desarrollo BID.

- (2) Provisión constituida de acuerdo a lo descrito en la Nota 2 f). Ver adicionalmente Nota 11.

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

11. 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 del 2017	<u>1,364,239</u>	<u>267,666</u>	<u>35,400</u>	<u>1,667,305</u>
Cargos a resultados del año (1)	550,065	148,765	-	698,830
Reversiones registradas al ingreso	(132,050)	(50,534)	(8,264)	(190,848)
Castigos informados y autorizados por la Superintendencia	(120,226)	(62,626)	-	(182,852)
Ajustes menores	(2,554)	(10,240)	-	(12,794)
Reclasificaciones	(59,847)	3,745	56,102	-
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>1,599,627</u>	<u>296,776</u>	<u>83,238</u>	<u>1,979,641</u>

(1) Provisiones constituidas de acuerdo con lo descrito en la Nota 2 f).

La clasificación de los activos de riesgo 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 2017, es la siguiente:

	<u>Monto calificado (1)</u>	<u>Provisión constituida</u>
Normal	12,321,739	395,696
Potencial digno de mención	779,780	135,959
Deficiente	127,656	70,363
De dudoso recaudo	284,135	282,048
Pérdidas	763,438	763,528
Provisión genérica (2)	-	332,047
	<u>14,276,748</u>	<u>1,979,641</u>

(1) Corresponde a: i) Cartera de créditos por US\$8,031,114, ii) Pagos por cuenta de clientes por US\$265,859, iii) Cuentas por cobrar por US\$155,010 (no incluye cuentas por cobrar no exigibles), iv) Cartera subyacente de los Derechos Fiduciarios por US\$5,824,765.

(2) Durante el año 2017, la Corporación, constituyó una provisión genérica voluntaria por US\$332,047, en consideración a la actual contracción que atraviesa la economía ecuatoriana, la cual ha generado pérdida de empleo de personas en relación de dependencia y disminución en las ventas o deterioro de las cuentas por cobrar de los negocios propios, dando como resultado que nuestros deudores residentes en el país presenten demoras en los pagos de sus créditos hipotecarios.

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

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.

12. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

Obligaciones patronales (1)	722,089
Cuentas por pagar varias (2)	356,586
Obligaciones por compra de cartera (3)	240,925
Contribuciones, impuestos y multas (4)	151,161
Proveedores	53,032
Intereses por pagar obligaciones financieras (5)	43,507
Retenciones	43,460
	<hr/>
	1,610,760
	<hr/>

- (1) Incluye principalmente US\$313,585 correspondientes a la participación de los empleados en las utilidades (Ver Nota 18), US\$224,443 de provisión por jubilación patronal, US\$119,502 de provisión para retiro voluntario de los empleados, beneficios sociales por US\$9,680 y aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por US\$14,425.
- (2) Incluye principalmente: i) US\$227,518 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, Fideicomiso Mercantil CTH9 - FIMECTH 9 y Fideicomiso Mercantil CTH10 - FIMECTH 10 que son recaudados por la Corporación y transferidos a los respectivos fideicomisos permanentemente en su calidad de Administrador de esta cartera; ii) US\$23,316 por Honorarios por pagar a Directores ; iii) US\$31,411 de Dividendos de años anteriores por pagar.
- (3) 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.
- (4) Corresponde a la provisión del Impuesto a la Renta por pagar del año 2017 por US\$397,917 neto de retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta por US\$154,222 y del anticipo pagado por US\$92,534.
- (5) Intereses por pagar por préstamos recibidos de instituciones financieras locales y de la Corporación Andina de Fomento (Ver Nota 13).

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>De la 30</u> <u>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 de exterior (1)	-	-	-	4.800.000	-	4.800.000
Obligaciones con entidades financieras del sector privado (2)	-	-	750.000	750.000	-	1.500.000
Obligaciones con entidades financieras del sector público (3)	30.703	46.090	70.097	143.728	685.638	976.256
	<u>30.703</u>	<u>46.090</u>	<u>820.097</u>	<u>5.693.728</u>	<u>685.638</u>	<u>7.276.256</u>

- (1) Corresponde a créditos otorgados a la Corporación por parte de la Corporación Andina de Fomento con vencimiento en diciembre de 2018 que devenga interés a una tasa LIBOR de 180 días más 4.00 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) Banco General Rumiñahui S.A. por US\$250,000 con vencimientos hasta junio de 2018 que devenga interés a una tasa de 8.0%, ii) Banco Internacional S.A. por US\$250,000 con vencimiento hasta diciembre de 2018 y que devenga interés a una tasa entre 8.00 %, iii) Banco Pichincha C.A. por US\$500,000 con vencimientos hasta junio de 2018 y que devenga interés a una tasa entre 8.00 % y, iv) Banco de la Producción S.A. Produbanco (Grupo Promerica) por US\$500,000 con vencimientos hasta julio de 2018 y que devenga interés a una tasa entre 7.97%.
- (3) Corresponde a créditos otorgados por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda que fueron transferidos a Banco de Desarrollo del Ecuador BP) por US\$976,255 con vencimientos hasta diciembre de 2020 que devenga interés a una tasa entre 6.61%, 6.67% y 6.72%.

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

Corporación Andina de Fomento

- Mantener un margen de sobrecolateral a favor de la Corporación Andina de Fomento del 20%. Al 31 de diciembre del 2017, la Corporación mantuvo US\$5,824,765 en cartera transferida al Fideicomiso de garantía CTH-CAF, dando cumplimiento al margen requerido.

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

14. PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado asciende a US\$3,943,410 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.

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 31 de diciembre del 2017 el capital mínimo requerido de la Corporación es de US\$3,943,410.

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 del Ecuador tiene la facultad de disponer que la totalidad o parte de las utilidades del ejercicio se destinen a capitalización.

Durante el año 2017 la corporación distribuyó dividendos a sus accionistas correspondientes al ejercicio fiscal 2014 por US\$2,394 y 2015 por US\$13,931.

Mediante oficio No. SB-DS-2018-0033-O, la Superintendencia de Bancos del Ecuador determinó que la Corporación podrá repartir a sus accionistas hasta el 100% de las utilidades correspondientes al ejercicio económico 2017.

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. Además, el Patrimonio técnico constituido no puede ser inferior al 4% de los activos totales y contingentes. Al 31 de diciembre del 2017, el patrimonio

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

técnico constituido de la Corporación mantiene una relación del 62.91%, 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 2017 su conformación es como sigue:

Patrimonio técnico primario	5,455,883
Patrimonio técnico secundario	<u>3,448,413</u>
Patrimonio técnico constituido	8,904,296
Patrimonio técnico requerido	<u>1,273,958</u>
Excedente	<u><u>7,630,338</u></u>
Activos totales y contingentes 4%	<u><u>713,411</u></u>

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 2017 esta reserva representa el 37.17% del capital pagado. El monto mínimo para apropiación para Reserva Legal por el ejercicio económico del 2017 es US\$137,906.
- 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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

15. INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS

Composición:

Ingresos financieros

Intereses ganados

Intereses y descuentos de inversiones en títulos valores	2,082,631
Intereses y descuentos de cartera de créditos	2,074,782
Intereses en depósitos	440

4,157,853

Utilidades financieras

En valuación de inversiones	4,759
-----------------------------	-------

Ingresos por Servicios

Honorario cobranzas y administración	184,220
Honorario manejo y cobranza terceros	91,396
Gestión recaudo seguros	383,340
Otros servicios	782,097

1,441,053

Total ingresos financieros

5,603,665

Egresos financieros

Intereses causados

Obligaciones financieras	964,323
Otros intereses	10,581

974,904

Comisiones causadas

Cobranzas	25,524
Servicios fiduciarios	23,147
Varias	12,500

61,171

Pérdidas financieras

Primas en cartera comprada	4,562
----------------------------	-------

Total egresos financieros

1,040,637

Margen bruto financiero

4,563,028

Provisiones

698,830

Margen neto financiero

3,864,198

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

16. GASTOS OPERACIONALES

Composición:

Gastos de operación		
Gastos de personal	1,229,602	
Honorarios	<u>401,052</u>	1,630,654
Servicios varios		
Servicios Básicos	53,178	
Movilización, fletes y embalajes	19,250	
Arrendamientos	9,384	
Publicidad y propaganda	3,097	
Seguros	1,660	
Otros servicios (1)	<u>196,665</u>	283,234
Impuestos, contribuciones y multas		99,253
Otros gastos		<u>94,052</u>
		<u>2,107,193</u>
Depreciaciones y amortizaciones		
		<u>111,000</u>
		<u>2,218,193</u>

(1) Incluye principalmente: i) gastos judiciales y notariales por US\$55,260, ii) suscripciones y afiliaciones por US\$12,270, iii) servicios de auditoría y calificación de riesgos por US\$18,750, iv) servicios de tecnología y licencias por US\$46,509 y v) otros por US\$20,621.

17. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

Composición:

Otros ingresos		
Recuperaciones de activos financieros		
De activos castigados (1)	157,062	
Reversión de provisiones	190,848	
Intereses y comisiones de ejercicios anteriores	132,392	480,301
Otros ingresos no operacionales		<u>16,481</u>
		<u>496,782</u>
Otros gastos y pérdidas		
Intereses y comisiones devengados en ejercicios anteriores		33,835
Gastos no deducibles y otros		<u>18,386</u>
Otros egresos no operacionales		<u>52,221</u>

(1) Corresponde principalmente a las recuperaciones de operaciones de crédito que habían sido castigadas.

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

18. 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	2,090,566
Menos - Participación a los trabajadores (Nota 2 n))	(313,585)
Más - Gastos no deducibles (neto de ingresos exentos)	30,737
	<hr/>
Utilidad Gravable	1,807,718
Base imponible para el Impuesto a la Renta tarifa 22%	1,800,422
Base imponible para el Impuesto a la Renta tarifa 25%	7,296
	<hr/>
Impuesto a la renta cargado a resultados del año (Nota 2 n))	397,917
	<hr/>

Anticipo de Impuesto a la renta del 2017 -

Durante el 2017, 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\$92,534, monto que no supera el Impuesto a la Renta expuesto anteriormente.

Situación fiscal -

Los ejercicios 2015 al 2017 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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

19. CUENTAS DE ORDEN

Composición:

Cuentas de orden deudoras

Valores y bienes propios en custodia de terceros		
Documentos	1,127,843	
Inversiones	<u>301</u>	1,128,144
Activos propios en poder de terceros entregados en garantía		
Inversiones de disponibilidad restringida	301	
Cartera de Créditos de Vivienda	1,459,628	
Otros Activos	<u>5,858,177</u>	7,318,106
Activos castigados		
Cartera de créditos	455,361	
Cuentas por cobrar	<u>67,001</u>	522,362
Cartera de créditos y otros activos en demanda judicial		907,726
Intereses, comisiones e ingresos en suspenso		272,869
Cartera entregada para procesos de titularización		49,679,664
Otras cuentas de orden deudoras		<u>2,522,991</u>
		<u>62,351,862</u>
Cuentas de orden acreedoras		
Valores y bienes recibidos de terceros		
Bienes inmuebles en garantía	27,502,615	
En custodia	151,527,892	
Cartera de crédito inmobiliario en administración	<u>147,284</u>	179,177,791
Origen de capital		3,258,595
Provisiones constituidas		<u>413,097</u>
		<u>182,849,483</u>

La Administración de la Corporación ha conciliado los registros auxiliares con el saldo informado a la Superintendencia de Bancos 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 de Bancos para mantener un control de información adicional.

20. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2017, según la evaluación de la Administración y de sus asesores legales, la Corporación no mantiene vigentes demandas laborales o de otra índole significativa.

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

21. 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)	301	Préstamos recibidos de bancos locales.
Fideicomiso Mercantil CTH10 - FIMECTH 10 (Ver Nota 10)	5,858,177	Préstamo recibido del Banco Corporación Andina de Fomento.
Prenda comercial ordinaria de cartera inmobiliaria	1,127,842	Préstamos recibidos de bancos locales públicos.
Prenda comercial ordinaria de cartera inmobiliaria	331,785	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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

22. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y principales transacciones realizadas durante el año 2017 con partes relacionadas, fueron los siguientes:

Saldos al 31 de diciembre de 2017:

Fondos disponibles

Banco Internacional S.A.	43,296
Producción S.A. Produbanco (Grupo Proamérica)	195,494
Banco Pichincha C.A.	56,995
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha	25,485
Banco del Pacífico S.A.	68,846
	<hr/>
	390,116

Cuentas por Cobrar

Predidente Ejecutivo	3,454
Fideicomiso CTH-IDB	2,000
Fideicomiso Garantía CTH-CAF	2,000
Fideicomiso Mercantil CTH 9	144,734
Fideicomiso Mercantil CTH 10	32,466
	<hr/>
	184,654

Derechos fiduciarios

Fideicomiso Mercantil CTH10	5,858,177
	<hr/>

Obligaciones Financieras

Banco Internacional S.A.	250,000
Producción S.A. Produbanco (Grupo Proamérica)	500,000
Banco Pichincha C.A.	500,000
Banco de Desarrollo del Ecuador	976,256
Corporación Andina de Fomento	4,800,000
	<hr/>
	7,026,256
	<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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

Intereses por pagar

Banco Internacional S.A.	603
Producción S.A. Produbanco (Grupo Proamérica)	15,165
Banco Pichincha C.A.	20,778
Banco de Desarrollo del Ecuador	3,501
Corporación Andina de Fomento	2,905
	<hr/>
	42,952
	<hr/>

Cuentas por pagar

Fideicomiso Mercantil CTH BID1	38,297
Fideicomiso Mercantil CTH7	52,459
Fideicomiso Mercantil CTH8	102,866
Fideicomiso Mercantil CTH9	24,651
Fideicomiso Mercantil CTH10	9,246
	<hr/>
	227,518
	<hr/>

Dividendos por pagar

Accionistas	31,411
	<hr/>

Cuentas por pagar Directores y Administradores

Directores	23,316
Administradores	36,078
	<hr/>
	59,394
	<hr/>

Principales transacciones durante el 2017:

Intereses devengados sobre obligaciones financieras	689,667
Honorarios y otros servicios	393,329
Dividendos pagados	16,325
	<hr/>
	1,099,321
	<hr/>
Ingresos por servicios prestados	935,862
Intereses ganados	1,390,973
	<hr/>
	2,326,834
	<hr/>

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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

23. MODALIDADES PRINCIPALES DE OPERACION DE LA CORPORACIÓN

(Con base en las tasas anuales de interés vigentes al 31 de diciembre del 2017)

<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 9% 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 del 2017 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	13,603,659
Fideicomiso Mercantil CTH BID1 (1)	Titularización Cartera Vivienda	Clase A1 - AAA (3) Clase A2 - AAA Clase A3 - AA- Clase A4 - AA-	2012	17,250,000	3,119,095
Fideicomiso Mercantil CTH8 (2)	Titularización Cartera Vivienda	Clase Alpha - AAA Clase A1 - AAA Clase A2 - AAA- Clase A3 - A	2016	17,000,000	15,240,805
Fideicomiso Mercantil CTH9 (2)	Titularización Cartera Vivienda	Clase A1 - AAA Clase A2 - AAA- Clase A3 - A	2017	9,000,000	8,935,768

- (1) Calificación de riesgo otorgada por Bank Watch Ratings S.A.
- (2) Calificación de riesgo otorgada por Pacific Credit Ratings PCR
- (3) Clase pagada en su totalidad por US\$12,940,000.

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

Al 31 de diciembre del 2017 la Corporación mantiene títulos subordinados de las siguientes emisiones:

<u>Nombre</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Participación</u>
Fideicomiso Mercantil FIMPROD2	340	340	100% de la clase subordinada
Fideicomiso Mercantil FIMECTH7	300	300	34% de la clase subordinada
Fideicomiso Mercantil CTH BID1			30% de la clase subordinada

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 2017:

	<u>De 1a 30 días</u>	<u>De 31a 90 días</u>	<u>De 91a 180 días</u>	<u>De 181a 360 días</u>	<u>Más de 360 días</u>	<u>Total</u>
Activo						
Fondos disponibles	456.891	-	-	-	-	456.891
Inversiones						
Disponible para la venta	-	8.359	8.359	8.359	1.008.329	1.033.406
Mantenidos hasta el vencimiento	-	-	-	-	340	340
Disponibilidad restringida	-	-	-	-	301	301
Cartera de créditos por vencer						
Inmobiliario	118.016	143.037	210.807	413.838	5.571.966	6.457.664
Total activo	574.907	151.396	219.166	422.197	6.580.936	7.948.602
Pasivo						
Obligaciones financieras	30.703	46.090	820.097	5.693.728	685.638	7.276.256
Total pasivo	30.703	46.090	820.097	5.693.728	685.638	7.276.256
Diferencia	544.204	105.306	(600.931)	(5.271.531)	5.895.298	672.346

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 -

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

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.

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 con base en 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

**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 DEL 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

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 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.

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 discutidos 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 2017 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 2017, han sido conocidos por el Directorio de la Corporación en su sesión el 17 de enero de 2018 y serán presentados en la Junta General de Accionistas para su aprobación.

* * * *