



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

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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, 25 de febrero del 2019

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 2018 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 2018, 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.

#SomosTuAliado



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Quito, 25 de febrero del 2019

Asunto que requiere énfasis

Base contable

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

Asuntos significativos de auditoría

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

Asuntos significativos de auditoría	Cómo 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>



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
 Quito, 25 de febrero del 2019

Asuntos significativos de auditoría	Cómo enfocamos los asuntos en nuestra en auditoría
<p>Reconocimiento de ingresos por intereses de cartera</p> <p>El reconocimiento de los intereses ganados en la cartera de créditos depende de variables como la morosidad de los mismos, la existencia de reajustes de tasas o abonos, entre otros, lo cual incide en la complejidad del proceso de reconocimiento. Ver Nota 2 c) a los estados financieros.</p>	<p>Entendimos y evaluamos el diseño de los procesos de control relevantes para este rubro.</p> <p>Enfocamos nuestro trabajo en los siguientes aspectos que consideramos son los principales elementos que sirven de base para la determinación del ingreso por intereses de cartera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reajustes de tasas de interés. • Vencimiento de créditos, reversión de intereses por créditos vencidos y cartera que no devenga intereses. • Intereses de mora. • Reestructuraciones y refinanciamiento de créditos. • Abonos anticipados de capital, cambios en las tablas de amortización. • Recuperación de cartera vencida. • Realizamos un recálculo de los intereses ganados mediante el uso de las bases de datos proporcionadas por la Corporación y los resultados se encuentran dentro de los parámetros esperados para este tipo de procedimiento.
<p>Reconocimiento de ingresos extraordinarios por las inversiones en clases subordinadas.</p> <p>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 cumple con lo autorizado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador en junio del 2017, mediante Oficio No. SB-INSFPR-2017-0653-O. Ver Nota 2 b) ii) a los estados financieros.</p>	<p>Cómo enfocamos los asuntos en nuestra en auditoría</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 de estas clases subordinadas.</p> <p>Obtuvimos confirmaciones de saldos y transacciones de los fideicomisos que administran dichas clases subordinadas.</p>



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Quito, 25 de febrero del 2019

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.

El Informe del Presidente al Directorio fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría. Se espera que la Memoria Anual de la Corporación esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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

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

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre el Informe del Presidente al Directorio obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Si, al leer 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.



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Quito, 25 de febrero del 2019

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 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.



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Quito, 25 de febrero del 2019

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

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

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

PricewaterhouseCoopers

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

J. Carlos Sáenz P.

Juan Carlos Sáenz P.

Socio

No. de Licencia Profesional: 17-223

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

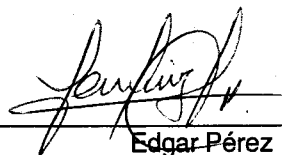
**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	
Fondos disponibles	3	343,752
Inversiones	4	1,000,615
Cartera de créditos	5	8,613,607
Cuentas por cobrar	7	5,586,640
Propiedades y equipos	8	639,687
Otros activos	9	10,730,483
Total activo		26,914,784
<u>Pasivo y patrimonio</u>		
Cuentas por pagar	11	1,475,170
Obligaciones financieras	12	17,041,447
Patrimonio (véase estado adjunto)		8,398,167
Total pasivo y patrimonio		26,914,784
Cuentas de orden deudoras	18	65,872,600
Cuentas de orden acreedoras	18	31,092,638

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



José Andino
Presidente Ejecutivo



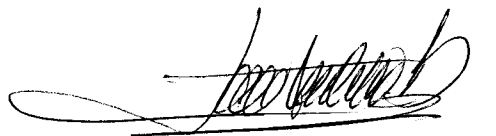
Edgar Pérez
Contador General

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

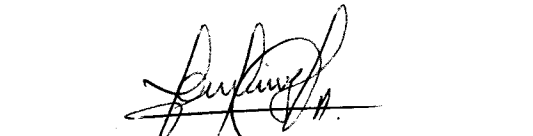
**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia	
	<u>a Notas</u>	
Intereses ganados	14	2,577,141
Intereses causados	14	(926,545)
Margen neto de intereses		<u>1,650,596</u>
Ingresos por servicios	14	1,482,375
Comisiones causadas	14	(58,253)
Utilidades financieras	14	2
Pérdidas financieras	14	(3,908)
Margen bruto financiero		<u>3,070,812</u>
Provisiones	10 y 14	(70,067)
Margen neto financiero		3,000,745
Gastos operacionales		
Gastos de operación	15	(1,972,740)
Depreciaciones	8 y 15	(112,588)
Amortizaciones	15	(8,564)
Margen operacional		<u>906,853</u>
Otros ingresos	16	233,357
Otros gastos y pérdidas	16	(36,214)
Utilidad antes de impuestos y participaciones		1,103,996
Participación de los empleados en las utilidades	17	(165,599)
Impuesto a la renta	17	(241,119)
Utilidad neta del año		<u><u>697,278</u></u>

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



José Andino
Presidente Ejecutivo



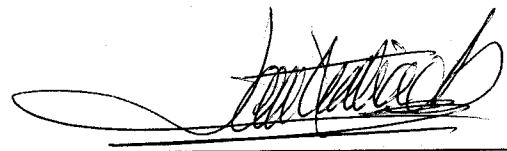
Edgar Pérez
Contador General

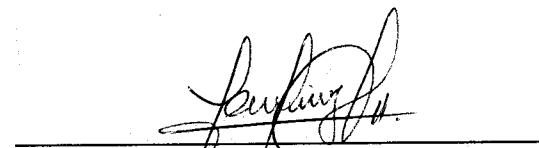
**CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO
DE HIPOTECAS CTH S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Reserva legal	Reserva especial	Reserva por revalorización del patrimonio	Superávit por valuación de activos	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2017	3,943,410	46,680	1,465,793	-	1,962,942	79,915	1,449,509	8,948,249
Apropiación de reservas legal y especial	-	-	137,906	64,345	-	-	(202,251)	-
Superavit por valuación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(102)	-	(102)
Realización del superavit por valuación de	-	-	-	-	-	(6,100)	6,100	-
Repartición de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1,247,258)	(1,247,258)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	697,278	697,278
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>3,943,410</u>	<u>46,680</u>	<u>1,603,699</u>	<u>64,345</u>	<u>1,962,942</u>	<u>73,713</u>	<u>703,378</u>	<u>8,398,167</u>

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


 José Andino
 Presidente Ejecutivo

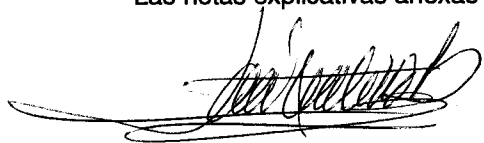

 Edgar Pérez
 Contador General

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

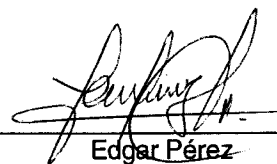
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
Intereses, comisiones y descuentos ganados	3,300,698
Intereses, comisiones y descuentos pagados	(822,828)
Pagos operativos y a empleados	(2,377,456)
Impuesto a la renta	(151,161)
Utilidades e ingresos financieros, neto	2
Otros ingresos no operacionales, neto	180,772
	<hr/>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación antes de cambios en activos y pasivos operacionales	130,027
	<hr/>
Cambios en activos y pasivos operacionales	
Cartera de créditos (neto)	(6,991,487)
Cuentas por cobrar (neto)	89,517
Otros activos (neto)	(42,570)
Otras cuentas por pagar	(153,367)
	<hr/>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(6,967,880)
	<hr/>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	
Recuperación de inversiones	(1,626,102)
Compras, netas de ventas de propiedades y equipos	(40,004)
Incremento de gastos diferidos	(2,050)
	<hr/>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(1,668,156)
	<hr/>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Incremento de obligaciones financieras	24,330,000
Pago de obligaciones financieras	(14,564,809)
Dividendos pagados	(1,242,294)
	<hr/>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	8,522,897
	<hr/>
Fondos disponibles	
Disminución neta durante el año	(113,139)
Saldo al inicio del año	456,891
	<hr/>
Saldo al final del año	343,752
	<hr/> <hr/>

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



José Andino
Presidente Ejecutivo



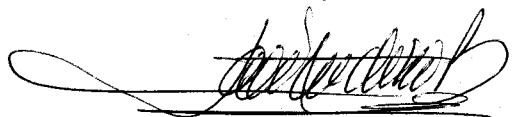
Edgar Pérez
Contador General

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

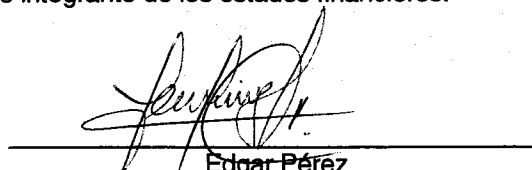
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)

Utilidad neta del año	<u>697,278</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	70,067
Depreciaciones y amortizaciones	121,152
Bajas de activos fijos	387
Reversos provisiones de activos de riesgo	(16,758)
Pérdidas financieras	3,908
<i><u>Cambios en Activos y Pasivos:</u></i>	
Cuentas por cobrar	40,352
Intereses por Cobrar	(799,171)
Cuentas por pagar	(149,158)
Interés por pagar	<u>161,970</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación antes de cambios en activos y pasivos operacionales	<u>130,027</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 2018**
(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.

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 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 del Ecuador mediante Oficio Nro. SBINSFPR- 2016-0170-O del 19 de febrero de 2016, donde determina que la Corporación cuenta con la infraestructura de capital humano, técnica e informática adecuada para operar como agente de manejo y administrar los activos integrados en los patrimonios de propósito exclusivo.

Calificación de riesgo -

De acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, las entidades del sector financiero deben someterse a una calificación por parte de una empresa calificadora de riesgos autorizada por dicha Superintendencia y entregar a este órgano de control los informes trimestrales de calificación.

Los informes emitidos durante el año 2018 por la empresa calificadora Bank Watch Ratings reflejaron una calificación de riesgo A+. El significado de dicha calificación es que "la institución es fuerte, tiene sólido récord financiero y es bien recibida en sus mercados naturales de dinero. Es posible que existan algunos aspectos débiles, pero es de esperarse que cualquier desviación con respecto a los niveles históricos de desempeño de la entidad sea limitada y que se superará rápidamente. La probabilidad de que se presenten problemas significativos es muy baja, aunque de todos modos ligeramente más alta que en el caso de las instituciones con mayor calificación". De acuerdo con las disposiciones vigentes, el informe correspondiente al cuarto trimestre del 2018, deberá ser emitido hasta el 31 de marzo del 2019.

**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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

Hechos relevantes -

Según cifras oficiales, se ha experimentado un aumento en el desempleo y una reducción de la actividad económica en general, especialmente del sector de la construcción, tanto de obra pública como privada.

El mayor problema a superar es la falta de financiamiento, del presupuesto del gobierno, para el 2019, lo que requerirá de un acercamiento y presentación de un programa de estabilización ante el Fondo Monetario Internacional y otros multilaterales, para que, con su beneplácito, estos otorguen y apoyen la obtención de financiamiento en mejores condiciones que las obtenidas en los últimos años. Para lograr este respaldo, de las mencionadas entidades, el plan del gobierno deberá adoptar medidas que tiendan a corregir los desbalances fiscales, que a la vez sean atractivas para una mayor inversión privada, nacional y extranjera.

Sin embargo, los diferentes agentes económicos, especialmente los del sector financiero, han tenido la capacidad de manejar sus actividades con mucha prudencia, anticipando los efectos negativos de los mencionados acontecimientos. Existe confianza en el sistema financiero y no se han producido eventos que hayan desestabilizado a ninguna institución financiera.

Las relaciones entre el sector financiero y el gobierno han dado un giro hacia una mayor colaboración para enfrentar de una mejor manera tan difícil situación. Este indispensable cambio de actitud permitió un mejor manejo de los tiempos complicados que se debe enfrentar. Se espera una mayor austeridad en todos los órdenes, públicos y privados, por lo que se debe actuar con ese marco de referencia.

La Administración considera que el resultado en el 2018 es uno de los más bajos obtenidos en los últimos años, dada una reducción de los ingresos financieros como resultado del bajo saldo cartera que quedó después de la novena titularización realizada a fines del 2017 y la reducida oferta de cartera en el mercado. Por otro lado, en el 2018 no se liquidó ninguna clase subordinada adquirida, que son las que generan importantes ingresos extraordinarios.

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 a las normas contables y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Los estados financieros fueron preparados de acuerdo con normas contables establecidas y disposiciones específicas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador. Las instituciones bajo el control de la Superintendencia de Bancos del Ecuador se someterán y aplicarán las normas contables y disposiciones específicas 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

**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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

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, excepto para ciertas inversiones que son registradas a valor de mercado 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 y el efecto de conversión a dólares en el año 2000, según lo mencionado en los literales d), g) y p) de la Nota 2.

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 normas antes indicadas:

i) Normas contables generales para las instituciones Financieras:

- La Superintendencia y la Junta establecen un procedimiento para la calificación de los activos de riesgo y contingentes y su correspondiente proceso para contabilizar provisiones para cubrir el riesgo de crédito como se describe en el literal f). Las NIIF establecen que se debe constituir una provisión estimada para deterioro al momento del otorgamiento del crédito en función de la pérdida esperada y con posterioridad en función de las pérdidas potenciales o conocidas.
- 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.
- La Superintendencia y la Junta requieren que los intereses vencidos por más de 15, 30 o 60 días dependiendo del tipo de operación de crédito, 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 para los activos financieros que se miden al costo amortizado se constituya una provisión de pérdida esperada para cada crédito otorgado, que aumentan cuando se presentan evidencias objetivas de aumento significativo en el riesgo de crédito de la

**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 2018
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

operación y cuando la operación esté claramente deteriorada. Cuando la operación está deteriorada, los intereses de la operación son reconocidos sobre el saldo neto de la correspondiente provisión de pérdida esperada por incobrabilidad.

- La Superintendencia y la Junta requieren que los créditos vencidos por períodos de más de tres años o 180 días, dependiendo del tipo de operación del crédito, sean castigados afectando a la provisión para créditos incobrables. Las NIIF establecen que estos créditos sean castigados cuando exista expectativa razonable de 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 temporarias 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 2018**
(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

**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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

descuentos de inversiones en títulos valores”, manteniendo el registro de control en cuentas de orden.

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 “Otros gastos y pérdidas” en las subcuentas “Intereses y comisiones devengados en ejercicios anteriores” y paralelamente se contabilizan en Cuentas de orden, en la subcuenta “Intereses, comisiones e ingresos en suspenso”. Al momento de su posterior recuperación, los intereses devengados hasta ese momento son contabilizados directamente en los resultados del período en el que se recuperen y la parte correspondiente a períodos anteriores se contabiliza en el rubro “Otros ingresos” 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.

**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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

- De disponibilidad restringida: Son instrumentos de inversión que tienen limitaciones o restricciones de carácter legal o contractual, para transferirlos o disponer de ellos.

Medición Inicial y posterior

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

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

- A valor razonable con cambios en el estado de resultados: Se registran al valor razonable utilizando precios de mercado o mediante modelos de valoración. Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados, en la cuenta utilidades o pérdidas financieras.
- Disponibles para la venta: Se registran al valor razonable utilizando precios de mercado o mediante modelos de valoración; sin embargo, cuando se trate de instrumentos de deuda emitidos en el mercado doméstico que tengan una baja o ninguna bursatilidad o no se disponga de información para determinar su precio, el valor razonable se estima mediante el cálculo del costo amortizado bajo el método de la tasa de interés efectiva. Los cambios en el valor razonable se reconocen en el patrimonio, en la cuenta "Superávit valuación inversiones en instituciones financieras", hasta que la inversión sea vendida o dispuesta, momento en el cual, los ajustes acumulados por fluctuaciones en su valor razonable presentados en el patrimonio son transferidos y registrados en el estado de resultados, en la cuenta utilidades o pérdidas financieras.
- 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 2018**
(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 inmobiliario 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 y en una cuenta auxiliar se registra el respectivo 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. 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 2018, 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 2018**
(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 período de morosidad. Una vez clasificada y calificada la cartera, se constituyen provisiones en función de los siguientes porcentajes, que se computan sobre la totalidad del riesgo:

		2018 (1)	
		Mínimo	Máximo
Riesgo normal	(A1)		1%
	(A2)		2%
	(A3)	3%	5%
Riesgo potencial digno de mención	(B1)	6%	9%
	(B2)	10%	19%
Deficiente	(C1)	20%	39%
	(C2)	40%	59%
Dudoso recaudo	(D)	60%	99%
Pérdidas	(E)		100%

- (1) La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera emitió la Resolución No. 426-2017-F del 28 de diciembre de 2017, con la cual dispuso que a partir de su vigencia las entidades financieras controladas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador deberán aplicar las provisiones establecidas en el artículo 6 Sección III "Constitución de provisiones" del Capítulo XVIII "Calificación de activos de riesgo y constitución de provisiones por parte de las entidades de los sectores financiero, público y privado bajo el control de la Superintendencia de Bancos del Ecuador", del Libro I de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; de esta aplicación deberá realizarse a las operaciones concedidas antes de la fecha de emisión esta resolución y que fueron provisionadas con los porcentajes anteriores previstos en la Disposición Transitoria Sexta de esta Codificación; de presentarse diferencias estas deberán ajustarse a la provisión dispuesta en el artículo 6, Sección III "Constitución de Provisiones" hasta el 31 de diciembre de 2018; no obstante, esta diferencia de provisión podrá cubrirse con las provisiones facultativas constituidas por las entidades financieras, al amparo de artículo 1 del Capítulo XIX Constitución de Provisiones Facultativas.

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

**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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

tres cuotas del crédito restructurado 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 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 2018, 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%

**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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

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.

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) Derechos fiduciarios -

Corresponde a los derechos fiduciarios representativos de los activos de la Corporación entregados en garantía 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 transferido al fideicomiso constituido, siguiendo la normativa de la Superintendencia. Al 31 de diciembre del 2018, los derechos fiduciarios que posee la Corporación se valúan al valor de la cartera transferida neto de las provisiones constituidas de acuerdo con la normativa vigente (ver Nota 2f).

i) Gastos diferidos -

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

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

j) Jubilación patronal -

De acuerdo con disposiciones legales vigentes se requiere el pago de beneficios jubilatorios por parte de los empleadores a aquellos empleados que hayan completado por lo menos 25 años de trabajo con ellos a la fecha de retiro. La Corporación registra esta provisión con cargo a los resultados del ejercicio y su

**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 2018
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

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 así definido por las normas NIC 19. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de descuento del 5.04% equivalente a la tasa promedio de bonos emitidos por empresas de alta calidad, denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de la obligación por pensiones hasta su vencimiento. Dicha provisión se constituye únicamente para los empleados con más de 10 años de servicio en la Corporación.

k) Cuentas de resultados -

Se registran utilizando el método del devengado.

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

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

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

A partir del 2010, de acuerdo con la legislación vigente, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y, comparar este valor del anticipo con el monto del impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del impuesto a la renta o causado en el 2018.

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 28% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 25% y en el caso de que la participación societaria sea igual o mayor al 50% se aplicará la tarifa del 28%.

Durante el 2018, la Corporación registró como Impuesto a la Renta causado el valor determinado sobre una base mixta (del 25% y el 28%) sobre la utilidad gravable puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo de impuesto a la renta correspondiente. Ver Nota 17.

m) 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.

n) Reserva especial -

La Superintendencia podrá disponer la formación de una reserva especial cuando hubiere determinado la conveniencia de tal disposición para la estabilidad y solidez de las instituciones bajo su control. Para tal

**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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

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.

o) Reserva por revalorización del patrimonio -

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

p) Superávit por valuaciones -

Esta cuenta incluye el ajuste al valor razonable de las inversiones disponibles para la venta y de disponibilidad restringida. De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Bancos, los ajustes acumulados por 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, registra la contrapartida de la valuación o ajuste a precios de mercado del valor neto en libros de los bienes inmuebles avaluados, 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 de 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.

**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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

3. FONDOS DISPONIBLES

Composición:

Caja	2,050
Bancos y otras instituciones financieras locales (1)	341,702
	343,752

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

Banco de la Producción S.A. Produbanco (Grupo Promerica)	146,262
Banco Pichincha C.A.	119,829
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha	23,231
Banco Internacional S.A.	22,739
Banco General Rumiñahui S.A.	13,491
Banco Central del Ecuador	10,194
Banco del Pacífico S.A.	5,956
	341,702

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 2018, 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>	<u>Precio %</u>
Disponibles para la venta - de entidades del sector privado:				
De instituciones financieras locales:				
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH9	9.40%	4,980	999,973	100%
Mantenidas hasta el vencimiento - entidades del sector privado				
Disponibilidad restringida				
Títulos valores Fideicomiso Mercantil FIMUPI5	Rendimiento neto	1,681	1	100%
Títulos valores Fideicomiso Mercantil FIMPROD2	Rendimiento neto	811	1	100%
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH7	Rendimiento neto	2,311	340	100%
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH-BID1	Rendimiento neto	796	300	100%

**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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

- (b) Al 31 de diciembre del 2018, las inversiones, por tipo de papel, están compuestas de la siguiente manera:

Titularización de cartera de vivienda (1)	1,000,615
---	-----------

- (1) Corresponde principalmente a la inversión en clases subordinadas adquiridas por la Corporación a: i) Fideicomiso Mercantil FIMECTH9 por US\$999,973, 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 del 2017, se registra el devengo mensual de intereses. (Ver Nota 2 b) ii).

- (c) Un análisis de la calidad de las titularizaciones realizado por agencias externas especializadas, al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH9	A	999,973	99.9358%
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH7	A+	340	0.0340%
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH-BID1	AAA	300	0.0300%
Títulos valores Fideicomiso Mercantil FIMPROD2	AAA	1	0.0001%
Títulos valores Fideicomiso Mercantil FIMUPI 5	AAA	1	0.0001%
		1,000,615	100.00%

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

Custodio

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE (1)	1
Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DCV - BCE (1)	1,000,313
En custodia de la Entidad financiera (2)	301
	1,000,615

- (1) La Administración de la Corporación obtuvo confirmación escrita de la existencia física de estos títulos de parte de sus custodios.
- (2) La Corporación entrega ha entregado a instituciones financieras los títulos en calidad de garantía por préstamos solicitados, la Corporación cuenta con los soportes de entrega mientras se encuentran en garantía.
- (e) Al 31 de diciembre del 2018, 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 2018**
(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	7,673,117	800,061	140,804	8,613,982
Cartera de créditos de vivienda reestructurada	310,396	126,895	6,965	444,256
Cartera de créditos de vivienda refinanciada	<u>877,507</u>	<u>96,839</u>	<u>1,061</u>	<u>975,407</u>
	<u>8,861,020</u>	<u>1,023,795</u>	<u>148,830</u>	<u>10,033,645</u>
Provisión para créditos incobrables (1)				<u>(1,420,038)</u>
				<u>8,613,607</u>

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

(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 créditos de vivienda	85,881	108,636	174,351	341,542	6,962,707	7,673,117
Cartera de créditos de vivienda reestructurada	2,991	4,559	6,993	13,597	282,256	310,396
Cartera de créditos de vivienda refinanciada	<u>8,132</u>	<u>10,973</u>	<u>16,834</u>	<u>37,155</u>	<u>804,413</u>	<u>877,507</u>
	<u>97,004</u>	<u>124,168</u>	<u>198,178</u>	<u>392,294</u>	<u>8,049,376</u>	<u>8,861,020</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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

(b) La distribución geográfica al 31 de diciembre 2018, por ciudad de otorgamiento es como sigue:

	<u>Por vencer</u>	<u>Que no devenga intereses</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>
Quito	2,272,594	215,442	39,162	2,527,198
Guayaquil	6,006,613	604,860	56,958	6,668,431
Otras ciudades	<u>581,813</u>	<u>203,493</u>	<u>52,710</u>	<u>838,016</u>
	<u>8,861,020</u>	<u>1,023,795</u>	<u>148,830</u>	<u>10,033,645</u>

Las características de los préstamos en cuanto a plazos y tasas de interés se describen en la Nota 22.

6. COMPRAS Y VENTAS DE CARTERA DE CREDITOS

Durante el año 2018, la Corporación adquirió las siguientes carteras de créditos inmobiliarios:

	<u>Valor de la cartera comprada</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2018</u>	<u>Provisión constituida</u>
Análisis y Servicios Hipotecarios Captiva	2,041,111	1,604,734	20,476
Asicomecuador S.A.	442,819	364,271	3,643
Asistencia Tributaria y Contable S.A. ASISTRIC	2,728,082	1,314,286	25,158
Filecons Cia. Ltda.	1,289,234	533,890	5,357
Guerra Cevallos Jacqueline Ivette - Crediservicios	354,404	178,348	1,783
Luis Miguel Salazar	192,060	192,060	1,940
María Fernanda Sanyer	573,691	573,691	5,737
Pedro González	<u>70,466</u>	<u>70,466</u>	<u>705</u>
	<u>7,691,868</u>	<u>4,831,747</u>	<u>64,799</u>

Durante el año 2018, 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, US\$130,496 por reposición por prepago ii) Fideicomiso Mercantil CTH10 - FIMECTH 10, US\$1,169,218 por reposiciones, US\$835,566 por canjes y US\$4,819,710 por ventas.

**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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

Intereses por cobrar de:	
Inversiones (1)	5,296,270
Cartera de créditos	54,428
Pagos por cuenta de clientes	297,537
Cuentas por cobrar varias	253,350
	<u>5,901,585</u>
Provisión para cuentas por cobrar (2)	<u>(314,945)</u>
	<u>5,586,640</u>

(1) Incluye principalmente el interés extraordinario pagado por la compra de títulos subordinados: i) Fideicomiso Mercantil Produbanco 2 FIMPROD2 US\$2,169,999, cuyo plazo de cobro no ha vencido, ii) Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 5 FIMUPI 5 US\$1,901,677 cuyo plazo de cobro empezó en enero 2018. Incluye además el interés devengado de los títulos subordinados como sigue: i) Fideicomiso Mercantil Produbanco 2 FIMPROD2 US\$737,202, ii) Fideicomiso Mercantil FIMECTH7 por US\$332,245, iii) Fideicomiso Mercantil CTH-BID1 por US\$147,575. iv) Fideicomiso Mercantil FIMECTH9 por US\$7,572. (Ver Nota 2b) ii).

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

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición:

		Porcentaje anual de depreciación %
Edificios	869,001	5
Muebles, enseres y equipos de oficina	120,978	10
Equipos de computación	39,368	33
Unidades de transporte	104,706	20
	<u>1,134,053</u>	
Menos: Depreciación acumulada	<u>(494,366)</u>	
	<u>639,687</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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

El movimiento de las cuentas durante el año 2018 fue el siguiente:

	Saldos al 1 de enero <u>del 2017</u>	Incrementos, adquisiciones, <u>mejoras</u>	Bajas, ventas y <u>cesiones</u> (1)	Saldos al 31 de dic <u>del 2018</u>
<u>Costo</u>				
Edificios	869,001	-	-	869,001
Muebles, enseres y equipos de oficina	135,574	1,807	(16,403)	120,978
Equipos de computación	46,867	2,493	(9,992)	39,368
Unidades de transporte	69,000	35,706	-	104,706
	<u>1,120,442</u>	<u>40,006</u>	<u>(26,395)</u>	<u>1,134,053</u>

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

9. OTROS ACTIVOS

La composición de las cuentas durante el año 2018 fue la siguiente:

Derechos fiduciarios - cartera de crédito (1)	10,714,648	
Provisión por valuación de derechos fiduciarios (2)	<u>(163,035)</u>	10,551,613
Gastos y pagos anticipados		11,214
Gastos diferidos		
Programas de computación (3)	111,532	
Gastos de adecuación	95,006	
Menos - Amortización de gastos diferidos	<u>(101,649)</u>	104,889
Otros		<u>62,767</u>
		<u>10,730,483</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 del 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 del 2015, la Corporación (constituyente), firmó el contrato de constitución del Fideicomiso de Garantía CTH-

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 2018
(Expresadas en dólares estadounidenses)

CAF, el administrador fiduciario es ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. El beneficiario es la Corporación Andina de Fomento. Este fideicomiso fue constituido con el objeto de garantizar las obligaciones que la Corporación adquiera con la Corporación Andina de Fomento.

- (2) Provisión constituida de acuerdo a lo descrito en la Nota 2 f). Ver Nota 10.
- (3) Incluye principalmente US\$108,000 destinados para el desarrollo del módulo de control de titularizaciones que utiliza la Corporación.

10. PROVISIONES PARA ACTIVOS DE RIESGO

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

	<u>Cartera de créditos</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2018	1,599,627	296,776	83,238	1,979,641
Cargos a resultados del año (1)	41,812	28,255	-	70,067
Utilizaciones por ventas / Reversiones	(3,089)	(3,731)	(9,938)	(16,758)
Castigos informados y autorizados por la Superintendencia	(128,272)	(5,853)	-	(134,125)
Ajustes menores	(306)	(502)	-	(808)
Reclasificaciones	(89,735)	-	89,735	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>1,420,037</u>	<u>314,945</u>	<u>163,035</u>	<u>1,898,018</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 2018, es la siguiente:

	<u>Monto calificado</u> <u>(1)</u>	<u>Provisión constituida</u>
Normal	19,454,087	489,129
Potencial digno de mención	616,137	84,212
Deficiente	124,044	82,944
De dudoso recaudo	218,963	217,616
Pérdidas	692,070	692,070
Provisión Genérica	-	332,047
	<u>21,105,301</u>	<u>1,898,018</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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a: i) Cartera de créditos por US\$10,033,645, ii) Pagos por cuenta de clientes por US\$297,537, iii) Cuentas por cobrar por US\$147,284 (no incluye cuentas por cobrar no exigibles), iv) Cartera subyacente de los Derechos Fiduciarios por US\$10,626,833.

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 de Bancos del Ecuador.

11. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

Obligaciones patronales (1)	529,402
Obligaciones por compra de cartera (2)	256,993
Contribuciones, impuestos y multas (3)	241,119
Intereses por pagar obligaciones financieras (4)	205,478
Cuentas por pagar varias (5)	175,517
Retenciones	44,442
Proveedores	22,219
	<hr/>
	1,475,170

- (1) Incluye principalmente US\$165,599 correspondientes a la participación de los empleados en las utilidades (Ver Nota 17), US\$224,443 de provisión por jubilación patronal, US\$113,222 de provisión para retiro voluntario de los empleados, beneficios sociales por US\$10,054, aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por US\$15,097 y Fondos de Reserva por US\$987.
- (2) Saldo por pagar a los promotores de vivienda por compras de cartera que están en proceso de perfeccionamiento, estas partidas normalmente se liquidan 30 días posteriores a la compra de cartera.
- (3) Corresponde a la provisión del Impuesto a la Renta por pagar del año 2018 por US\$241,119 sin descontar retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta.
- (4) Incluye intereses por pagar por préstamos recibidos de instituciones financieras locales y organismos multilaterales. Ver Nota 12
- (5) Incluye principalmente: i) US\$89,498 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 y ii) US\$36,374 Dividendos por pagar.

**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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>De 1 a 30</u> <u>días</u>	<u>De 31 a 90 días</u>	<u>De 91 a 180</u> <u>días</u>	<u>De 181 a 360</u> <u>días</u>	<u>Más de 360 días</u>	<u>Total</u>
Obligaciones con instituciones financieras del exterior (1)	-	1,760,000	1,760,000	3,520,000	-	7,040,000
Obligaciones con entidades financieras del sector privado (2)	-	1,500,000	2,050,000	5,790,000	-	9,340,000
Obligaciones con entidades financieras del sector público (3)	23,526	47,461	72,228	135,876	382,356	661,447
	<u>23,526</u>	<u>3,307,461</u>	<u>3,882,228</u>	<u>9,445,876</u>	<u>382,356</u>	<u>17,041,447</u>

- (1) Corresponde al crédito otorgado a la Corporación por parte de la Corporación Andina de Fomento US\$7,040,000 con vencimiento en diciembre de 2019 que devenga interés a una tasa LIBOR de 180 días más 4.25 puntos porcentuales para los periodos 1 - 2 y más 4.50 puntos porcentuales para los periodos 3-5. Éste crédito se encuentra registrado en el Banco Central del Ecuador.
- (2) Corresponden a créditos otorgados por instituciones financieras locales.
- (3) Corresponde a créditos otorgados por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, los mismos que al liquidarse dicha institución financiera fueron transferidos al Banco de Desarrollo del Ecuador, BP por US\$661,447 con vencimientos hasta diciembre de 2020.

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 CAF del 20%. Al 31 de diciembre de 2018 la Corporación mantuvo US\$10,626,836 en cartera transferida al Fideicomiso de garantía CTH-CAF, dando cumplimiento al margen requerido.

13. 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.

**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 2018
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

Capital mínimo

Con fecha 25 de noviembre del 2015, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera emitió la Resolución No. 152-2015-F, que entre otros aspectos, establece que el capital pagado mínimo requerido para las corporaciones de desarrollo de mercado secundario de hipotecas debe ser US\$3,943,410. Al 31 de diciembre del 2018 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.

Mediante oficio No. SB-DS-2018-0010-C, 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 2018.

Durante el año 2018 la Corporación pagó dividendos a sus accionistas por un monto total de US\$1,247,258.

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 2018, el patrimonio técnico constituido de la Corporación mantiene una relación del 37.60%, 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.

**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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

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 2018 su conformación es como sigue:

Patrimonio técnico primario	5,593,789
Patrimonio técnico secundario	<u>2,763,835</u>
Patrimonio técnico constituido	8,357,624
Patrimonio técnico requerido	<u>2,000,270</u>
Excedente	<u>6,357,354</u>
Activos totales y contingentes 4%	<u>1,076,591</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 2018 esta reserva representa el 40.67% del capital pagado. El monto mínimo para apropiación para Reserva Legal por el ejercicio económico del 2018 es US\$69,728.
- 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 2018
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

14. INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS

Composición:

Ingresos financieros

Intereses ganados	
Intereses y descuentos de inversiones en títulos valores	899,267
Intereses y descuentos de cartera de créditos	1,677,585
Intereses en depósitos	289
	<u>2,577,141</u>
Utilidades financieras	
En valuación de inversiones	2
Ingresos por servicios	
Honorario cobranzas y administración	217,186
Honorario manejo y cobranza terceros	47,084
Gestión recaudo seguros	360,944
Otros servicios	857,161
	<u>1,482,375</u>
Total ingresos financieros	<u>4,059,518</u>

Egresos financieros

Intereses causados	
Obligaciones financieras	907,860
Otros intereses	18,685
	<u>926,545</u>
Comisiones causadas	
Cobranzas	20,704
Servicios fiduciarios	16,129
Varias	21,420
	<u>58,253</u>
Pérdidas financieras	
Primas en cartera comprada	3,908
Total egresos financieros	<u>988,706</u>
Margen bruto financiero	<u>3,070,812</u>
Provisiones	70,067
Margen neto financiero	<u><u>3,000,745</u></u>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

15. GASTOS OPERACIONALES

Composición:

Gastos de operación		
Gastos de personal	1,101,730	
Honorarios	451,277	1,553,007
Servicios varios		
Movilización, fletes y embalajes	22,291	
Publicidad y propaganda	3,867	
Servicios básicos	54,572	
Seguros	2,914	
Arrendamientos	9,701	
Otros servicios (1)	134,159	227,504
Impuestos, contribuciones y multas		116,571
Otros gastos		75,658
		<u>1,972,740</u>
Depreciaciones y amortizaciones		<u>121,152</u>

(1) Incluye principalmente: i) gastos judiciales y notariales por US\$16,908, ii) suscripciones y afiliaciones por US\$10,852, iii) servicios de auditoría y calificación de riesgos por US\$41,221, iv) servicios de tecnología y licencias por US\$37,954; y v) otros por US\$23,336.

16. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

Composición:

Otros ingresos

Recuperaciones de activos financieros		
De activos castigados (1)	124,410	
Reversión de provisiones	16,758	
Intereses y comisiones de ejercicios anteriores	87,779	228,947
Otros ingresos no operacionales		4,410
		<u>233,357</u>

Otros gastos y pérdidas

Intereses y comisiones devengados en ejercicios anteriores		17,204
Gastos no deducibles y otros		19,010
Otros egresos no operacionales		<u>36,214</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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

17. PARTICIPACIÓN LABORAL E IMPUESTOS

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

Utilidad antes de impuestos y participaciones	1,103,996
Menos - Participación de los empleados en las utilidades (Nota 2 I)	165,599
Más - Gastos no deducibles (neto de ingresos exentos)	25,619
	<hr/>
Utilidad gravable	964,016
Base imponible para el Impuesto a la Renta tarifa 25%	960,158
Base imponible para el Impuesto a la Renta tarifa 28%	3,856
Impuesto a la renta cargado a resultados del año (Nota 2 I)	241,119
	<hr/> <hr/>

Anticipo de Impuesto a la renta del 2018 -

El anticipo de impuesto a la renta determinado por la Corporación asciende a US\$84,583.35, sin embargo no generó pago durante el ejercicio 2018 debido a que las retenciones de impuesto a la renta del ejercicio 2017 lo superaron, por tanto será liquidado en la declaración de impuesto a la renta, siguiendo lo estipulado en la legislación vigente.

Situación fiscal -

Los ejercicios 2016 al 2018 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 2018
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

18. CUENTAS DE ORDEN

Composición:

Cuentas de orden deudoras

Valores y bienes propios en custodia de terceros		
Documentos	919,861	
Inversiones	<u>301</u>	920,162
Activos propios en poder de terceros entregados en garantía		
Inversiones de disponibilidad restringida	301	12,668,963
Cartera de créditos de vivienda	1,954,014	
Otros activos	<u>10,714,648</u>	
Activos castigados		
Cartera de créditos	469,826	
Cuentas por cobrar	<u>61,046</u>	530,872
Cartera de créditos y otros activos en demanda judicial	807,221	
Intereses, comisiones e ingresos en suspenso	257,448	
Cartera entregada para procesos de titularización	47,285,299	
Otras cuentas de orden deudoras	3,402,635	<u>51,752,603</u>
		<u>65,872,600</u>
Cuentas de orden acreedoras		
Valores y bienes recibidos de terceros		
Bienes inmuebles en garantía	26,498,824	
En custodia	30,463	
Cartera de crédito inmobiliario en administración	<u>147,284</u>	26,676,571
Origen de capital		3,943,410
Provisiones constituidas		<u>472,657</u>
		<u>31,092,638</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.

19. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2018, 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 2018
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

20. ACTIVOS ENTREGADOS EN GARANTÍA

La Corporación mantiene entregados en garantía los siguientes activos:

Inversiones de disponibilidad restringida (Ver Nota 4)	641	Préstamos recibidos de bancos locales.
Fideicomiso Mercantil CTH10 - FIMECTH 10	10,714,648	Préstamo recibido de la Corporación Andina de Fomento
Prenda comercial ordinaria de cartera inmobiliaria	919,858	Préstamos recibidos de bancos locales públicos.
Prenda comercial ordinaria de cartera inmobiliaria	1,034,156	Préstamos recibidos de bancos privados.
	<u>12,669,303</u>	

21. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y principales transacciones realizadas durante el año 2018 con partes relacionadas, fueron los siguientes:

Saldos al 31 de diciembre de 2018:

Fondos disponibles

Banco Internacional S.A.	22,739
Banco de la Producción S.A. Produbanco (Grupo Promerica)	146,262
Banco Pichincha C.A.	119,829
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha	23,231
Banco del Pacífico S.A.	5,956
	<u>318,017</u>

Cuentas por cobrar

Andino Burbano Pedro José	5,108
Fideicomiso de Garantía CTH CAF	2,000
Fideicomiso Mercantil CTH10 - FIMECTH 10	47,547
	<u>54,655</u>

Derechos fiduciarios

Fideicomiso Mercantil CTH10 - FIMECTH 10	<u>10,714,648</u>
--	-------------------

Obligaciones financieras

Banco Internacional S.A.	620,000
Banco de la Producción S.A. Produbanco (Grupo Promerica)	1,700,000
Banco Pichincha C.A.	5,170,000
Banco de Desarrollo del Ecuador	661,447
Corporación Andina de Fomento	7,040,000
	<u>15,191,447</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 2018
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

Intereses por pagar

Banco Internacional S.A.	19,309
Banco de la Producción S.A. Produbanco (Grupo Promerica)	33,252
Banco Pichincha C.A.	103,930
Banco de Desarrollo del Ecuador	1,404
Corporación Andina de Fomento	13,925
	<hr/>
	171,819

Cuentas por pagar

Fideicomiso Mercantil CTH BID1	19,359
Fideicomiso Mercantil CTH7 - FIMECTH 7	30,368
Fideicomiso Mercantil CTH8 - FIMECTH 8	32,151
Fideicomiso Mercantil CTH9 - FIMECTH 9	10,742
Fideicomiso Mercantil CTH10 - FIMECTH 10	16,237
	<hr/>
	108,857

Dividendos por Pagar

Accionistas	36,374
	<hr/>

Cuentas por pagar Directores y Administradores

Administradores - José Andino	10,215
	<hr/>

Principales transacciones durante el 2018:

Intereses devengados sobre obligaciones financieras	829,303
Honorarios y otros servicios	381,495
Dividendos pagados	1,242,294
	<hr/>
	2,453,092

Ingresos por servicios prestados	1,060,420
	<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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

22. MODALIDADES PRINCIPALES DE OPERACION DE LA CORPORACIÓN

Con base en las tasas anuales de interés vigentes al 31 de diciembre del 2018:

<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 9.80% y 10.78% (1)

(1) Durante el año 2018 las tasas de interés utilizadas por la Corporación no superaron la tasa máxima.

23. 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 2018 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 - AAA Clase A3 - AA Clase A4 - A Clase A5 - A	2014	25,000,000	11,040,204
Fideicomiso Mercantil CTH BID1 (2)	Titularización Cartera Vivienda	Clase A1 - AAA (3) Clase A2 - AAA Clase A3 - AAA Clase A4 - AAA	2012	17,250,000	1,385,196
Fideicomiso Mercantil CTH8 (2)	Titularización Cartera Vivienda	Clase Alpha - AAA (4) Clase A1 - AAA Clase A2 - AAA- Clase A3 - A	2016	17,000,000	12,672,080
Fideicomiso Mercantil CTH9 (2)	Titularización Cartera Vivienda	Clase A1 - AAA Clase A2 - AAA- Clase A3 - A	2017	9,000,000	7,862,372

(1) Calificación de riesgo otorgada por Pacific Credit Ratings PCR.

(2) Calificación de riesgo otorgada por Global Rating.

(3) Clase pagada en su totalidad por US\$12,940,000.

(4) Clase pagada en su totalidad por US\$360,000.

**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 2018**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2018 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 FIMUP15	0.42	0.42	42% de la clase subordinada
Fideicomiso Mercantil FIMPROD2	1	1	100% de la clase subordinada
Fideicomiso Mercantil FIMECTH7	340	340	34% de la clase subordinada
Fideicomiso Mercantil CTH BID1	300	300	30% de la clase subordinada
Fideicomiso Mercantil FIMECTH9	999,973	1,000,000	100% de la clase subordinada
	<u>1,000,615</u>	<u>1,000,641</u>	

24. 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 2018:

	<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>
Activo						
Fondos disponibles	343,752	-	-	-	-	343,752
Inversiones						
Disponible para la venta	-	-	-	-	999,973	999,973
Mantenidas hasta el vencimiento	1	-	-	-	-	1
Disponibilidad restringida	-	-	-	-	641	641
Cartera de créditos por vencer						
Inmobiliario	<u>97,004</u>	<u>124,168</u>	<u>198,178</u>	<u>392,294</u>	<u>8,049,376</u>	<u>8,861,020</u>
Total activo	<u>440,757</u>	<u>124,168</u>	<u>198,178</u>	<u>392,294</u>	<u>9,049,990</u>	<u>10,205,387</u>
Pasivo						
Obligaciones financieras	<u>23,526</u>	<u>3,307,461</u>	<u>3,882,228</u>	<u>9,445,876</u>	<u>382,356</u>	<u>17,041,447</u>
Total pasivo	<u>23,526</u>	<u>3,307,461</u>	<u>3,882,228</u>	<u>9,445,876</u>	<u>382,356</u>	<u>17,041,447</u>

25. 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.

**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 2018
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

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

Riesgo de liquidez -

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

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

Riesgo de crédito -

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

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

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

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

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

**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 2018
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

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 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, Presidencia Ejecutiva de la Corporación y entes de control.

26. HECHOS POSTERIORES RELEVANTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 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.

27. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido conocidos por el Directorio de la Corporación en su sesión el 16 de enero de 2019 y serán presentados en la Junta General de Accionistas para su aprobación.

* * * * *