

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

Con el Informe de los Auditores Independientes

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. República de El Salvador 734
y Portugal, Edif. Athos, piso 2 y 3
Quito - Ecuador

Teléfonos: (593-2) 245 0356
(593-2) 244 4228
(593-2) 244 4225

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas y Miembros del Directorio de:
Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. (la "Corporación"), que incluyen el balance general al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa. Los estados financieros han sido preparados por la Administración con base a las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. al 31 de diciembre de 2019, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Fundamento de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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 Individuales". Somos independientes de la Corporación de conformidad con el Código de Ética para profesionales de Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Asuntos de Énfasis

Base Contable

Informamos que tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Estas bases de preparación fueron adoptadas para cumplir con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; por esta razón, los estados financieros individuales pueden no ser apropiados para otros propósitos.

(Continúa)

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asunto clave de auditoría	Como el asunto clave fue atendido en la auditoría
<p data-bbox="225 528 805 618">- <i>Calificación de Cartera de Créditos Inmobiliaria (vivienda) y Constitución de Provisiones</i></p> <p data-bbox="252 656 805 976">La provisión para cartera de créditos inmobiliaria (vivienda), es considerada uno de los asuntos más significativos debido a su representatividad. Así también el proceso de calificación de esta cartera de créditos determina la estimación más importante de los estados financieros de la Corporación, debido a que involucra un sinnúmero de variables a considerar tal como se describe en la nota 2 d) a los estados financieros.</p> <p data-bbox="252 1010 805 1167">La Corporación trimestralmente efectúa la calificación de activos de riesgo y contingentes con base a lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.</p>	<p data-bbox="831 528 1439 600">Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito incluyeron lo siguiente:</p> <ul data-bbox="831 622 1439 1368" style="list-style-type: none"><li data-bbox="831 622 1439 752">- Entendimiento y evaluación de los controles relevantes relacionados con la constitución de la provisión específica y la comprobación de los días de morosidad.<li data-bbox="831 775 1439 943">- Obtuvimos la base de datos de la calificación de la cartera de créditos inmobiliaria (vivienda) de la Corporación y validamos la exactitud e integridad de los datos que son relevantes para el cálculo de las provisiones requeridas.<li data-bbox="831 965 1439 1223">- Para una muestra de sujetos de créditos efectuamos la inspección de sus expedientes de crédito y el reproceso de la calificación asignada según los criterios de calificación contenidos en las disposiciones vigentes, así como la revisión de las garantías con base a los avalúos realizados por peritos independientes calificados.<li data-bbox="831 1245 1439 1368">- Recálculo de la provisión para cartera de créditos inmobiliaria (vivienda) en función de los parámetros establecidos por el Órgano Regulador. <p data-bbox="863 1402 1439 1491">No se identificaron diferencias materiales como resultado de los procedimientos efectuados.</p>

Otro Asunto

Los estados financieros de la Corporación por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 25 de febrero de 2019.

Otra Información

La Administración es responsable por la otra información presentada junto con los estados financieros, la cual comprende el "Informe del Directorio" y "Memoria Anual" de la Corporación, la que no incluye los estados financieros y nuestro correspondiente informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Corporación no incluye la otra información por lo que no expresamos ninguna otra forma de aseguramiento o conclusión de la misma.

(Continúa)

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información 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 de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. No tenemos nada que comunicar en este sentido.

Responsabilidades de la Administración y de la Corporación sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Corporación para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando el supuesto de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Corporación o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es la responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Corporación.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a 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 acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Corporación.
- Evaluamos lo apropiado de las normas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como las revelaciones elaboradas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, el supuesto de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros podrían causar que la Corporación deje de ser negocio en marcha.

(Continúa)

- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros, representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con la Administración de la Corporación en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y los hallazgos identificados, incluyendo las deficiencias en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

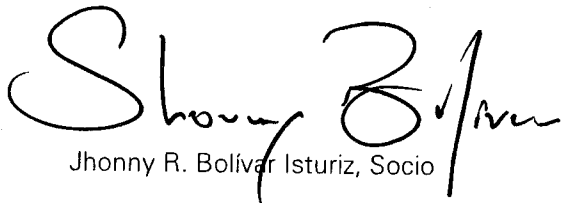
También proporcionamos a la Administración de la Corporación una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos pertinentes con respecto a independencia, y hemos comunicado acerca de todas las relaciones y otros asuntos que pudieran afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

Entre los temas que han sido comunicados a la Administración de la Corporación, determinamos aquellos asuntos que han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría, salvo que, las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente los asuntos o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que estos asuntos no deberían comunicarse en nuestro informe porque pueden prever razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público del mismo.

KPMG del Ecuador

AE-7808

5 de marzo de 2020


Jhonny R. Bolívar Isturiz, Socio

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

Balance General

31 de diciembre de 2019


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

Activos

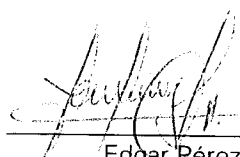
Fondos disponibles (nota 3)	US\$	513.009
Inversiones (nota 4)		1.001.762
Cartera de créditos (nota 5)		14.549.265
Cuentas por cobrar (nota 7)		3.673.715
Propiedades y equipos (nota 8)		588.900
Otros activos (nota 9)		13.564.087
Total activo	US\$	<u>33.890.738</u>

Pasivo y Patrimonio de los Accionistas

Cuentas por pagar (nota 11)	US\$	1.828.490
Obligaciones financieras (nota 12)		23.084.293
Patrimonio		8.977.955
Total de pasivo y patrimonio (nota 13)	US\$	<u>33.890.738</u>
Cuentas de orden deudoras (nota 18)	US\$	<u>69.328.319</u>
Cuentas de orden acreedoras (nota 18)	US\$	<u>51.173.575</u>



José Andino
Presidente Ejecutivo



Edgar Pérez
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

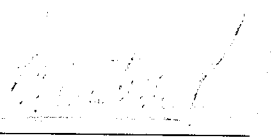
CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO
SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.

Estado de Resultados

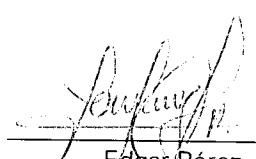
Año que terminó el 31 de diciembre de 2019

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

Intereses ganados (nota 14)	US\$	4.788.127
Intereses causados (nota 14)		<u>(1.615.765)</u>
Margen neto de intereses		3.172.362
Ingresos por servicios (nota 14)		1.659.199
Comisiones causadas (nota 14)		(69.410)
Pérdidas financieras (nota 14)		<u>(629)</u>
Margen bruto financiero		4.761.522
Provisiones (nota 10)		<u>(1.138.430)</u>
Margen neto financiero		3.623.092
Gastos operacionales		
Gastos de operación (nota 15)		(2.116.224)
Depreciaciones (nota 15)		(71.249)
Amortizaciones (nota 15)		<u>(103.989)</u>
Margen operacional		1.331.630
Otros Ingresos (nota 16)		624.528
Otros gastos y perdidas (nota 16)		<u>(18.683)</u>
Utilidad antes de impuestos y participaciones		1.937.475
Participación de los empleados en las utilidades (nota 17)		(290.621)
Impuesto a la renta (nota 17)		<u>(439.665)</u>
Utilidad neta	US\$	<u><u>1.207.189</u></u>



José Andino
Presidente Ejecutivo



Edgar Pérez
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019

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

	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Reserva legal	Reserva especial	Reserva por revalorización del patrimonio	Superávit por valoración de activos	Utilidades acumuladas	Total Patrimonio, neto
Saldos al 31 de diciembre de 2018	US\$ 3.943.410	46.680	1.603.699	64.345	1.962.942	73.713	703.378	8.398.167
Apropiación de reserva legal	-	-	69.728	-	-	-	(69.728)	-
Superávit por valoración de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	149	-	149
Realización del superávit por valoración	-	-	-	-	-	(6.100)	6.100	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(627.550)	(627.550)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	1.207.189	1.207.189
Saldos al 31 de diciembre de 2019	US\$ 3.943.410	46.680	1.673.427	64.345	1.962.942	67.762	1.219.389	8.977.955



José Andino
Presidente Ejecutivo



Edgar Pérez
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2019

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

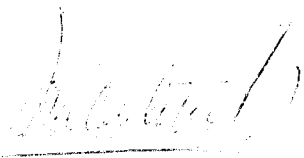
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Intereses, comisiones y descuentos ganados	US\$	4.515.262
Intereses, comisiones y descuentos pagados		(1.467.071)
Pagos operativos y a empleados		(2.140.158)
Impuesto a la renta		(190.006)
Otros ingresos no operacionales, neto		<u>179.413</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de cambios en activos y pasivos operacionales		<u>897.440</u>
Cambios en activos y pasivos operacionales		
Cartera de créditos (neto)		(5.624.252)
Cuentas por cobrar (neto)		(340.732)
Otros activos (neto)		(108.337)
Otras cuentas por pagar		<u>(108.450)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación		(5.284.332)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Recuperación de inversiones (neto)		261.976
Compras, netas de ventas de propiedades y equipos		(22.113)
Incremento de gastos diferidos		<u>(165.196)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>74.667</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Incremento de obligaciones financieras		30.450.000
Pago de obligaciones financieras		(24.407.155)
Dividendos pagados		<u>(663.923)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>5.378.922</u>
Fondos disponibles		169.257
Disminución neta durante el año		
Saldo al inicio del año		<u>343.752</u>
Saldo al final del año	US\$	<u><u>513.009</u></u>

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

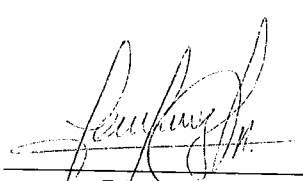
Estado Individual de Flujos de Efectivo, Continuación

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

Utilidad neta	US\$	1.207.189
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operaciones:		
Provision para activos de riesgo y contingentes		1.138.430
Depreciaciones y amortizaciones		175.238
Bajas de activos fijos		1.651
Reversos provisiones de activos de riesgo		(428.082)
Pérdidas financieras		629
<u>Cambios en Activos y Pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar		
Intereses por cobrar		(1.932.064)
Cuentas por pagar		520.131
Intereses por pagar		214.320
		<hr/>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de cambios en activos y pasivos operacionales	US\$	<u>897.440</u>



José Andino
Presidente Ejecutivo



Edgar Pérez
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros

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

31 de diciembre de 2019

(1) Operaciones

(a) Descripción del Negocio

La Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A. (en adelante la "Corporación") fue constituida en Quito, Ecuador el 9 de enero de 1997. Las operaciones, actividades y negocios que realiza la Corporación están permitidas, regidas y amparadas por el Código Orgánico Monetario y Financiero, las regulaciones 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 emitidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, 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-2016-0170-0 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.

(b) Calificación de riesgo

De conformidad con disposiciones de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, la Corporación, con información financiera al cierre del 30 de septiembre de 2019, obtuvo de la calificadora de riesgos: Bankwatch Ratings S. A. la calificación de "A+" (en el 2018 obtuvo la calificación de "A+"). Los informes de la calificadora de riesgos correspondiente al cuarto trimestre de 2019, de acuerdo con las disposiciones vigentes, deberán ser recibidos hasta el 31 de marzo de 2020.

(c) Hechos relevantes

Con fecha 28 de agosto de 2018 se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; cuyos principales cambios estuvieron relacionados con beneficios derivados de nuevas inversiones; exoneración del anticipo de impuesto a la renta y reformas al anticipo mínimo; además, del cambio de las condiciones para considerar a los ingresos por dividendos como exentos; entre otros. Con fecha 31 de diciembre de 2019 entró en vigencia la Ley de Simplicidad y Progresividad Tributaria; los principales cambios introducidos están relacionados con la eliminación del anticipo mínimo de impuesto a la renta; retenciones aplicables al pago de dividendos a accionistas residentes y no residentes en Ecuador; beneficios tributarios a nuevos sectores productivos, entre otros (véase nota 17).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

(2) Políticas Contables Significativas

Base de Presentación

La Corporación prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de acuerdo con las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, contenidas en: su respectivo Catálogo de Cuentas - CUC, el Libro I del Sistema Monetario y Financiero de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, el Libro I de las Normas de Control para las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado de la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos del Ecuador (en adelante, las normas locales aplicables a los Bancos); en lo no previsto por dichos catálogos, ni por las citadas codificaciones, se aplicarán las normas internacionales de información financiera (NIIF).

Las normas de la Superintendencia de Bancos del Ecuador se basan en el principio del costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 30 de abril de 2000 (fecha en la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajustes y conversión establecidas en la NEC 17 y disposiciones complementarias de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, excepto para ciertas inversiones que son registradas a valor de mercado y los edificios que se encuentran registrados al valor del avalúo practicado por un perito independiente autorizado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador en el año 2016.

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

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

(a) Devengamiento de intereses y comisiones

Los intereses sobre la 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 de Bancos del Ecuador 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 periodo en el que se recuperen y la parte correspondiente a periodos anteriores se contabilizan en el rubro "Otros ingresos" dentro de la subcuenta "Intereses y comisiones de ejercicios anteriores".

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

(b) Inversiones

Registra el valor de las inversiones en títulos valores adquiridos por la Corporación con la finalidad de generar rentabilidad.

Las inversiones de la Corporación se registran y clasifican sobre la base de la Codificación de Resoluciones Monetarias y Financieras de Valores y Seguros Libro I, Capítulo XIX, Sección 2, artículo 5, numeral 2 "Clasificación, Valorización y Registro Contable de las Inversiones", 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 financieros adquiridos con el objetivo de venderlos en un plazo no mayor a 90 días y que cumpla con las siguientes características: i) existe un mercado activo con alta transaccionalidad y se evidencia un patrón de toma de ganancias de corto plazo y ii) ha sido designado desde su momento inicial para registrarlo a valor razonable con cambios en el estado de resultados.
- **Disponibles para la venta.** - 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 de Bancos del Ecuador.
- **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 impida su venta, cesión o reclasificación; excepto ciertos casos previstos en la normativa.
- **De disponibilidad restringida.** - Son instrumentos financieros 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 por el 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 es realizada 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

- **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 acumulada 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.

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

(c) Cartera de créditos - Inmobiliario (vivienda)

Comprenden 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 interno o externo.

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

De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Bancos del Ecuador y de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, la cartera vencida registra los créditos, cuotas, dividendos o cánones de arrendamiento mercantil 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 deban ser cancelados mediante cuotas, dividendos cuando se haya transferido una de las mismas a cartera vencida. También registra el saldo de las operaciones que mantengan clientes que hayan sido calificados como de "dudoso recaudo" o "pérdida". Los intereses generados por estos créditos se reconocen en los resultados del año en que son efectivamente recuperados.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

El componente de capital del 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, la totalidad del préstamo será reclasificado en el rubro "Cartera vencida", siempre y cuando dicho tratamiento haya sido aceptado expresamente en los contratos suscritos con los clientes, caso contrario, se procederá tal como se menciona en párrafos anteriores. 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 de Bancos del Ecuador.

Los prestamos registrados bajo la categoría de reestructurados corresponden a aquellos créditos en que el deudor original presenta debilidades financieras, con un nivel de riesgo superior al "B2", capacidad de pago insuficiente y serios problemas para igualarse con todas las cuotas vencidas. Es aplicable a aquel deudor que, por cualquier causa debidamente justificada y comprobada, ha disminuido su capacidad de pago, más no su voluntad de honrar el crédito recibido.

Los intereses devengados y no cobrados se registran en "Intereses por cobrar de cartera de créditos" dentro del rubro cuentas por cobrar y son reconocidos en resultados cuando se devengan; sin embargo, de conformidad con las normas aplicables a los Bancos, el interés reconocido y no cobrado es reversado de ingresos y registrado en cuentas de orden, luego de cumplir 60 días de vencido.

Al 31 de diciembre de 2019, las tasas de interés efectivas activas aplicadas a las operaciones de crédito otorgadas por 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.

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

La provisión para activos de riesgo 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 la Sección III "Constitución de Provisiones" del Capítulo XIX "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 Libro I de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

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:

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

<u>Tipo de Riesgo</u>	<u>Categoría</u>	<u>% Provisión</u>
Riesgo normal (A)	A-1	1
	A-2	2
	A-3	3 a 5
Riesgo normal (B)	B-1	6 a 9
	B-2	10 a 19
Deficiente (C)	C-1	20 a 39
	C-2	40 a 59
Dudoso Cobro (D)	D	60 a 99
Pérdidas (E)	E	100

Un crédito reestructurado mantendrá la categoría de riesgo que tuviere al momento de implementar dicha operación. El traslado de la calificación de una operación reestructurada a la subsiguiente categoría de menor riesgo, procederá cuando el deudor haya efectuado el pago de por lo menos tres cuotas o no haya presentado situaciones de falta de pago durante seis meses, cualquiera sea menor.

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

Inversiones

En función de lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias y Financieras de Valores y Seguros Libro I, Capítulo XIX, Sección 2, artículo 5, numeral 2 "Clasificación, Valorización y Registro Contable de las Inversiones", 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 2019, 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 definidos, 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:

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

<u>Categoría</u>	<u>Tipo de Riesgo</u>	<u>Porcentaje</u>
I	Normal	5 hasta 19,99
II	Aceptable	20 hasta 49,99
III	Apreciable	50 hasta 79,99
IV	Significativo	80 hasta 99,99
V (*)	Inversión Incobrable	100

(*) Cuando una institución del sistema financiero califique en esta categoría cualquiera de las inversiones, debe llevar a la misma categoría todas sus inversiones del mismo emisor.

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. Al 31 de diciembre de 2019 la Corporación ha determinado las provisiones para estos activos con base las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos, las que se detallan a continuación:

<u>Categorías</u>	<u>Días de morosidad</u>	<u>Porcentaje</u>
A-1	0	1
A-2	1 - 15	2
A-3	16 - 30	3 a 5
B-1	31 - 45	6 a 9
B-2	46 - 60	10 a 19
C-1	61 - 90	20 a 39
C-2	91 - 120	40 a 59
D	121 - 180	60 a 99
E	Más de 180	100

(e) Propiedades y equipos

Se registran al costo de adquisición menos su depreciación acumulada, excepto por los bienes inmuebles que son registrados a su valor de mercado, de conformidad con los requerimientos emitidos por la Superintendencia de Bancos.

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, según los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	5%
Muebles, enseres y equipos de oficina	10%
Unidades de transporte	20%
Equipos de computación	33.33%

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

(f) 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 de 2019, 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 2d).

(g) 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 los resultados del año con base en el tiempo que se espera se devengarán. La Corporación utiliza el método de línea recta sobre un período de hasta 5 años.

(h) Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones legales vigentes se requiere el pago de beneficios jubilatorios por parte de los empleadores a aquellos empleados que hayan completado por lo menos 25 años de trabajo con ellos a la fecha de retiro. La Corporación registra esta provisión con cargo a los resultados del ejercicio y su pasivo en el rubro "Cuentas por pagar", que representa el valor presente de la obligación a la fecha del balance general que se calcula anualmente por actuarios independientes usando el método de unidad de crédito proyectado 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 4.58% 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.

(i) Cuentas de resultados

Se registran por el método del devengado.

(j) 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

Desde el año 2010 y vigente hasta el ejercicio fiscal 2019 (véase nota 17), 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 impuesto causado.

Durante el 2019, la Corporación registró como Impuesto a la Renta causado el valor determinado sobre una base del 25% sobre la utilidad gravable puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente, véase nota 17.

(k) Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Corporación debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a fin de constituir una reserva legal hasta que alcance el 50% del capital pagado de la entidad, 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.

(l) Reserva especial

La Superintendencia de Bancos del Ecuador podrá disponer la formación de una reserva especial cuando hubiere determinado la conveniencia de tal disposición para la estabilidad y solidez de las instituciones bajo su control. Para tal efecto podrá instruir que la totalidad o una parte de las utilidades del año no se distribuyan entre sus accionistas, sino que se destinen obligatoriamente a la formación de dicha reserva para su posterior capitalización dentro de los noventa días siguientes a la correspondiente resolución por parte de la Junta General de Accionistas.

(m) Reserva por revalorización del patrimonio

De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, 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 de Bancos 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".

(n) Superávit por valuaciones

Registra la contrapartida de la valuación o ajuste a precios de mercado del valor neto en libros de los bienes inmuebles valuados conforme las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

Asimismo, 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 del Ecuador, 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.

(o) 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-2017-0653-0 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 se genere por concepto de "interés extraordinario" entre el mes anterior y el mes de reporte y que se registre en el fideicomiso de titularización, afectando a las cuentas 1602 "Intereses por cobrar Inversiones", con contrapartida en la cuenta 5103 "Intereses y descuentos de inversiones en títulos valores", manteniendo el registro de control en cuentas de orden.

(3) Fondos Disponibles

El siguiente es un resumen de los fondos disponibles al 31 de diciembre de 2019:

Caja	US\$	2.060
Bancos y otras instituciones financieras locales (1)		<u>510.950</u>
	US\$	<u><u>513.009</u></u>

(1) Incluye saldos en las siguientes entidades:

Banco de la Producción S.A. Produbanco (Grupo Promerica)	US\$	120.709
Banco Pichincha C.A.		304.994
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha		22.527
Banco Internacional S.A.		23.597
Banco General Rumiñahui S.A.		20.989
Banco Central del Ecuador		4.250
Banco del Pacífico S.A.		<u>13.883</u>
	US\$	<u><u>510.950</u></u>

(4) Inversiones

Un resumen de las inversiones en títulos valores al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

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

Notas a los Estados Financieros

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

	Tasa de interés o rendimiento anual	Plazo (días)		Valor mercado US\$	Precio %
Disponibilidad restringida: (1)					
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CHT9	9,40%	4620	AA	US\$ 1.000.122	100%
Títulos valores Fideicomiso Mercantil FIMUPI5	Rendimiento neto	1321	AAA	0,42	100%
Títulos valores Fideicomiso Mercantil FIMPROD3	Rendimiento neto	1396	AA-	1.000	100%
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH7	Rendimiento neto	1951	A	340	100%
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH-BID1	Rendimiento neto	436	AAA	<u>300</u>	100%
				US\$ <u>1.001.762</u> (2)	

- (1) Corresponde a las inversiones en titularizaciones de cartera de vivienda. Estos títulos valores se encuentran garantizando préstamos recibidos de bancos locales. Véase nota 20.
- (2) Las inversiones se encuentran en poder de los siguientes custodios:

<u>Custodio</u>	<u>US\$</u>
Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE (a)	0,42
Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DCV- BCE (a)	1.000.462
En custodia de la Entidad financiera (b)	<u>1.300</u>
	<u>1.001.762</u>

- (a) La Administración de la Corporación obtuvo confirmación escrita de la existencia física de estos títulos de parte de sus custodios.
- (b) La Corporación 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.

Al 31 de diciembre de 2019, el portafolio de inversiones de la Corporación se encuentra concentrado geográficamente en la ciudad de Quito.

Al 31 de diciembre de 2019 ningún instrumento de inversión se encuentra deteriorado; consecuentemente ninguna pérdida por deterioro sobre la cartera de inversión ha sido reconocida.

(5) Cartera de Créditos

Un resumen de la cartera de créditos al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

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

Notas a los Estados Financieros

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

	Por vencer (2)	Que no devenga intereses	Vencida	Total
Cartera de créditos de vivienda	US\$ 13.768.623	835.263	120.399	14.724.285
Cartera de créditos de vivienda reestructurada	472.304	66.154	12.747	551.205
Cartera de créditos de vivienda refinanciada	<u>588.884</u>	<u>291.656</u>	<u>3.437</u>	<u>883.977</u>
	US\$ <u>14.829.811</u>	<u>1.193.073</u>	<u>136.583</u>	16.159.467
Provisión para créditos incobrables (1)				<u>(1.610.202)</u>
				<u>14.549.265</u>

(1) Provisión constituida de acuerdo con lo descrito en la Nota 2 d). Véase nota 10.

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

	De 1 a 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 360 días	Total
Cartera de créditos de vivienda	155.627	214.784	317.256	635.590	12.445.366	13.768.622
Cartera de créditos de vivienda reestructurada	5.706	7.425	10.441	19.861	428.871	472.304
Cartera de créditos de vivienda refinanciada	<u>6.879</u>	<u>9.575</u>	<u>14.688</u>	<u>29.147</u>	<u>528.595</u>	<u>588.884</u>
	US\$ <u>168.212</u>	<u>231.784</u>	<u>342.385</u>	<u>684.598</u>	<u>13.402.832</u>	<u>14.829.811</u>

La distribución geográfica al 31 de diciembre de 2019, por ciudad de otorgamiento es como sigue:

	Por vencer	Que no devenga intereses	Vencida	Total
Quito	US\$ 6.052.896	219.976	43.084	6.315.956
Guayaquil	7.986.171	774.240	44.863	8.805.274
Otras ciudades	<u>790.744</u>	<u>198.857</u>	<u>48.636</u>	<u>1.038.237</u>
	US\$ <u>14.829.811</u>	<u>1.193.073</u>	<u>136.583</u>	<u>16.159.467</u>

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

(6) Compras y Ventas de Cartera de Créditos

Durante el 2019, la Corporación adquirió las siguientes operaciones de carteras de créditos inmobiliarias:

	Valor de la cartera comprada	Saldo de capital al 31 de diciembre de 2019	Provisión constituida
Asistencia Tributaria y Contable S.A. ASISTRIC	US\$ 1.891.645	1.002.532	12.928
Análisis y Servicios Hipotecarios Captiva	1.661.628	1.187.830	14.785
Filecons Cia. Ltda.	1.388.210	951.661	9.517
Asicomecuador S.A.	370.637	103.721	1.037
María Fernanda Sanyer	301.934	204.546	2.045
Pedro González	254.197	126.595	1.266
Luis Miguel Salazar	204.020	-	-
OLX- Credirati	123.618	123.618	1.236
Urbapromo S.C.C.	120.603	118.413	1.184
Lorena Ron	106.377	106.377	1.064
	<u>6.422.869</u>	<u>3.925.293</u>	<u>45.062</u>
US\$	<u>6.422.869</u>	<u>3.925.293</u>	<u>45.062</u>

La Corporación vendió y recompró 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\$41.056 por reposiciones ii) Fideicomiso Mercantil CTH10 – FIMECTH 10, US\$1.176.580 por reposiciones, US\$47.663 por canjes y US\$1.402.627 por ventas. iii) Fideicomiso Mercantil CTH11 – FIMECTH 11, US\$477.795 por reposiciones, US\$2.439 por canjes y US\$9.304.939 por ventas.

(7) Cuentas por Cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Intereses por cobrar de:		
Inversiones (1)	US\$	3.003.752
Cartera de créditos		103.241
Pago por cuenta de clientes		309.067
Cuentas por cobrar varias		<u>557.047</u>
		3.973.107
Provisión para cuentas por cobrar (2)		<u>(299.392)</u>
	US\$	<u>3.673.715</u>

(1) Corresponde al interés extraordinario pagado por la compra de títulos subordinados: i) Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3 US\$1.102.402, cuyo plazo de cobro no ha vencido, ii) Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 5 FIMUPI 5 US\$1.208.985 cuyo plazo de cobro empezó en enero 2018. Incluye además, el interés devengado de los títulos subordinados, como sigue: i) Fideicomiso Mercantil FIMECTH7 por US\$471.609, ii) Fideicomiso Mercantil CTH-BID1 por US\$213.184, iii) Fideicomiso Mercantil FIMECTH9 por US\$7.572.

(2) Provisión constituida de acuerdo a lo descrito en la Nota 2 d). Véase nota 10.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

(8) Propiedades y Equipos

Un resumen de propiedades, muebles y equipos al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

			Porcentaje anual de depreciación %
Edificios	US\$	869.001	5%
Muebles, enseres y equipos de oficina		117.711	10%
Equipos de computación		50.020	3%
Unidades de transporte		35.705	20%
		1.072.438	
Menos: Depreciación acumulada		(483.538)	
	US\$	588.900	

El movimiento de las cuentas durante el año 2019 fue como sigue:

		Saldo al 1 de enero de 2019	Incrementos, adquisiciones, mejoras	Bajas, ventas y cesiones	(1)	Saldos al 31 de diciembre de 2019
<u>Costo:</u>						
Edificios	US\$	869.001	-	-		869.001
Muebles, enseres y equipos de oficina		120.978	3.216	(6.483)		117.711
Equipos de computación		39.368	18.897	(8.245)		50.020
Unidades de transporte		104.705	-	(69.000)		35.705
		1.134.052	22.113	(83.728)		1.072.438
Depreciación acumulada		(494.365)	(71.249)	82.076		(483.538)
	US\$	639.687	(49.136)	(1.652)		588.900

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

(9) Otros Activos

Un detalle de Otros activos al 31 de diciembre de 2019 activos es como sigue:

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

Notas a los Estados Financieros

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

Derechos fiduciarios - cartera de crédito (1)	13.579.649	
Provisión por valuación de derechos fiduciarios (2)	(212.118)	13.367.531
Gastos y pagos anticipados		15.720
Gastos diferidos		
Programas de computación (3)	141.261	
Gastos de adecuación	95.006	
Otros	135.467	
Menos - Amortización de gastos diferidos	(205.638)	166.097
Otros		14.739
	US\$	13.564.087

- (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 dado que en diciembre de 2019 canceló todas las obligaciones pendientes con la Corporación Andina de Fomento y a la fecha de este informe se encuentra en proceso de liberación de la cartera.

Fideicomiso Mercantil CTH11: Mediante escritura pública celebrada el 16 de mayo del 2019, la Corporación (constituyente), firmó el contrato de constitución del "Fideicomiso Mercantil CTH11", cuyo administrador fiduciario es ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. El beneficiario es la Corporación Interamericana de Inversiones, mientras existan obligaciones pendientes por parte de la Corporación a favor del BID Invest. 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 Interamericana de Inversiones y otras instituciones financieras locales.

- (2) Provisión constituida de acuerdo a lo descrito en la Nota 2 d). Véase 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 provisiones para activos de riesgo al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019:

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

Notas a los Estados Financieros

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

		Cartera de créditos	Cuentas por cobrar	Otros activos	Total
Saldos al 1 de enero de 2019	US\$	(1.420.038)	(314.945)	(163.035)	(1.898.018)
Cargos a resultados del año (1)		(1.101.796)	(36.634)	-	(1.138.430)
Reversiones registradas al ingreso		363.534	26.681	37.867	428.082
Castigos informados y autorizados por la Superintendencia		460.357	17.641		477.998
Ajustes menores		791	7.865		8.656
Reclasificaciones		86.950		(86.950)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u>(1.610.202)</u>	<u>(299.392)</u>	<u>(212.118)</u>	<u>(2.121.711)</u>

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

La reserva constituida para posibles pérdidas sobre los activos de riesgo corresponde a la cantidad necesaria para mantener las reservas en el nivel requerido de acuerdo a los porcentajes por categorías de calificación establecidos en el Capítulo XIX del Libro I de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera

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 de 2019, es la siguiente:

		Monto calificado (1)	Provisión constituida
Normal	US\$	27.908.516	632.456
Potencial digno de mención		1.136.336	280.925
Deficiente		264.126	148.576
De dudoso recaudo		148.965	148.059
Pérdidas		579.647	579.647
Provisión genérica		-	332.047
	US\$	<u>30.037.590</u>	<u>2.121.711</u>

(1) Corresponde a: i) cartera de créditos por US\$16.159.466, ii) pagos por cuenta de clientes por US\$309.067 iii) cuentas por cobrar por US\$152.687 (no incluye cuentas por cobrar no exigibles) y, iv) cartera subyacente de los derechos fiduciarios por US\$13.416.370.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

(11) Cuentas por Pagar

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Obligaciones patronales (1)	US\$	769.423
Obligaciones por compra de cartera (2)		122.671
Contribuciones, impuestos y multas (3)		259.688
Intereses por pagar obligaciones financieras (4)		419.797
Cuentas por pagar varias (5)		172.983
Retenciones		42.047
Proveedores		41.882
		41.882
	US\$	1.828.490

- (1) Incluye principalmente: i) US\$290.621 correspondientes a la participación de los empleados en las utilidades (véase nota 17); ii) US\$279.631 de provisión por jubilación patronal; y, iii) US\$138.265 de provisión por desahucio.
- (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 2019 por US\$439.665 descontando las retenciones en la fuente del Impuesto a la renta del por US\$139.630 y Anticipo pagado por US\$40.347 en el 2019.
- (4) Incluye intereses por pagar por préstamos recibidos de instituciones financieras locales y organismos multilaterales.
- (5) Incluye principalmente: i) US\$142.527 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, Fideicomiso Mercantil CTH10, FIMECTH 10 y Fideicomiso Mercantil CTH11, FIMECTH 11 que son recaudados por la Corporación y transferidos a los respectivos fideicomisos permanentemente en su calidad de Administrador de esta cartera.

(12) Obligaciones Financieras

El detalle de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

		1 a 30 días	31 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días	Más de 360 días	<u>Total</u>
Obligaciones con instituciones financieras del exterior (1)	US\$	-	-	-	7.500.000	-	7.500.000
Obligaciones con entidades financieras del sector privado (2)		600.000	3.246.133	6.414.569	4.860.651	176.042	15.297.394
Obligaciones con entidades financieras del sector público (3)		16.180	32.671	49.793	102.486	85.769	286.899
	US\$	616.180	3.278.804	6.464.362	12.463.136	261.811	23.084.293

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

- (1) Corresponde al crédito otorgado por parte de la Corporación Interamericana de Inversiones por US\$7.500.000 con vencimiento en noviembre de 2020 que devenga interés a una tasa LIBOR de 90 días más 4.125 puntos porcentuales. Este 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 con vencimientos hasta diciembre de 2021.

Es requerido que la Corporación mantenga los siguientes indicadores generales con la Corporación Interamericana de Desarrollo de Inversiones mientras el contrato de crédito esté vigente:

- Ratio de solvencia (patrimonio técnico constituido/activos y contingentes ponderados por riesgo) mayor al 12%.
- Patrimonio total debe ser superior a los US\$8.000.000.
- Cobertura de portafolio (total de provisiones / cartera más de 90 días) mayor al 100%.
- Cobertura de portafolio (total de provisiones / cartera con calificaciones "C", "D", y "E") mayor al 100%.

Al 31 de diciembre de 2019, los ratios antes descritos estuvieron dentro de los límites establecidos por la Corporación Interamericana de Desarrollo de Inversiones.

(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.

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 de 2019 la Corporación cumple con el capital mínimo requerido.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

Las 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-2019-0050-O del 11 de febrero del 2019, 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 2019 la Corporación pagó dividendos a sus accionistas por un monto total de US\$663.923 correspondiente a los ejercicios económicos: 2014 por US\$14.326; 2015 por US\$10.286; 2017 por US\$11.761 y 2018 por US\$627.550.

Patrimonio técnico

De acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico Monetario y Financiero, la Corporación debe mantener, una relación entre su patrimonio técnico y la suma ponderada por riesgo de sus activos y contingentes del 9%; además, el patrimonio técnico no puede ser inferior al 4% de los activos totales más contingentes.

Un resumen del patrimonio técnico requerido y constituido al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Patrimonio técnico primario	US\$	5.663.517
Patrimonio técnico secundario		3.277.169
Patrimonio técnico total		<u>8.940.686</u>
Menos - inversiones en otras instituciones que las convierta en subsidiarias y afiliadas		
Menos - anticipo para adquisición de acciones en subsidiarias y afiliadas		-
Patrimonio técnico constituido		<u>8.940.686</u>
Total activos y contingentes poderados por riesgo		<u>26.481.082</u>
Porcentaje de patrimonio técnico constituido		<u>33,76%</u>
Total de activos y contingentes	US\$	<u>33.890.737</u>
Porcentaje de patrimonio técnico constituido		<u>26,38%</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 de 2019 esta reserva representa el 42.44% del capital pagado.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

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.

(14) Ingresos y Egresos Financieros

Un resumen de ingresos y egresos financieros al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Ingresos financieros

Intereses ganados

Intereses y descuentos de inversiones en títulos valores	US\$	2.233.696
Intereses y descuentos de cartera de créditos		2.554.213
Intereses en depósitos		218
		4.788.127

Ingresos por servicios

Honorarios cobranzas y administración		191.694
Honorarios manejo y cobranza terceros		41.563
Gestión recaudo seguros		353.968
Otros servicios		1.071.974
		1.659.199

Total ingresos financieros

6.447.326

Egresos financieros

Intereses causados

Obligaciones financieras		1.608.304
Otros intereses		7.461
		1.615.765

Comisiones causadas

Cobranzas		17.654
Servicios fiduciarios		22.510
Varios		29.246
		69.410

Pérdidas financieras

Primas en cartera comprada		629
----------------------------	--	-----

Total egresos financieros

1.685.804

Margen bruto financiero

4.761.522

Provisiones

1.138.430

Margen neto financiero

US\$ 3.623.092

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

(15) Gastos Operacionales

Un resumen de gastos operacionales al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Gastos de operación				
Gastos de personal	US\$	1.210.153		
Honorarios		460.052	US\$	1.670.205
Servicios varios				
Movilización, fletes y embalajes		20.416		
Publicidad y propaganda		2.045		
Servicios básicos		53.864		
Seguros		3.130		
Arrendamientos		9.562		
Otros servicios (1)		151.138		240.155
Impuestos, contribuciones y multas				136.054
Otros gastos				69.810
			US\$	2.116.224
Depreciaciones y amortizaciones			US\$	175.238

(1) Incluye principalmente: i) gastos judiciales y notariales por US\$33.900; ii) suscripciones y afiliaciones por US\$9.608; iii) servicios de auditoría y calificación de riesgos por US\$46.646; y, iv) servicios de tecnología y licencias por US\$34.917.

(16) Ingresos y Gastos no Operacionales

Un resumen ingresos y gastos no operacionales al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Otros ingresos

Recuperaciones de activos financieros				
De activos castigados (1)			US\$	117.062
Reversión de provisiones				428.082
Intereses y comisiones de ejercicios anteriores				78.014
Otros				1.370
			US\$	624.528

Otros gastos y pérdidas

Intereses y comisiones devengados en ejercicios anteriores				
			US\$	1.160
Gastos no deducibles y otros				17.523
			US\$	18.683

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

(17) Participación Laboral e Impuestos

El monto de participación laboral e impuestos al 31 de diciembre de 2019 se calculó de la siguiente manera:

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

Notas a los Estados Financieros

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

Utilidad antes de impuestos y participaciones	US\$	1.937.475
Menos - Participación de los empleados en las utilidades		290.621
Más - Gastos no deducibles (neto de ingresos exentos)		<u>111.805</u>
Utilidad gravable		1.758.659
Base imponible para el impuesto a la Renta tarifa 25%		<u>1.758.659</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados del año	US\$	<u><u>439.665</u></u>

El anticipo mínimo de impuesto a la renta determinado para el 2019 no superó el impuesto a la renta expuesto anteriormente.

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por la Corporación por los años 2016 al 2019 están abiertas a revisión por parte de la autoridad tributaria.

Precios de Transferencia

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 de acuerdo a lo establecido en el artículo innumerado quinto a continuación del Art.15 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Reformas Tributarias

Con fecha 31 de diciembre de 2019 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 111 se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- Se gravan con una tasa efectiva de hasta el 10% los dividendos y utilidades distribuidos a favor de todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, exceptuando a las sociedades residentes en el Ecuador. Esta tasa se incrementa sobre la proporción no informada, cuando la sociedad que distribuye el dividendo incumple con el deber de informar sobre su composición societaria.
- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive la que se realice de años anteriores.
- El anticipo de impuesto a la renta será voluntario y equivalente al 50% del impuesto causado en el año previo menos las retenciones realizadas en ese ejercicio fiscal.
- A partir del ejercicio fiscal 2021, serán deducibles las provisiones realizadas para atender la jubilación patronal del personal que hayan cumplido al menos 10 años de trabajo en la misma empresa; siempre que tales valores sean administrados por empresas especializadas y autorizadas en la administración de fondos. También serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

- Se establece una Contribución única y temporal aplicable a las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado en el ejercicio fiscal de 2018, ingresos gravados iguales o superiores a US\$1.000.000. Esta contribución será pagada en los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022 y no podrá exceder el 25% del impuesto a la renta causado en el año 2018; ni podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible.

(18) Cuentas de Orden

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

Un detalle de las cuentas de orden al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Cuentas de orden deudoras:

Valores y bienes propios en custodia de terceros	US\$	
Documentos	552.770	
Inversiones	1.300	554.070
Activos propios en poder de terceros entregados en garantía		
Inversiones de disponibilidad restringida	1.300	
Cartera de créditos de vivienda	4.597.397	
Otros activos	13.576.649	18.175.346
Activos castigados		
Cartera de créditos	821.487	
Cuentas por cobrar	70.070	891.557
Cartera de créditos y otros activos en demanda judicial	1.214.496	
Intereses, comisiones e ingresos en suspenso	383.962	
Cartera entregada para procesos de titularización	44.140.351	
Otras cuentas de orden deudoras	3.968.537	49.707.346
		<u>69.328.319</u>

Cuentas de orden acreedoras:

Valores y bienes recibidos de terceros		
Bienes inmuebles en garantía	46.594.244	
En custodia	-	
Cartera de crédito inmobiliario en administración	-	46.594.244
Origen del capital pagado:		3.943.410
Provisiones constituidas		635.921
		<u>51.173.575</u>
	US\$	

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.

(19) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2019, según la evaluación de la Administración y de sus asesores legales, la Corporación no mantiene vigentes demandas laborales o de otra índole significativa.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

(20) Activos Entregados en Garantía

La Corporación mantiene entregados en garantía los siguientes activos:

Inversiones de disponibilidad restringida (ver Nota 4)	US\$ 1.001.762	Préstamos recibidos de bancos locales
Fideicomiso Mercantil CTH10- FIMECTH 10	4.224.000	Préstamo recibido de la Corporación Andina de Fomento el cual fue cancelado en su totalidad en dic-2019
Fideicomiso Mercantil CTH11- FIMECTH 11	9.352.649	Préstamo recibido de la Corporación Interamericana de Inversiones.
Prenda comercial ordinaria de cartera inmobiliaria	552.768	Préstamos recibidos de bancos locales públicos
Prenda comercial ordinaria de cartera inmobiliaria	<u>4.044.629</u>	Préstamos recibidos de bancos locales privados
	<u>US\$ 19.175.809</u>	

(21) Saldos con Partes Relacionadas

Los saldos y principales transacciones realizadas durante el año 2019 con partes relacionadas, es como sigue:

Saldos al 31 de diciembre de 2019:

Fondos disponibles

Banco Internacional S. A.	US\$ 23.597
Banco de la Producción s. a. Produbanco (Grupo Promerica)	120.709
Banco Pichincha C. A.	304.994
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para ola Vivienda Pichincha	21.433
Banco del Pacífico S. A.	<u>13.883</u>
	<u>484.616</u>

Inversiones

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 Fimprod 3	1.000
Fideicomiso Mercantil Cth Bid 1	300
Fideicomiso Mercantil Cth 7	340
Fideicomiso Mercantil Cth 9	<u>1.000.122</u>
	<u>1.001.762</u>

Intereses por cobrar

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 Fimprod 3	1.102.402
Fideicomiso Mercantil Cth Bid 1	213.184
Fideicomiso Mercantil Cth 7	471.609
Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 5 Fimupi 5	1.208.984
Fideicomiso Mercantil Cth 9	<u>7.572</u>
	<u>US\$ 3.003.752</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

Cuentas por cobrar

Andino Burbano Pedro Jose	US\$	5.104
Cuentas Por Cobrar Fimupi4		35.763
Cuentas Por Cobrar Fideicomiso Garantia Cth-Caf		2.000
Cuentas Por Cobrar CTH10		4.312.507
Cuentas Por Cobrar CTH11		9.392.835
		<u>13.748.210</u>

Obligaciones financieras por pagar

Banco Internacional S.A.	3.285.000
Banco de la Producción S.A. Produbanco	4.292.394
Banco Pichincha C.A.	7.720.000
Banco de Desarrollo del Ecuador B.P.	286.899
	<u>15.584.293</u>

Intereses por pagar

Banco Internacional S.A.	99.934
Banco de la Producción S.A. Produbanco	37.503
Banco Pichincha C.A.	223.633
Banco de Desarrollo del Ecuador B.P.	892
	<u>361.963</u>

Cuentas Por Pagar Directores Y Administradores

Andino Burbano Pedro José	<u>34.184</u>
---------------------------	---------------

Cuentas por pagar

Cuentas Por Pagar CTH-BID1	28.371
Cuentas Por Pagar Fimecth7	35.030
Cuentas Por Pagar Fimecth8	33.460
Cuentas Por Pagar CTH9	23.541
Cuentas Por Pagar CTH10	6.899
Cuentas Por Pagar CTH11	15.226
	<u>142.527</u>

Principales transacciones durante el 2019:

Intereses devengados sobre obligacines financieras	US\$	1.343.933
Honorarios y otros servicios		398.733
Dividendos pagados		663.923
	US\$	<u>2.406.589</u>

Interés extraordinario recibido	US\$	1.487.406
Ingresos por servicios prestados		1.113.657
	US\$	<u>2.601.063</u>

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

(22) Modalidades Principales de Operación de la Corporación

Con base en las tasas anuales de interés vigentes al 31 de diciembre de 2019:

<u>Operaciones</u>	<u>Destino</u>	<u>Plazos</u>	<u>Tasa anual activa (1)</u>
Crédito inmobiliario	Financiamiento de vivienda	Hasta 180 meses	Entre 9.80% y 10.78%

(1) Durante el año 2019 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 de 2019 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 de circulación</u>
<u>Fideicomiso</u> Mercantil CTH 7 (1)	Titularización Cartera Hipotecaria	Clase A1 (3) Clase A2 - AAA Clase A3 - AA Clase A4 - A Clase A5- A	2014	25,000,000	8,469,108
<u>Fideicomiso</u> Mercantil BID 1 (2)	Titularización Cartera Hipotecaria	Clase A1 (4) Clase A2 (5) Clase A3 - AAA Clase A4 - AAA	2012	17,250,000	66,208
<u>Fideicomiso</u> Mercantil CTH 8 (2)	(2) Titularización Cartera Hipotecaria	Clase Alpha (6) Clase A1 - AAA Clase A2 - AAA- Clase A3 - A	2016	17,000,000	10,670,628
<u>Fideicomiso</u> Mercantil CTH 9 (2)	Titularización Cartera Hipotecaria	Clase A1 - AAA Clase A2 - AAA Clase A3 - AA	2017	9,000,000	6,559,413

(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\$15.500.000.

(4) Clase pagada en su totalidad por US\$12.940.000.

(5) Clase pagada en su totalidad por US\$2.930.000.

(6) Clase pagada en su totalidad por US\$360.000.

Al 31 de diciembre de 2019 la Corporación mantiene títulos subordinados de las siguientes emisiones:

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

Notas a los Estados Financieros

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

<u>Nombre</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Participación</u>
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH9	1.000.122	1.000.000	100% de la clase subordinada
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH7	340	340	34% de la clase subordinada
Títulos valores Fideicomiso Mercantil CTH-BID1	300	300	30% de la clase subordinada
Títulos valores Fideicomiso Mercantil FIMPROD3	1.000	100	100% de la clase subordinada
Títulos valores Fideicomiso Mercantil FIMUPI 5	0,42	0,42	42% de la clase subordinada
	<u>1.001.762</u>	<u>1.000.740</u>	

(24) Vencimiento de Activos y Pasivos

Un resumen de los vencimientos de las cuentas de activos y pasivos relevantes al 31 de diciembre de 2019, basado en el período remanente hasta la fecha de cobro o pago contratado es el siguiente:

	<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>
<u>Activo</u>						
Fondos disponibles	US\$ 513.009	-	-	-	-	513.009
Inversiones						
Disponibilidad restringida	-	-	-	-	1.001.762	1.001.762
Cartera de créditos por vencer						
Inmobiliario	<u>168.212</u>	<u>231.784</u>	<u>342.385</u>	<u>684.598</u>	<u>13.402.832</u>	<u>14.829.811</u>
Total activo	<u>US\$ 681.221</u>	<u>231.784</u>	<u>342.385</u>	<u>684.598</u>	<u>14.404.594</u>	<u>16.344.582</u>
<u>Pasivos</u>						
Obligaciones financieras	<u>616.180</u>	<u>3.278.804</u>	<u>6.464.362</u>	<u>12.463.136</u>	<u>261.811</u>	<u>23.084.293</u>
Total pasivo	<u>US\$ 616.180</u>	<u>3.278.804</u>	<u>6.464.362</u>	<u>12.463.136</u>	<u>261.811</u>	<u>23.084.293</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.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

Riesgo 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 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

- 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) Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2019 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 los estados financieros adjuntos o que requieran revelación.

(27) Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por el Directorio de la Corporación el 15 de enero de 2020 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su conocimiento y aprobación.