

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

Con el Informe de los Auditores Independientes

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

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, N35-40
y Portugal, Edif. Athos, pisos 2 y 3
Quito - Ecuador

Teléfonos: (593-2) 5000 051
(593-4) 5000 051

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 2020, 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 materiales, la situación financiera de Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. al 31 de diciembre de 2020, 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="282 464 836 548"><i>- Calificación de Cartera de Créditos Inmobiliaria (vivienda) y Constitución de Provisiones</i></p> <p data-bbox="310 579 829 848">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 constituye la estimación más importante de los estados financieros de la Corporación, con base a los criterios indicados en la nota 2 d) a los estados financieros.</p> <p data-bbox="310 879 829 1026">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="846 464 1421 520">Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito incluyeron lo siguiente:</p> <ul data-bbox="846 541 1421 1247" style="list-style-type: none"><li data-bbox="846 541 1421 659">- 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="846 680 1421 835">- 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="846 856 1421 1100">- 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="846 1121 1421 1247">- Recálculo de la provisión para cartera de créditos inmobiliaria (vivienda) en función de los parámetros establecidos por el Órgano Regulador. <p data-bbox="878 1268 1421 1354">No se identificaron diferencias materiales como resultado de los procedimientos efectuados.</p>

Otra Información

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

El "Informe del Presidente al Directorio" fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría. Se estima que la "Memoria Anual" estará disponible para nosotros después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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

(Continúa)

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información arriba identificada cuando esta esté disponible 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. Respecto del "Informe del Presidente al Directorio" no tenemos nada que comunicar en este sentido.

Cuando leamos la "Memoria Anual" si concluimos que existe un error material estaremos requeridos a comunicar este asunto a los Encargados del Gobierno Corporativo.

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.

(Continúa)

- 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.
- 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

4 de marzo de 2021


Jhonny R. Bolívar Isturiz, Socio

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

Balance General

31 de diciembre de 2020

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

Activos

Fondos disponibles (nota 3)	US\$	229.030
Inversiones (nota 4)		4.402.446
Cartera de créditos (nota 5)		8.534.538
Cuentas por cobrar (nota 7)		4.439.710
Bienes adjudicados por pago (nota 2e)		359.824
Propiedades y equipos (nota 8)		532.965
Otros activos (nota 9)		81.427
		<hr/>
Total activo	US\$	<u>18.579.940</u>

Pasivo y Patrimonio de los Accionistas

Cuentas por pagar (nota 11)	US\$	1.045.625
Obligaciones financieras (nota 12)		8.967.739
Otros pasivos		187.325
Patrimonio (nota 13)		8.379.251
		<hr/>
Total de pasivo y patrimonio	US\$	<u>18.579.940</u>
		<hr/>
Cuentas de orden deudoras (nota 18)	US\$	<u>54.855.030</u>
Cuentas de orden acreedoras (nota 18)	US\$	<u>41.605.983</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 2020

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

Intereses ganados (nota 14)	US\$	3.267.633
Intereses causados (nota 14)		<u>(1.603.708)</u>
Margen neto de intereses		1.663.925
Ingresos por servicios (nota 14)		1.441.854
Comisiones causadas (nota 14)		(56.763)
Pérdidas financieras (nota 14)		<u>(21.965)</u>
Margen bruto financiero		3.027.051
Provisiones (nota 10)		<u>(704.453)</u>
Margen neto financiero		2.322.598
Gastos operacionales		
Gastos de operación (nota 15)		(1.939.384)
Depreciaciones (nota 15)		(72.073)
Amortizaciones (nota 15)		<u>(160.384)</u>
Margen operacional		150.757
Otros ingresos (nota 16)		652.615
Otros gastos y perdidas (nota 16)		<u>(13.094)</u>
Utilidad antes de impuestos y participaciones		790.278
Participación de los empleados en las utilidades (nota 17)		(118.542)
Impuesto a la renta (nota 17)		<u>(183.274)</u>
Utilidad neta	US\$	<u><u>488.462</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 2020

(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 valuación de activos	Utilidades acumuladas	Total Patrimonio, neto
Saldos al 1 de enero de 2020	US\$	3.943.410	46.680	1.673.427	64.345	1.962.942	67.762	1.219.389	8.977.955
Apropiación de reserva legal		-	-	120.719	-	-	-	(120.719)	-
Superávit por valuación de instrumentos financieros		-	-	-	-	-	(696)	-	(696)
Realización del superávit por valuación		-	-	-	-	-	(6.100)	6.100	-
Distribución de dividendos (nota 13)		-	-	-	-	-	-	(1.086.470)	(1.086.470)
Utilidad neta del año		-	-	-	-	-	-	488.462	488.462
Saldos al 31 de diciembre de 2020	US\$	<u>3.943.410</u>	<u>46.680</u>	<u>1.794.146</u>	<u>64.345</u>	<u>1.962.942</u>	<u>60.965</u>	<u>506.763</u>	<u>8.379.251</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 Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2020

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

Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
Intereses, comisiones y descuentos ganados	US\$ 4.078.019
Intereses, comisiones y descuentos pagados	(1.856.021)
Pagos operativos y a empleados	(2.233.085)
Impuesto a la renta	(259.688)
Utilidades financieras, neto	(18.869)
Otros ingresos no operacionales, neto	<u>268.423</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación antes de cambios en activos y pasivos operacionales	<u>(21.221)</u>
Cambios en activos y pasivos operacionales	
Cartera de créditos (neto)	18.620.865
Cuentas por cobrar (neto)	180.214
Otros activos (neto)	(163.669)
Otras cuentas por pagar	<u>(181.630)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	18.434.559
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	
Colocación de inversiones (neto)	(3.482.919)
Compras, netas de ventas de propiedades y equipos	105
Incremento de gastos diferidos	<u>(33.575)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(3.516.389)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Incremento de obligaciones financieras	31.860.000
Pago de obligaciones financieras	(45.976.554)
Dividendos pagados	<u>(1.085.595)</u>
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(15.202.149)</u>
Fondos disponibles	
Disminución neta del año	(283.979)
Saldo al inicio del año	<u>513.009</u>
Saldo al final del año	US\$ <u><u>229.030</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\$	488.462
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		704.452
Depreciaciones y amortizaciones		232.457
Utilidad en venta de propiedades y equipo		(28.000)
Reversos provisiones de activos de riesgo		(343.098)
Pérdidas financieras		3.096
<u>Cambios en Activos y Pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar		
Intereses por cobrar		(631.467)
Cuentas por pagar		(248.525)
Intereses por pagar		(198.598)
		<hr/>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación antes de cambios en activos y pasivos operacionales	US\$	<u>(21.221)</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 2020

(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 2020, obtuvo de la calificadoradora de riesgos: Bankwatch Ratings S. A. la calificación de "A+" (a diciembre de 2019 obtuvo la calificación de "A+"). Los informes de la calificadoradora de riesgos correspondiente al cuarto trimestre de 2020, de acuerdo con las disposiciones vigentes, deberán ser recibidos hasta el 31 de marzo de 2021.

(c) Hechos relevantes

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de COVID-19 como pandemia. En marzo 16 de 2020, el Gobierno del Ecuador mediante Decreto Ejecutivo No. 1017, declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, con base en el cual las autoridades gubernamentales tomaron medidas para contener el brote, incluyendo entre otras: la restricción de movilidad, restricción de entrada a visitantes extranjeros, suspensión de actividades en ciertos sectores productivos e incentivando el teletrabajo. Desde el inicio de la declaratoria de la pandemia las operaciones de la Corporación no se vieron interrumpidas; y, la Administración de la Corporación ha centrado sus esfuerzos en tomar las medidas necesarias para mantener las operaciones en funcionamiento, garantizando la protección de los empleados, clientes y proveedores.

(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\$)

En el año 2020, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y la Superintendencia de Bancos, emitieron resoluciones tendientes a amortiguar el impacto social y económico derivado de la pandemia provocada por el COVID-19 y medidas especiales para que los deudores de las instituciones financieras puedan cumplir con sus obligaciones. Las principales disposiciones se detallan a continuación:

- Las obligaciones crediticias, a partir del 31 de marzo de 2020, que estuvieron vigentes durante el estado de excepción y hasta 60 días de finalizado, las entidades del sector financiero público y privado, a solicitud de los clientes o por iniciativa directa de las entidades financieras, previa notificación y aceptación del cliente, fueron facultadas a modificar las condiciones originalmente pactadas de las operaciones de crédito a través de procesos de refinanciamiento, reestructuración y/o novación.
- Reformas a la normativa de la calificación de activos de riesgo y constitución de provisiones incorporando las siguientes disposiciones transitorias: i) la transferencia de la cartera a cuentas vencidas a los 61 días, con vigencia hasta el 30 de junio de 2021; ii) modificación temporal de los porcentajes de provisiones y los días de morosidad; iii) constitución de provisiones genéricas entre el 0.01% y hasta el 5,0% sobre la cartera bruta a diciembre de 2019, a ser realizadas hasta el 31 de diciembre del 2020; y la prohibición de reversión de provisiones durante el 2020.

(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:

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\$)

(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".

(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.

(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\$)

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.
- **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.

(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\$)

(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.

El componente de capital de 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.

A partir del año 2020, y como parte de las medidas dispuestas a atender la emergencia sanitaria a consecuencia de la pandemia del COVID-19, se dispuso la creación de las cuentas de Cartera Refinanciada COVID-19 y Cartera Reestructurada COVID-19, con sus respectivas subcuentas, con el propósito de permitir identificar plenamente las operaciones crediticias que fueron sujetas a los procesos de refinanciamiento o reestructuración durante la vigencia del estado de emergencia y hasta 60 días después, según lo establecido en las resoluciones emitidas (véase nota 1).

Las entidades del sector financiero privado, con base a la normativa emitida en el 2020, estuvieron facultadas para modificar las condiciones originalmente pactadas de los créditos sujetos a los procedimientos de diferimiento extraordinario, sin que aquello constituya reestructuración de la operación de crédito, manteniendo la calificación que el crédito tenía al momento de la entrada en vigencia de la respectiva disposición; y, sin que se modifique el requerimiento de provisión correspondiente.

Los prestamos registrados bajo la categoría de reestructurados corresponden a aquellos créditos en que el deudor que, por cualquier causa debidamente justificada y comprobada, ha disminuido su capacidad de pago, más no su voluntad de honrar el crédito recibido.

(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 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 2020, 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:

<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 potencial (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.

(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\$)

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 2020, 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:

<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 2020 la Corporación ha determinado las provisiones para estos activos con base en las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos, las que se detallan a continuación:

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

Notas a los Estados Financieros

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

<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) Bienes adjudicados por pago

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

En septiembre del 2020, la Corporación recibió la adjudicación de un bien inmueble por un valor de US\$359.824, correspondiente a una operación de crédito vencida.

(f) 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 (o) de esta nota.

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

(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\$)

(g) 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 2020, 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).

(h) 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.

(i) 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 es calculada, anualmente, por actuarios independientes usando el método actuarial de crédito unitario proyectado. 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 4.33% 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 condiciones 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.

(j) Cuentas de resultados

Se registran por el método del devengado.

(k) 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.

- Durante el 2020, la Corporación registró como impuesto a la renta causado el valor determinado sobre una base del 25% sobre la utilidad gravable, (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\$)

(l) 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.

(m) 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.

(n) 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".

(o) Superávit por valuaciones

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

De acuerdo con 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.

Asimismo, esta cuenta incluye el ajuste al valor razonable de las inversiones disponibles para la venta y de disponibilidad restringida. De acuerdo con 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.

(p) 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.

(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\$)

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 2020:

Caja	US\$	2,050
Bancos y otras instituciones financieras locales (1)		226,980
	US\$	229,030

(1) Incluye saldos en las siguientes entidades:

Banco de la Producción S.A. Produbanco (Grupo Promerica)	US\$	116.213
Banco Pichincha C.A.		43.066
Banco del Pacífico S.A.		19.609
Banco Internacional S.A.		19.193
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha		14.033
Banco General Rumiñahui S.A.		14.002
Banco Central del Ecuador		864
	US\$	226.980

(4) Inversiones

Un resumen de las inversiones en títulos valores al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	Tasa de interés o rendimiento anual	Plazo (días)	Calificación		Valor mercado US\$	Precio Precio %
Disponibles para la venta: (1)						
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil CTH11	10,00%	5.281	A	US\$	3.400.000	99,99%
Mantenidas hasta el vencimiento: (1)						
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil CTH-BID1	Rendimiento neto	76	AAA		1.000	100%
Disponibilidad restringida: (1) (2)						
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil CTH9	9,40%	4.260	AA		1.000.105	100%
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil FIMUPI5	Rendimiento neto	961	AAA		0,42	100%
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil FIMPROD3	Rendimiento neto	1.036	AA-		1.000	100%
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil CTH7	Rendimiento neto	1.591	A		340	100%
				US\$	4.402.446	

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

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>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 BCE (a)	4.400.340
En custodia de CTH	2.000
	4.402.340

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

(2) Corresponde a las inversiones en titularizaciones de cartera de vivienda. Estos títulos valores se encuentran garantizando préstamos recibidos de bancos locales. Véase nota 20.

Al 31 de diciembre de 2020, el portafolio de inversiones de la Corporación se encuentra concentrado geográficamente en la ciudad de Quito.

Al 31 de diciembre de 2020 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 2020 es como sigue:

	Por vencer (1)	Que no devenga intereses	Vencida	Total
Cartera de créditos de vivienda	US\$ 7.084.102	1.355.769	158.649	8.598.520
Cartera refinanciada	1.041.545	269.273	8.661	1.319.479
Cartera reestructurada	414.034	128.482	5.615	548.131
Cartera refinanciada COVID	27.667	-	-	27.667
Cartera reestructurada COVID	26.546	-	-	26.546
	US\$ 8.593.894	1.753.524	172.925	10.520.343 (2)
Provisión para créditos incobrables (3)				(1.470.432)
Provisión genérica				(332.048)
Provisión genérica COVID (4)				(183.325)
				8.534.538

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

		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	US\$	105,717	152,288	228,658	450,695	6,146,744	7,084,102
Cartera refinanciada		8,425	9,988	15,322	27,638	980,172	1,041,545
Cartera reestructurada		3,983	5,324	7,938	16,162	380,627	414,034
Cartera refinanciada COVID		139	280	430	896	25,922	27,667
Cartera reestructurada COVID		70	141	216	450	25,668	26,546
	US\$	<u>118,334</u>	<u>168,021</u>	<u>252,565</u>	<u>495,841</u>	<u>7,559,133</u>	<u>8,593,894</u>

Los créditos refinanciados y reestructurados posteriores al 12 de noviembre de 2020, por normativa, no se registran en las cuentas COVID, a pesar de que la reestructuración o refinanciamiento se derivan de la afectación de los deudores por la paralización de la actividad económica producto de la pandemia.

- (2) La distribución geográfica al 31 de diciembre de 2020, por ciudad de otorgamiento es como sigue:

		Por vencer	Que no devenga intereses	Vencida	Total
Quito	US\$	3.124.949	539.480	63.055	3.727.485
Guayaquil		4.883.225	1.045.834	55.463	5.984.522
Otras ciudades		<u>585.720</u>	<u>168.209</u>	<u>54.407</u>	<u>808.336</u>
	US\$	<u>8.593.894</u>	<u>1.753.524</u>	<u>172.925</u>	<u>10.520.343</u>

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

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

(6) Gestión, Compras y Ventas de Cartera de Créditos

Durante el 2020, la Corporación otorgó créditos inmobiliarios, a deudores, cuyas solicitudes son gestionadas por corredores de hipotecas, los que están listados a continuación:

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

Notas a los Estados Financieros

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

	Valor de la cartera gestionada	Saldo de capital al 31 de diciembre de 2020	Provisión constituida
CTH / INDEPENDIENTE	US\$ 447.117	360.066	4.649
ASISTENCIA TRIBUTARIA Y CONTABLE SA ASISTRIC	791.897	615.382	7.306
FILECONS CIA LTDA	730.484	217.663	2.177
ANALISIS Y SERVICIOS HIPOTECARIOS CAPTIVA	643.313	553.262	7.696
ASICOMEQUADOR S.A.	319.466	118.697	1.187
LORENA RON	244.607	68.944	689
PEDRO GONZÁLEZ	225.030	105.954	1.060
MA. FERNANDA SANYER	118.738	96.373	964
OLX-CREDIRATI	100.905	100.219	1.002
LUIS MIGUEL SALAZAR	74.372	-	-
VIVIENSA	52.850	52.369	524
	US\$ 3.748.779	2.288.929	27.254

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\$165.979 por reposiciones ii) Fideicomiso Mercantil CTH11 – FIMECTH 11, US\$924.642 por reposiciones, US\$51.787 neto por canjes y US\$10.860.354 por ventas.

(7) Cuentas por Cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

Intereses por cobrar de:	
Inversiones (1)	US\$ 3.656.120
Cartera de créditos	163.880
Pago por cuenta de clientes	378.824
Cuentas por cobrar varias	661.919
	4.860.743
Provisión para cuentas por cobrar (2)	(421.033)
	US\$ 4.439.710

(1) Corresponde a:

Intereses extraordinarios devengados de los títulos subordinados:

Fideicomiso Mercantil Produbanco FIMPROD 3	US\$ 1.269.232
Fideicomiso Mercantil CTH-BID 1	1.017.308
Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha FIMUPI 5	784.820
Fideicomiso Mercantil FIMECTH 7	552.699

Intereses por cobrar:

Fideicomiso Mercantil FIMECTH 11	24.489
Fideicomiso Mercantil FIMECTH 9	7.572
	US\$ 3.656.120

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

(8) Propiedades y Equipos

Un resumen de propiedades, muebles y equipos al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

			Porcentaje anual de depreciación %
Edificios	US\$	869.001	5%
Muebles, enseres y equipos de oficina		122.203	10%
Equipos de computación		33.620	33.33%
Unidades de transporte		35.705	20%
		1.060.529	
Menos: Depreciación acumulada		(527.564)	
	US\$	532.965	

El movimiento de propiedades y equipo durante el año 2020 es como sigue:

		Saldo al 1 de enero de 2020	Incrementos, adquisiciones, mejoras	Bajas, ventas y cesiones	Saldos al 31 de diciembre de 2020
				(1)	
<u>Costo:</u>					
Edificios	US\$	869,001	-	-	869,001
Muebles, enseres y equipos de oficina		117,711	8,750	(4,258)	122,203
Equipos de computación		50,021	7,388	(23,789)	33,620
Unidades de transporte		35,705	-	-	35,705
		1,072,438	16,138	(28,047)	1,060,529
Depreciación acumulada		(483,538)	(72,073)	28,047	(527,564)
	US\$	588,900	(55,935)	-	532,965

(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 2020 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		3.000
Gastos y pagos anticipados		25.027
Gastos diferidos		39.287
Programas de computación (1)	22.306	
Gastos de adecuación	95.006	
Menos - Amortización de gastos diferidos	(78.025)	
Otros		14.113
	US\$	81.427

(1) Incluye principalmente US\$8.500 destinados para el desarrollo de la página web de la Corporación.

(10) Provisiones para Activos de Riesgo

El movimiento de las provisiones para activos de riesgo al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

		Cartera de créditos	Cuentas por cobrar	Otros activos (3)	Total
Saldos al 1 de enero de 2020	US\$	1.610.202	299.392	212.118	2.121.712
Cargos a resultados del año (1)		678.087	26.366	-	704.453
Regularizaciones		(383)	(874)	-	(1.257)
Reclasificaciones		86.390	123.857	(210.247)	-
Reverso de provisiones (2)		(341.227)	-	(1.871)	(343.098)
Castigos		(47.264)	(27.708)	-	(74.972)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	US\$	1.985.805	421.033	-	2.406.838

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

(2) Corresponde al reverso de provisiones efectuadas hasta febrero del 2020 por US\$159.773 y US\$183.325 por el reverso de provisiones netas liberadas por la titularización del CTH 11.

(3) Provisiones constituidas del fideicomiso CTH11 que se encontraba en proceso de acumulación; y en septiembre de 2020, que se titularizó, se reasignaron a otros activos de riesgo.

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 con 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 2020, es la siguiente:

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\$)

	Monto calificado (i)	Provisión <u>constituida</u>
Normal	US\$ 8.526.461	357.382
Potencial digno de mención	1.243.845	256.855
Deficiente	181.583	98.349
De dudoso recaudo	413.792	410.399
Pérdidas	768.480	768.480
Provisión genérica (ii)	-	515.373
	<u>US\$ 11.134.161</u>	<u>2.406.838</u>

- (i) Corresponde: a) cartera de créditos por US\$10.520.342, b) pagos por cuenta de clientes por US\$378.823, y c) cuentas por cobrar varias por US\$234.996 (no incluye cuentas por cobrar no exigibles).
- (ii) Debido a las condiciones actuales de la economía del país, se mantienen las provisiones genéricas constituidas en diciembre de 2017 por un valor de US\$332.048 (ver nota 5) y para dar cumplimiento a la disposición transitoria 17 de la Resolución No.609-2020-F de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, se constituyeron provisiones genéricas COVID al 31 de diciembre de 2020 por un valor de US\$183.325.

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

(11) Cuentas por Pagar

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

Obligaciones patronales (1)	US\$	608.700
Obligaciones por compra de cartera (2)		21.521
Contribuciones, impuestos y multas		28.286
Intereses por pagar obligaciones financieras		221.199
Cuentas por pagar varias (3)		89.813
Retenciones		54.621
Proveedores		21.485
	<u>US\$</u>	<u>1.045.625</u>

- (1) Incluye principalmente: i) US\$118.541 de la participación de los empleados en las utilidades (véase nota 17); ii) US\$314.772 de provisión por jubilación patronal; y, iii) US\$148.070 de provisión por desahucio.
- (2) Saldo por pagar a los promotores de vivienda por cartera de créditos que están en proceso de perfeccionamiento; estas partidas normalmente se liquidan en 30 días.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

(3) Incluye principalmente: i) US\$47.018 correspondientes a las recuperaciones de cartera e intereses por cobrar de fideicomisos de titularización que son recaudados por la Corporación en su calidad de Administrador de esta cartera y posteriormente transferidos a los respectivos fideicomisos.

(12) Obligaciones Financieras

El detalle de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

		1 a 30 días	31 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días	Total
Obligaciones con entidades financieras del sector privado	US\$	1.400.000	500.000	3.090.000	3.900.000	8.890.000
Obligaciones con entidades financieras del sector público (1)		<u>6.245</u>	<u>12.614</u>	<u>19.238</u>	<u>39.642</u>	<u>77.739</u>
	US\$	<u>1.406.245</u>	<u>512.614</u>	<u>3.109.238</u>	<u>3.939.642</u>	<u>8.967.739</u>

(1) 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.

Las garantías entregadas por estas obligaciones financieras se detallan en la nota 20.

(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, 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 2020 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-2020-0039-O del 23 de enero del 2020, 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 2019.

Durante el año 2020 la Corporación pagó dividendos a sus accionistas por un monto total de US\$1.086.470 correspondiente al ejercicio económico 2019.

Patrimonio técnico

De acuerdo con 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 2020 es como sigue:

Patrimonio técnico primario	US\$	5.784.236
Patrimonio técnico secundario		<u>2.744.809</u>
Patrimonio técnico constituido		8.529.044
Patrimonio técnico requerido		<u>1.178.776</u>
Excedente	US\$	<u><u>7.350.268</u></u>
Activos totales y contingentes 4%		743.198
Total activos y contingentes poderados por riesgo		<u>13.097.513</u>
Porcentaje de patrimonio técnico constituido		<u><u>65,12%</u></u>
Total de activos y contingentes	US\$	<u><u>18.579.940</u></u>
Porcentaje de patrimonio técnico constituido		<u><u>45,90%</u></u>

Otros aspectos

Un mínimo del 10% de la utilidad neta anual debe destinarse a la reserva legal hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital pagado. De esta reserva no pueden pagarse dividendos. Al 31 de diciembre de 2020 esta reserva representa el 45.50 % 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\$)

(14) Ingresos y Egresos Financieros

Un resumen de ingresos y egresos financieros al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

Ingresos financieros	
Intereses ganados	
Intereses y descuentos de inversiones en títulos valores	US\$ 809.106
Intereses y descuentos de cartera de créditos	2.458.273
Intereses en depósitos	254
	3.267.633
Ingresos por servicios	
Honorarios cobranzas y administración	228.011
Honorarios manejo y cobranza terceros	28.535
Gestión recaudo seguros	349.734
Otros servicios	835.574
	1.441.854
Total ingresos financieros	4.709.487
Egresos financieros	
Intereses causados	
Obligaciones financieras	1.599.700
Otros intereses	4.008
	1.603.708
Comisiones causadas	
Cobranzas	11.848
Servicios fiduciarios	26.165
Varios	18.750
	56.763
Pérdidas financieras	
En venta de activos productivos	18.869
Primas en cartera comprada	3.096
	21.965
Total egresos financieros	1.682.436
Margen bruto financiero	3.027.051
Provisiones	
	704.453
Margen neto financiero	US\$ 2.322.598

(15) Gastos Operacionales

Un resumen de gastos operacionales al 31 de diciembre de 2020 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\$)

Gastos de personal	US\$	1.097.012	
Honorarios		427.747	US\$ 1.524.759
Servicios varios			
Movilización, fletes y embalajes		4.759	
Publicidad y propaganda		1.473	
Servicios básicos		49.211	
Seguros		5.612	
Arrendamientos		13.822	
Otros servicios (1)		140.438	215.316
Impuestos, contribuciones y multas			152.814
Otros gastos			46.495
			1.939.384
Depreciaciones			72.073
Amortizaciones			160.384
Total gastos de operación			US\$ 2.171.841

(1) Incluye principalmente: i) gastos judiciales y notariales por US\$22.648; ii) suscripciones y afiliaciones por US\$8.758; iii) servicios de auditoría y calificación de riesgos por US\$52.830; y, iv) servicios de tecnología y licencias por US\$34.884.

(16) Ingresos y Gastos no Operacionales

Un resumen ingresos y gastos no operacionales al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

Otros ingresos:

Recuperaciones de activos financieros			
Utilidad en venta de activos fijos	US\$		28.000
De activos castigados (1)			194.083
Reversión de provisiones			343.098
Intereses y comisiones de ejercicios anteriores			84.392
Otros			3.042
	US\$		652.615

Otros gastos y pérdidas:

Intereses y comisiones devengados en ejercicios anteriores			
	US\$		958
Gastos no deducibles y otros			12.136
	US\$		13.094

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

(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\$)

(17) Participación Laboral e Impuestos

El monto de participación laboral e impuestos al 31 de diciembre de 2020 se calculó de la siguiente manera:

Utilidad antes de impuestos y participaciones	US\$	790.278
Menos - Participación de los empleados en las utilidades		118.542
Más - Gastos no deducibles (neto de ingresos exentos)		<u>61.361</u>
Utilidad gravable		733.097
Base imponible para el impuesto a la Renta tarifa 25%		<u>733.097</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados del año	US\$	<u><u>183.274</u></u>

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por la Corporación por los años 2017 al 2020 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.

(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\$)

- 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.
- Se establece una Contribución única y temporal aplicable a las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado en el ejercicio fiscal de 2019, 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 2019; ni podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible.

Con fecha 22 de junio de 2020 se publicó en el Suplemento al Registro Oficial No. 229 la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para Combatir la Crisis Sanitaria Derivada del COVID-19; cuyas principales medidas estuvieron encaminadas a la aplicación de medidas solidarias para el bienestar social, la reactivación productiva; y, al apoyo de la sostenibilidad del empleo, un resumen de las principales medidas se describe a continuación:

- Acuerdos de preservación de trabajo.
- Contrato Especial Emergente, duración máxima de 2 años y renovable por el mismo plazo.
- Reducción de la jornada de trabajo hasta un máximo del 50% por fuerza mayor o caso fortuito debidamente justificado. La remuneración no podrá ser menor al 55% de la fijada previo a la reducción.
- Los empleadores podrán notificar con el cronograma de las vacaciones a sus trabajadores; o, establecer la compensación de aquellos días de inasistencia al trabajo como vacaciones ya devengadas.
- Introducción de la figura del Teletrabajo.
- Se introduce, con carácter de retroactivo, la interpretación del artículo 169 # 6 del Código del Trabajo relacionado con la terminación del contrato por caso fortuito o fuerza mayor.

(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 2020 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\$)

Cuentas de orden deudoras:			
Valores y bienes propios en custodia de terceros			
Documentos	US\$	340.993	
Inversiones		<u>1.000</u>	341.993
Activos propios en poder de terceros entregados en garantía			
Inversiones de disponibilidad restringida		1.000	
Cartera de créditos de vivienda		<u>3.253.615</u>	3.254.615
Activos castigados			
Cartera de créditos		690.562	
Cuentas por cobrar		<u>81.892</u>	772.454
Cartera de créditos y otros activos en demanda judicial			
		935.516	
Intereses, comisiones e ingresos en suspenso		430.512	
Cartera entregada para procesos de titularización		45.151.396	
Otras cuentas de orden deudoras		<u>3.968.544</u>	<u>50.485.968</u>
			<u>54.855.030</u>
Cuentas de orden acreedoras:			
Valores y bienes recibidos de terceros			
Bienes inmuebles en garantía		<u>36.943.925</u>	36.943.925
Origen del capital pagado:			3.943.410
Provisiones constituidas			<u>718.648</u>
	US\$		<u>41.605.983</u>

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

(19) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2020, según la evaluación de la Administración y de sus asesores legales, la Corporación no mantiene vigentes demandas laborales o de otra índole significativa.

(20) Activos Entregados en Garantía

La Corporación mantiene entregados en garantía los siguientes activos:

Inversiones de disponibilidad restringida (ver Nota 4)	US\$	1.001.446	Préstamos recibidos de bancos locales
Prenda comercial ordinaria de cartera inmobiliaria		340.992	Préstamos recibidos de bancos locales públicos
Prenda comercial ordinaria de cartera inmobiliaria		2.912.623	Préstamos recibidos de bancos locales privados
	US\$	<u>4.255.061</u>	

(21) Saldos con Partes Relacionadas

Los saldos y principales transacciones realizadas durante el año 2020 con partes relacionadas, es como sigue:

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

Notas a los Estados Financieros

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

<u>Fondos disponibles</u>	
Banco Internacional S. A.	US\$ 19.193
Banco de la Producción s. a. Produbanco (Grupo Promerica)	116.213
Banco Pichincha C. A.	43.066
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para ola Vivienda Pichincha	14.033
Banco del Pacífico S. A.	19.609
	<u>US\$ 212.114</u>
<u>Inversiones</u>	
Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 Fimprod 3	US\$ 1.000
Fideicomiso Mercantil Cth Bid 1	1.000
Fideicomiso Mercantil Cth 7	340
Fideicomiso Mercantil FIMUPI 5	0,42
Fideicomiso Mercantil Cth 9	1.000.105
Fideicomiso Mercantil Cth 11	3.400.000
	<u>US\$ 4.402.446</u>
<u>Intereses por cobrar</u>	
Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 Fimprod 3	US\$ 1.269.232
Fideicomiso Mercantil Cth Bid 1	1.017.308
Fideicomiso Mercantil Cth 7	552.699
Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 5 Fimupi 5	784.820
Fideicomiso Mercantil Cth 9	7.572
Fideicomiso Mercantil Cth 11	24.489
	<u>US\$ 3.656.120</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\$)

<u>Cuentas por cobrar</u>		
Cuentas Por Cobrar Fimupi4	US\$	63.793
Cuentas Por Cobrar Fideicomiso Garantia Cth-Caf		2.000
Cuentas Por Cobrar CTH11		411.854
	US\$	<u>477.647</u>
 <u>Obligaciones financieras por pagar</u>		
Banco de la Producción S.A. Produbanco	US\$	4.200.000
Banco Pichincha C.A.		4.690.000
Banco de Desarrollo del Ecuador B.P.		77.739
	US\$	<u>8.967.739</u>
 <u>Intereses por pagar</u>		
Banco de la Producción S.A. Produbanco	US\$	115.754
Banco Pichincha C.A.		105.170
Banco de Desarrollo del Ecuador B.P.		276
	US\$	<u>221.200</u>
 <u>Cuentas Por Pagar Directores y Administradores</u>		
Andino Burbano Pedro José	US\$	<u>10.215</u>
 <u>Cuentas por pagar</u>		
Cuentas Por Pagar CTH-BID1	US\$	6.339
Cuentas Por Pagar Fimecth7		9.946
Cuentas Por Pagar Fimecth8		10.322
Cuentas Por Pagar CTH9		8.168
Cuentas Por Pagar CTH11		12.242
	US\$	<u>47.017</u>
 Principales transacciones durante el 2020:		
Intereses devengados sobre obligaciones financieras	US\$	1.188.207
Honorarios y otros servicios		398.699
Dividendos pagados		1.085.595
	US\$	<u>2.672.501</u>
 Ingresos por servicios prestados	 US\$	 <u>1.057.019</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 2020:

<u>Operaciones</u>	<u>Destino</u>	<u>Plazos</u>	<u>Tasa anual Activa (1)</u>
Crédito Inmobiliario	Financiamiento de vivienda	Hasta 180 meses	10.78%

(1) Durante el año 2020 la tasa de interés utilizada por la Corporación no superó la tasa máxima definida por el Banco Central del Ecuador.

(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 2020 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	6.699.577
<u>Fideicomiso</u> Mercantil BID 1 (2)	Titularización Cartera Hipotecaria	Clase A1 (4) Clase A2 (5) Clase A3 (6) Clase A4 - AAA	2012	17.250.000	1.000
<u>Fideicomiso</u> Mercantil CTH 8 (2)	(2) Titularización Cartera Hipotecaria	Clase Alpha (7) Clase A1 - AAA Clase A2 - AAA Clase A3 - AA	2016	17.000.000	9.129.103
<u>Fideicomiso</u> Mercantil CTH 9 (2)	Titularización Cartera Hipotecaria	Clase A1 - AAA Clase A2 - AAA Clase A3 - AA	2017	9.000.000	5.498.600
<u>Fideicomiso</u> Mercantil CTH 11 (1)	Titularización Cartera Hipotecaria	Clase A1 - AAA Clase A2 - AAA Clase A3 - AA Clase A4 - A	2020	20.000.000	19.604.485

(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\$1.380.000.

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

Al 31 de diciembre de 2020 la Corporación mantiene títulos subordinados de las siguientes emisiones:

Nombre	Valor de mercado	Valor nominal	Participación
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil CTH9	1.000.105	1.000.000	100% de la clase subordinada
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil CTH7	340	340	34% de la clase subordinada
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil CTH11	2.400.000	2.400.000	68.57% de la clase A3
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil CTH11	1.000.000	1.000.000	100% de la clase subordinada
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil CTH-BID1	1.000	1.000	100% de la clase subordinada
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil FIMPROD3	1.000	1.000	100% de la clase subordinada
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil FIMUPI 5	0,42	0,42	42% de la clase subordinada
	<u>4.402.446</u>	<u>4.402.340</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 2020, basado en el periodo remanente hasta la fecha de cobro o pago contratado es el siguiente:

		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
<u>Activo</u>							
Fondos disponibles	US\$	229.030	-	-	-	-	229.030
Inversiones:							
Disponible para la venta		1.000	-	-	-	-	1.000
Mantenidas hasta el vencimiento		-	-	-	-	3.400.000	3.400.000
Disponibilidad restringida		-	-	-	-	1.001.446	1.001.446
Cartera de créditos por vencer:							
Inmobiliario		118.334	168.021	252.565	495.841	7.559.133	8.593.894
Total activo	US\$	<u>348.364</u>	<u>168.021</u>	<u>252.565</u>	<u>495.841</u>	<u>11.960.579</u>	<u>13.225.370</u>
<u>Pasivos</u>							
Obligaciones financieras	US\$	1.406.245	512.614	3.109.238	3.939.642	-	8.967.739
Total pasivo	US\$	<u>1.406.245</u>	<u>512.614</u>	<u>3.109.238</u>	<u>3.939.642</u>	-	<u>8.967.739</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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

Riesgo de liquidez -

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

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

Riesgo de crédito -

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

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

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

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

Riesgo de tasa de interés -

El riesgo de tasa de interés es la probabilidad o posibilidad de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero, puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

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

- Medición de brechas de sensibilidad: Los activos y pasivos sensibles a tasa de interés se distribuyen en bandas de tiempo predefinidas, en función de la fecha de reprecio de las operaciones y por un factor de sensibilidad determinado por el Organismo de control, con lo cual se calcula una brecha de sensibilidad esperada.

(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 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 dentro de un año. Se mide el cambio en el margen financiero ante una variación paralela de +/- 1 %. Este indicador se lo expresa en valores absolutos y como porcentaje del patrimonio técnico.
- Sensibilidad de valor patrimonial: Mide el impacto de un cambio paralelo en la tasa de interés de +/- 1 % sobre el valor del patrimonio. El reporte se basa en la diferencia de duraciones modificadas del activo y pasivo sensibles a tasa ponderada, por los valores presentes respectivos. Este indicador se lo expresa en valores absolutos y como porcentaje del patrimonio técnico.

Riesgo operativo -

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

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

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

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

(26) Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2020 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 2020 han sido aprobados por el Directorio de la Corporación el 13 de enero de 2021 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su conocimiento y aprobación.