

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Con el Informe de los Auditores Independientes

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

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, Piso 3  
Quito – Ecuador

PBX: (593-2) 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 2021, 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 en las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación 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 2021, 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 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 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 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.

<b>Asunto clave de auditoría</b>	<b>Como el asunto clave fue atendido en la auditoría</b>
<p>- <i>Calificación de Cartera de Créditos Inmobiliaria (vivienda) y Constitución de Provisiones</i></p> <p>Al 31 de diciembre de 2021, la cartera de créditos representa el 67% de los activos de la Corporación por lo que la determinación de la provisión es considerada uno de los asuntos más significativos debido a su representatividad. Así también el proceso de calificación de esta cartera de créditos (vivienda) constituye la estimación más importante de los estados financieros de la Corporación, con base a los criterios establecidos en la Nota 2 e).</p> <p>La Corporación trimestralmente efectúa la calificación de activos de riesgo y contingentes con base a lo establecido por la Junta de Política y Regulación Financiera.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito incluyeron lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Entendimiento y evaluación de los controles relevantes relacionados con la constitución de la provisión específica y la comprobación de los días de morosidad.</li><li>- 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><li>- 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><li>- Recálculo de la provisión para cartera de créditos inmobiliaria (vivienda) en función de los parámetros establecidos por el Órgano Regulador.</li></ul> <p>No se identificaron diferencias materiales como resultado de los procedimientos efectuados.</p>

## Otra Información

La Administración es responsable por preparación de la otra información presentada junto con los estados financieros, la cual comprende el "Informe del Presidente al Directorio" y "Memoria Anual" pero 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, y consecuentemente, no expresamos ninguna otra forma de aseguramiento o conclusión de la misma.

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.

(Continúa)

Cuando leamos el "Informe del Presidente al Directorio" y "Memoria Anual", si concluimos que existe un error material estaremos requeridos a comunicar este asunto a los Accionistas y miembros del Directorio.

### **Responsabilidades de la Administración y del Directorio sobre los Estados Financieros**

La Administración de la Corporación 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 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 y el Directorio son responsables de la supervisión del proceso de preparación de la 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 como parte de nuestra auditoría:

- 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.
- Obtenemos 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 no continúe como 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

7 de marzo de 2022

Jhonny R. Bolívar Isturiz, Socio

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

Balance General

31 de diciembre de 2021

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

Activos

Fondos disponibles (nota 3)	US\$	210.323
Inversiones (nota 4)		2.073.139
Cartera de créditos (nota 5)		12.452.472
Cuentas por cobrar (nota 7)		2.978.379
Bienes adjudicados por pago (nota 2e)		359.824
Propiedades y equipos (nota 8)		482.623
Otros activos (nota 9)		<u>47.473</u>
Total activo	US\$	<u><u>18.604.233</u></u>

Pasivo y Patrimonio de los Accionistas

Cuentas por pagar (nota 11)	US\$	1.578.313
Obligaciones financieras (nota 12)		7.650.000
Otros pasivos		187.326
Patrimonio (nota 13)		<u>9.188.594</u>
Total de pasivo y patrimonio	US\$	<u><u>18.604.233</u></u>

Cuentas de orden deudoras (nota 18) US\$ 44.008.119

Cuentas de orden acreedoras (nota 18) US\$ 50.156.699

 Firmado electrónicamente por:  
**PEDRO JOSE  
ANDINO  
BURBANO**

\_\_\_\_\_  
José Andino  
Presidente Ejecutivo

 Firmado electrónicamente por:  
**EDGAR AQUILES  
PEREZ  
BETANCOURT**

\_\_\_\_\_  
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 terminado el 31 de diciembre de 2021

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

Intereses ganados (nota 14)	US\$	3.021.410
Intereses causados (nota 14)		<u>(519.720)</u>
Margen neto de intereses		2.501.690
Ingresos por servicios (nota 14)		1.850.948
Comisiones causadas (nota 14)		(51.337)
Pérdidas financieras (nota 14)		<u>(41.182)</u>
Margen bruto financiero		4.260.119
Provisiones (nota 10)		<u>(488.869)</u>
Margen neto financiero		3.771.251
Gastos operacionales		
Gastos de operación (nota 15)		(2.138.564)
Depreciaciones (nota 15)		(79.486)
Amortizaciones (nota 15)		<u>(17.162)</u>
Margen operacional		1.536.039
Otros ingresos (nota 16)		482.843
Otros gastos y pérdidas (nota 16)		<u>(32.928)</u>
Utilidad antes de impuestos y participaciones		1.985.953
Participación de los empleados en las utilidades (nota 17)		(297.893)
Impuesto a la renta (nota 17)		<u>(434.418)</u>
Utilidad neta	US\$	<u><u>1.253.643</u></u>



Firmado electrónicamente por:  
**PEDRO JOSE  
ANDINO  
BURBANO**

\_\_\_\_\_  
José Andino  
Presidente Ejecutivo



Firmado electrónicamente por:  
**EDGAR AQUILES  
PEREZ  
BETANCOURT**

\_\_\_\_\_  
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 terminado el 31 de diciembre de 2021

(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 2021	US\$	3,943,410	46,680	1,794,146	64,345	1,962,942	60,965	506,763	8,379,251
Apropiación de reserva legal		-	-	48,846	-	-	-	(48,846)	-
Superávit (déficit) por valuación de:									
Propiedades y equipos		-	-	-	-	-	(5,350)	-	(5,350)
Instrumentos financieros		-	-	-	-	-	666	-	666
Realización del superávit por valuación		-	-	-	-	-	(6,100)	6,100	-
Distribución de dividendos (nota 13)		-	-	-	-	-	-	(439,616)	(439,616)
Utilidad neta del año		-	-	-	-	-	-	1,253,643	1,253,643
Saldos al 31 de diciembre de 2021	US\$	3,943,410	46,680	1,842,992	64,345	1,962,942	50,181	1,278,044	9,188,594



Firmado electrónicamente por:  
**PEDRO JOSE  
ANDINO  
BURBANO**



Firmado electrónicamente por:  
**EDGAR AQUILES  
PEREZ  
BETANCOURT**

\_\_\_\_\_  
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 2021

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

Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Intereses, comisiones y descuentos ganados	US\$	3.364.090
Intereses, comisiones y descuentos pagados		(667.836)
Pagos operativos y a empleados		(2.041.307)
Impuesto a la renta		(29.359)
Utilidades financieras, neto		(39.166)
Otros ingresos no operacionales, neto		449.915
		<hr/>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de cambios en activos y pasivos operacionales		1.036.336
		<hr/>
Cambios en activos y pasivos operacionales		
Cartera de créditos (neto)		(2.217.730)
Cuentas por cobrar (neto)		(32.445)
Otros activos (neto)		(165.444)
Otras cuentas por pagar		13.080
		<hr/>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(1.366.203)
		<hr/>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Recuperación de inversiones (neto)		3.140.929
Compras, netas de ventas de propiedades y equipos		(34.494)
Incremento de gastos diferidos		(1.403)
		<hr/>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		3.105.033
		<hr/>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Incremento de obligaciones financieras		12.100.000
Pago de obligaciones financieras		(13.417.739)
Dividendos pagados		(439.798)
		<hr/>
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		(1.757.537)
		<hr/>
Fondos disponibles		
Disminución neta del año		(18.707)
Saldo al inicio del año		229.030
		<hr/>
Saldo al final del año	US\$	210.323
		<hr/> <hr/>

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

Estado de Flujos de Efectivo, Continuación

Año terminado el 31 de diciembre de 2021

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

Utilidad neta	US\$	1.253.643
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		488.869
Depreciaciones y amortizaciones		96.648
Pérdidas financieras		2.015
<u>Cambios en Activos y Pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar		
Intereses por cobrar		(1.508.268)
Cuentas por pagar		803.424
Intereses por pagar		(99.994)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de cambios en activos y pasivos operacionales	US\$	<u>1.036.336</u>



Firmado electrónicamente por:  
**PEDRO JOSE  
ANDINO  
BURBANO**

---

José Andino  
Presidente Ejecutivo



Firmado electrónicamente por:  
**EDGAR AQUILES  
PEREZ  
BETANCOURT**

---

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

31 de diciembre de 2021

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

(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 2021, obtuvo de la calificador de riesgos: Pacific Credit Rating S. A. la calificación de "AA-". Los informes de la calificador de riesgos correspondiente al cuarto trimestre de 2021, de acuerdo con las disposiciones vigentes, deberán ser recibidos hasta el 31 de marzo de 2022.

(c) Hechos relevantes

Durante el año 2021, la recuperación de las actividades económicas ha sido gradual tras el impacto por el COVID-19; siendo uno de los factores clave en la recuperación el programa de vacunación, permitiendo la reactivación de ciertas actividades presenciales y una mejora en el consumo de los hogares, así como la reactivación en algunos sectores de la economía. Sin embargo, el ritmo de crecimiento se vio afectado por efectos de las nuevas variantes, lo cual continúa generando consecuencias en los negocios y actividades económicas a nivel mundial y local.

(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\$)

Aun cuando la pandemia de Covid-19 sigue siendo una constante a nivel mundial, en el 2021, la economía ecuatoriana creció cerca del 4%, recuperándose parcialmente de la caída de 7.8% en el 2020. Se estimó una reducción del déficit fiscal del Sector Público no Financiero a un 2 o 3% del PIB como consecuencia de un mejor precio del petróleo y un mayor nivel de impuestos recaudados gracias a la reactivación económica. La balanza comercial se mantuvo positiva en el 2021 llegando casi a \$3mil millones en el tercer trimestre, las remesas por su parte subieron 34% hasta el tercer trimestre del 2021, superando los niveles pre-pandemia. Sin embargo, hay factores críticos que no se han logrado resolver, como la deuda externa, el elevado gasto corriente, niveles altos de desempleo, inseguridad, entre otros desafíos que enfrenta el país.

Las operaciones de la Corporación se desarrollan en el sector financiero, las cuales no se han visto interrumpidas como resultado de la pandemia por COVID-19, por lo que, no existieron impactos significativos en los resultados del año.

(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 2021.

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.

(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 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 Financiera, la cartera vencida registra los créditos, cuotas, dividendos o cánones de arrendamiento mercantil que no hubieren sido cancelados dentro de los siguientes 61 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 Restructurada 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 préstamos 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 2021, 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 Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

Inversiones -

En función de lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, la Corporación evalúa mensualmente el riesgo de crédito de los instrumentos de inversión para las inversiones clasificadas como disponibles para la venta, mantenidas hasta su vencimiento y de disponibilidad restringida, según se describe a continuación:

- **Instrumentos de inversión que cuenten con calificación externa.** - Corresponde a la provisión que la Corporación debe constituir por una pérdida por deterioro de valor generada por una reducción en la calificación de riesgo de un instrumento de inversión. Las calificaciones que se utilizan son las que aplican las empresas calificadoras de riesgo nacionales. Para las empresas calificadoras de riesgo del exterior se utiliza la tabla de equivalencia de calificaciones establecida en la normativa. Durante el año 2021, 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 con 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:

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.

Cartera de créditos - Inmobiliario (vivienda) -

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 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.

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 2021 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\$)

Categorías	Días de morosidad	Porcentaje
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 2021. 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 con el tipo de activo transferido al fideicomiso constituido, siguiendo la normativa de la Superintendencia. Al 31 de diciembre de 2021, 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 4.13% 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 2021, 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 apropiar 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.

(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\$)

(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.

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 2021:

Caja	US\$	2.050
Bancos y otras instituciones financieras locales (1)		<u>208.273</u>
	US\$	<u>210.323</u>

(1) Incluye saldos en las siguientes entidades:

Banco de la Producción S.A. Produbanco (Grupo Promerica)	US\$	83.579
Banco Pichincha C.A.		52.194
Banco del Pacífico S.A.		30.946
Banco Internacional S.A.		14.712
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha		18.855
Banco General Rumiñahui S.A.		4.997
Banco Central del Ecuador		2.990
	US\$	<u>208.273</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\$)

(4) Inversiones

Un resumen de las inversiones en títulos valores al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

	Tasa de interés o rendimiento anual	Plazo (días)	Calificación	Valor mercado US\$	Precio Precio %
Mantenidas hasta el vencimiento: (1)					
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil FIMUPI5	Rendimiento neto	601	AAA	US\$ 0,42	100%
Fondo de Inversión Meta FM3	Rendimiento neto	178	N/D	71.712	100%
Disponibilidad restringida: (1) (2)					
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil CTH11	10,00%	4.921	A	999.997	99%
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil CTH9	9,40%	3.900	AA	1.000.090	100%
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil PROD3	Rendimiento neto	676	AA	1.000	100%
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil CTH7	Rendimiento neto	1.231	A	340	100%
				US\$ 2.073.139	

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

<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)	2.000.465
En custodia de la Entidad financiera (b)	1.000
En custodia de CTH S.A.	71.711
	2.073.177

(a) La Administración de la Corporación obtuvo confirmación escrita de la existencia 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.

(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 2021, el portafolio de inversiones de la Corporación se encuentra concentrado geográficamente en la ciudad de Quito.

Al 31 de diciembre de 2021 ningún instrumento de inversión se encuentra deteriorado; consecuentemente ninguna pérdida por deterioro sobre la cartera de inversión ha sido reconocida.

(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\$)

(5) Cartera de créditos

Un resumen de la cartera de créditos al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

		Por vencer (1)	Que no devenga intereses	Vencida	Total
Cartera de créditos de vivienda	US\$	11.162.594	628.337	100.311	11.891.242
Cartera refinanciada		1.680.020	242.968	4.374	1.927.362
Cartera reestructurada		737.122	191.146	999	929.267
Cartera refinanciada COVID		20.378	-	-	20.378
Cartera reestructurada COVID		6.713	19.108	298	26.119
	US\$	<u>13.606.827</u>	<u>1.081.559</u>	<u>105.982</u>	14.794.368 (2)
Provisión para créditos incobrables (3)					(1.815.879)
Provisión genérica COVID (4)					<u>(526.017)</u>
					<u>12.452.472</u>

(1) La cartera por vencer clasificada de acuerdo con 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	US\$	128.881	197.093	284.240	561.774	9.990.606	11.162.594
Cartera refinanciada		9.009	12.659	21.816	46.458	1.590.078	1.680.020
Cartera reestructurada		6.750	18.350	12.808	27.017	672.197	737.122
Cartera refinanciada COVID		199	403	618	1.287	17.871	20.378
Cartera reestructurada COVID		-	-	91	562	6.060	6.713
	US\$	<u>144.839</u>	<u>228.505</u>	<u>319.573</u>	<u>637.098</u>	<u>12.276.812</u>	<u>13.606.827</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 2021, por ciudad de otorgamiento es como sigue:

		Por vencer	Que no devenga intereses	Vencida	Total
Quito	US\$	4.254.294	251.116	40.343	4.545.753
Guayaquil		8.879.326	767.992	49.078	9.696.396
Otras ciudades		473.207	62.451	16.561	552.219
	US\$	<u>13.606.827</u>	<u>1.081.559</u>	<u>105.982</u>	<u>14.794.368</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\$)

(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 2021, la Corporación otorgó créditos inmobiliarios, a deudores, cuyas solicitudes son gestionadas por corredores de hipotecas, los que están listados a continuación:

		Valor de la cartera gestionada	Saldo de capital al 31 de diciembre de 2021	Provisión constituida
ANALISIS Y SERVICIOS HIPOTECARIOS CAPTIVA	US\$	1.208.306	1.189.715	13.408
ASICOMEQUADOR S.A.		50.777	49.816	996
ASISTENCIA TRIBUTARIA Y CONTABLE SA		1.464.822	1.450.681	14.950
C.T.H SA		461.570	455.555	4.556
FILECONS CIA LTDA		412.217	405.405	4.054
MA. FERNANDA SANYER		371.848	368.657	4.154
LORENA RON		136.269	135.451	1.355
VIVIENSA		46.907	46.019	460
FIDEM FIDEMPOTECA S.A.S.		178.888	178.175	1.782
	US\$	<u>4.331.603</u>	<u>4.279.474</u>	<u>45.714</u>

Durante el año 2021, la Corporación vendió cartera inmobiliaria a los siguientes fideicomisos de titularización, en los cuales tiene la calidad de originador según el siguiente detalle:

REPOSICIONES		
Fecha	Valor	Número de créditos
19-ene-21	37,449.42	1
27-jul-21	42,936.88	2
29-dic-21	23,582.30	1

(7) Cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Intereses por cobrar de:	
Inversiones (1)	US\$ 2.434.563
Cartera de créditos	169.887
Pago por cuenta de clientes	371.929
Cuentas por cobrar varias	<u>407.618</u>
	3.383.998
Provisión para cuentas por cobrar (2)	<u>(405.619)</u>
	US\$ <u>2.978.379</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\$)

(1) Corresponde a:

Intereses extraordinarios devengados de los títulos subordinados:

Fideicomiso Mercantil Produbanco FIMPROD 3	US\$	1.617.887
Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha FIMUPI 5		100.455
Fideicomiso Mercantil FIMECTH 7		700.574

Intereses por cobrar:

Fideicomiso Mercantil FIMECTH 11	8.055
Fideicomiso Mercantil FIMECTH 9	7.572
Fondo Inversión Meta 3	20
	<u>US\$ 2.434.563</u>

(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 2021 es como sigue:

		Porcentaje anual de depreciación %
Edificios	US\$ 857.849	5%
Muebles, enseres y equipos de oficina	119.538	10%
Equipos de computación	63.271	33.33%
Unidades de transporte	35.705	20%
	<u>1.076.364</u>	
Menos: Depreciación acumulada	<u>(593.741)</u>	
	<u>US\$ 482.623</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\$)

El movimiento de propiedades y equipo durante el año 2021 es como sigue:

	Saldo al 1 de enero de 2021	Incrementos, adquisiciones, mejoras	Bajas, ventas y cesiones	Saldos al 31 de diciembre de 2021
			(1)	
<u>Costo:</u>				
Edificios	US\$ 869.001	-	(11.152)	857.849
Muebles, enseres y equipos de oficina	122.203	-	(2.665)	119.538
Equipos de computación	33.619	34.494	(4.842)	63.271
Unidades de transporte	35.705	-	-	35.705
	<u>1.060.529</u>	<u>34.494</u>	<u>(18.659)</u>	<u>1.076.364</u>
Depreciación acumulada	<u>(527.564)</u>	<u>(79.486)</u>	<u>13.309</u>	<u>(593.741)</u>
	<u>US\$ 532.965</u>	<u>(44.992)</u>	<u>(5.350)</u>	<u>482.623</u>

(1) Equipos que cumplieron su vida útil y fueron dados de baja de los libros de la Corporación; incluye adicionalmente US\$5,350 de déficit por el avalúo del bien inmueble (oficinas).

(9) Otros activos

Un detalle de Otros activos al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Derechos fiduciarios - cartera de crédito	US\$ 3.000
Gastos y pagos anticipados	7.447
Gastos diferidos	23.527
Programas de computación (1)	US\$ 20.704
Gastos de adecuación	95.006
Menos - Amortización de gastos diferidos	<u>(92.182)</u>
Otros	<u>13.499</u>
	<u>US\$ 47.473</u>

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

(10) Provisiones para activos de riesgo

El movimiento de las provisiones para activos de riesgo al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

		<u>Cartera de créditos</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2021	US\$	1.985.805	421.033	2.406.838
Cargos a resultados del año (1)		488.869	-	488.869
Regularizaciones		(3.178)	(132)	(3.310)
Reclasificaciones		(3.801)	3.801	-
Castigos		<u>(125.799)</u>	<u>(19.083)</u>	<u>(144.881)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	US\$	<u>2.341.896</u>	<u>405.619</u>	<u>2.747.515</u>

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

De acuerdo con disposiciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Financiera, la Corporación realiza mensualmente la calificación de los activos de riesgo y contingentes para establecer las provisiones necesarias a ser constituidas.

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 la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Financiera. La calificación de los activos de riesgo se determina como sigue:

		<u>Monto calificado (1)</u>	<u>Provisión constituida</u>
Normal	US\$	13.415.587	668.749
Potencial digno de mención		754.305	290.391
Deficiente		257.178	221.765
De dudoso recaudo		203.133	201.673
Pérdidas		838.920	838.920
Provisión genérica (2)		<u>-</u>	<u>526.017</u>
	US\$	<u>15.469.123</u>	<u>2.747.515</u>

(1) Corresponde a: i) Cartera de créditos por US\$14.794.368 ii) Pagos por cuenta de clientes por US\$371.929 iii) Cuentas por cobrar varias por US\$302.826 (no incluye cuentas por cobrar no exigibles).

(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) En cumplimiento a la disposición transitoria 17 de la resolución No 609-2020-F de la JPMF, se constituyeron provisiones genéricas COVID al 31 de diciembre de 2020 por un valor de US\$183.325; y al 31 de diciembre de 2021 se constituyeron provisiones genéricas COVID por US\$10.645 dando cumplimiento a resolución No 663-2021-F. El 11 de noviembre de 2021 mediante oficio No. SB-DCP3-2021-0192-O la Superintendencia de Bancos autorizó que las provisiones genéricas constituidas en diciembre de 2017 por US\$332.047 se adicione a las provisiones COVID 2020, por lo que a la fecha de estos estados financieros el total de provisiones genéricas COVID ascienden a US\$ 526.017.

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 2021 es como sigue:

Obligaciones patronales (1)	US\$	974.038
Obligaciones por compra de cartera (2)		54.000
Contribuciones, impuestos y multas		249.705
Intereses por pagar obligaciones financieras		121.205
Cuentas por pagar varias (3)		78.722
Retenciones		57.005
Proveedores		43.638
	US\$	1.578.313

- (1) Incluye principalmente: i) US\$297,893 de la participación de los empleados en las utilidades (véase nota 17); ii) US\$386,483 de provisión por jubilación patronal; y, iii) US\$176,500 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.

- (3) Incluye principalmente: i) US\$42,067 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 2021 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\$	500.000	-	2.450.000	4.700.000	7.650.000
	US\$	500.000	-	2.450.000	4.700.000	7.650.000

(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\$)

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 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 2021 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.

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.

La Corporación mediante el acta de Junta General Ordinaria de Accionistas del 24 de marzo de 2021, distribuyó dividendos por US\$439.616 correspondientes al año 2020. La Corporación pagó dividendos en el 2021 por US\$439,798 (US\$438,923 de las utilidades del 2020 y US\$875 de las utilidades del 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.

(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\$)

Un resumen del patrimonio técnico requerido y constituido al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Patrimonio técnico primario	US\$	5.833.082
Patrimonio técnico secundario		<u>3.853.929</u>
Patrimonio técnico constituido		9.687.011
Patrimonio técnico requerido		<u>1.196.325</u>
Excedente	US\$	<u>8.490.686</u>
Activos totales y contingentes 4%	US\$	765.210
Total activos y contingentes poderados por riesgo		<u>13.292.495</u>
Porcentaje de patrimonio técnico constituido		<u>72,88%</u>
Total de activos y contingentes	US\$	<u>19.130.249</u>
Porcentaje de patrimonio técnico constituido		<u>50,64%</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 2021 esta reserva representa el 46,74% 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 2021 es como sigue:

Ingresos financieros			
Intereses ganados			
Intereses y descuentos de inversiones en títulos valores	US\$	1.777.904	
Intereses y descuentos de cartera de créditos		1.243.321	
Intereses en depósitos		185	
		<u>3.021.410</u>	
Ingresos por servicios			
Honorarios cobranzas y administración		373.909	
Honorarios manejo y cobranza terceros		39.493	
Gestión recaudo seguros		317.572	
Otros servicios		1.119.974	
		<u>1.850.948</u>	
Total ingresos financieros		<u>4.872.358</u>	
Egresos financieros			
Intereses causados			
Obligaciones financieras		516.965	
Otros intereses		2.756	
		<u>519.720</u>	
Comisiones causadas			
Cobranzas		9.534	
Servicios fiduciarios		19.950	
Varios		21.853	
		<u>51.337</u>	
Pérdidas financieras			
En valuación de inversiones			
En venta de activos productivos		205	
Primas en cartera comprada		38.962	
		<u>2.015</u>	
		<u>41.182</u>	
Total egresos financieros		612.239	
Margen bruto financiero		<u>4.260.119</u>	
Provisiones			
		<u>488.869</u>	
Margen neto financiero	US\$	<u>3.771.251</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\$)

(15) Gastos operacionales

Un resumen de gastos operacionales al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Gastos de personal	US\$	1.291.680		
Honorarios		425.192	US\$	1.716.872
Servicios varios				
Movilización, fletes y embalajes		3.378		
Publicidad y propaganda		1.227		
Servicios básicos		50.805		
Seguros		11.052		
Arrendamientos		14.224		
Otros servicios (1)		198.208		278.895
Impuestos, contribuciones y multas				103.723
Otros gastos				39.074
				2.138.564
Depreciaciones				79.486
Amortizaciones				17.162
Total gastos de operación			US\$	2.235.212

(1) Incluye principalmente: i) gastos judiciales y notariales por US\$16,020; ii) suscripciones y afiliaciones por US\$6,875; iii) servicios de auditoría y calificación de riesgos por US\$36.290; y, iv) servicios de tecnología y licencias por US\$38.458.

(16) Ingresos y gastos no operacionales

Un resumen ingresos y gastos no operacionales al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Otros ingresos:

Recuperaciones de activos financieros				
Utilidad en venta de activos fijos	US\$			-
De activos castigados (1)				290.169
Intereses y comisiones de ejercicios anteriores				191.083
Otros				1.590
	US\$			482.843

Otros gastos y pérdidas:

Intereses y comisiones devengados en ejercicios anteriores				
	US\$			24.130
Gastos no deducibles y otros				8.798
	US\$			32.928

(1) Corresponde a recuperaciones de operaciones de crédito 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 2021 se calculó de la siguiente manera:

Utilidad antes de impuestos y participaciones	US\$ 1.985.953
Menos - Participación de los empleados en las utilidades	297.893
Más - Gastos no deducibles (neto de ingresos exentos)	<u>49.610</u>
Utilidad gravable	1.737.670
Base imponible para el impuesto a la Renta tarifa 25%	<u>1.737.670</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados del año	US\$ <u>434.418</u>

Situación fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por la Corporación por los años 2017 al 2021 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

- (i) El 29 de noviembre de 2021, se publicó en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 587 la "Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19" en la cual se establecen principalmente, las siguientes reformas fiscales:
- Contribución temporal sobre el patrimonio para las sociedades que al 31 de diciembre de 2020 posean un patrimonio neto igual o mayor a un US\$5.000.000; la que deberá pagarse hasta el 31 de marzo de los ejercicios fiscales 2022 y 2023. La tarifa de esta contribución es del 0,80% sobre el valor del patrimonio y no constituye crédito tributario ni gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos, incluido el impuesto a la renta;
  - Eliminación de la deducción para propósitos de impuesto a la renta de las provisiones para atender el pago del desahucio y de pensiones jubilares patronales; y eliminación del beneficio por incremento neto de empleo;

(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 incluyen deducciones adicionales del 150% en conceptos relacionados con programas y proyectos de educación, familia, deporte, arte y cultura; deducciones del 100% en aportes relacionadas con programas de conservación, restauración y reparación ambiental; y deducciones adicionales del gasto de depreciación y amortización de maquinarias, equipos y tecnologías de construcción sustentable; sujeto al cumplimiento de condiciones y requisitos técnicos a ser emitidos por la autoridad ambiental;
  - Se eliminan exoneraciones de impuesto a la renta relacionadas con: inversiones nuevas en sectores priorizados e industrias básicas, proyectos públicos en asociación público-privada, administradores de Zonas Especiales de Desarrollo Económico - ZEDES, entre otros;
  - Se introducen incentivos para la atracción de inversiones privadas, principalmente relacionadas con:
    - a. Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas para nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión;
    - b. Exoneración Impuesto a la Salida de Divisas en dividendos distribuidos a beneficiarios efectivos en Ecuador para sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de sus utilidades en activos nuevos y productivos;
    - c. Se eliminan los beneficios tributarios aplicables a los proyectos de vivienda de interés social;
    - d. Reducción de tres puntos porcentuales (3%) del impuesto a la renta para el desarrollo de nuevas inversiones hasta por quince (15) años;
    - e. Reducción especial de hasta cinco puntos porcentuales (5%) sobre la tarifa de impuesto a la renta por la suscripción de contratos de inversión.
- (ii) Con fecha 22 de diciembre de 2021, el presidente de la República mediante Decreto Ejecutivo No. 298, resolvió disminuir progresivamente el Impuesto a la Salida de Divisas en un 0,25% por cada trimestre del 2022 hasta llegar a una tarifa del 4% al 31 de diciembre de 2022.

(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.

(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\$)

Un detalle de las cuentas de orden al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Cuentas de orden deudoras:

Valores y bienes propios en custodia de terceros			
Documentos	US\$	155.997	
Inversiones		1.000	156.997
Activos propios en poder de terceros entregados en garantía			
Inversiones de disponibilidad restringida		1.000	
Cartera de créditos de vivienda		1.643.824	1.644.824
Activos castigados			
Cartera de créditos		546.586	
Cuentas por cobrar		41.629	588.215
Cartera de créditos y otros activos en demanda judicial			
		832.463	
Intereses, comisiones e ingresos en suspenso			
		291.710	
Cartera entregada para procesos de titularización			
		37.079.798	
Otras cuentas de orden deudoras			
		3.414.112	41.618.083
			44.008.119
Cuentas de orden acreedoras:			
Valores y bienes recibidos de terceros			
Bienes inmuebles en garantía		44.633.062	44.633.062
Origen del capital pagado:			
			3.943.410
Provisiones constituidas			
			1.580.227
	US\$		50.156.699

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 2021, 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\$	2.001.427	Préstamos recibidos de bancos locales
Prenda comercial ordinaria de cartera inmobiliaria		1.643.824	Préstamos recibidos de bancos locales
	US\$	3.645.251	

(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\$)

(21) Saldos con partes relacionadas

Los saldos y principales transacciones realizadas durante el año 2021 con partes relacionadas, es como sigue:

<u>Fondos disponibles</u>	
Banco Internacional S. A.	US\$ 14.712
Banco de la Producción s. a. Produbanco (Grupo Promerica)	83.579
Banco Pichincha C. A.	52.194
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha	18.856
Banco del Pacífico S. A.	30.946
	<u>US\$ 200.286</u>
<u>Inversiones</u>	
Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 Fimprod 3	US\$ 1.000
Fideicomiso Mercantil Cth 7	340
Fideicomiso Mercantil FIMUPI 5	0,42
Fideicomiso Mercantil Cth 9	1.000.090
Fideicomiso Mercantil Cth 11	1.000.000
	<u>US\$ 2.001.430</u>
<u>Intereses por cobrar</u>	
Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 Fimprod 3	US\$ 1.596.356
Fideicomiso Mercantil Cth 7	690.911
Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 5 Fimupi 5	99.415
Fideicomiso Mercantil Cth 9	7.572
Fideicomiso Mercantil Cth 11	8.056
	<u>US\$ 2.402.310</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\$	101.370
Cuentas Por Cobrar Fideicomiso Garantia Cth-Caf		2.000
Cuentas Por Cobrar CTH11		93.878
	US\$	<u>197.247</u>
 <u>Obligaciones financieras por pagar</u>		
Banco Internacional S.A.	US\$	4.000.000
Banco de la Producción S.A. Produbanco		1.750.000
Banco Pichincha C.A.		1.900.000
	US\$	<u>7.650.000</u>
 <u>Intereses por pagar</u>		
Banco Internacional S.A.	US\$	84.597
Banco de la Producción S.A. Produbanco		30.866
Banco Pichincha C.A.		5.742
	US\$	<u>121.205</u>
 <u>Cuentas Por Pagar Directores y Administradores</u>		
Andino Burbano Pedro José	US\$	<u>34.354</u>
 <u>Cuentas por pagar</u>		
Cuentas Por Pagar Fimecth7	US\$	10.720
Cuentas Por Pagar Fimecth8		5.208
Cuentas Por Pagar CTH9		5.785
Cuentas Por Pagar CTH11		20.354
	US\$	<u>42.067</u>
 Principales transacciones durante el 2021:		
Intereses devengados sobre obligaciones financieras	US\$	516.653
Honorarios y otros servicios		426.728
Dividendos pagados		439.798
	US\$	<u>1.383.179</u>
Intereses en inversiones	US\$	1.057.122
Ingresos por servicios prestados		1.481.227
	US\$	<u>2.538.348</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 2021:

<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% y 9.00%

(1) Durante el año 2021 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 2021 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 (3)	Titularización Cartera Hipotecaria	Clase A1 (4) Clase A2 - AAA Clase A3 - AAA Clase A4 - AA Clase A5- AA	2014	US\$ 25.000.000	4.564.787
<u>Fideicomiso</u> Mercantil BID 1 (2)	Titularización Cartera Hipotecaria	Clase A1 (5) Clase A2 (6) Clase A3 (7) Clase A4 - (8)	2012	17.250.000	-
<u>Fideicomiso</u> Mercantil CTH 8 (2)	(2) Titularización Cartera Hipotecaria	Clase Alpha (9) Clase A1 - AAA Clase A2 - AAA Clase A3 - AA	2016	17.000.000	7.571.181
<u>Fideicomiso</u> Mercantil CTH 9 (2)	Titularización Cartera Hipotecaria	Clase A1 - AAA Clase A2 - AAA Clase A3 - AA	2017	9.000.000	4.542.416
<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	17.288.335

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

(2) Calificación de riesgo otorgada por Global Rating.

(3) Calificación de riesgo otorgada por BankWatch Ratings

(4) Clase pagada en su totalidad por US\$15.500.000.

(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\$)

- (5) Clase pagada en su totalidad por US\$12.940.000.
- (6) Clase pagada en su totalidad por US\$2.930.000.
- (7) Clase pagada en su totalidad por US\$1.379.000.
- (8) Clase pagada en su totalidad por US\$ 1.000.
- (9) Clase pagada en su totalidad por US\$360.000.

Al 31 de diciembre de 2021 la Corporación mantiene títulos subordinados de las siguientes emisiones:

<u>Nombre</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Participación</u>
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil CTH9	US\$ 1.000.090	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	999.997	1.000.000	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>US\$ 2.001.428</u>	<u>2.001.340</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 2021, 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\$ 210.323	-	-	-	-	210.323
Inversiones:						
Mantenidas hasta el vencimiento	-	-	71.712	-	-	71.712
Disponibilidad restringida	-	-	-	-	2.001.427	2.001.427
Cartera de créditos por vencer:						
Inmobiliario	<u>144.839</u>	<u>228.505</u>	<u>319.573</u>	<u>637.098</u>	<u>12.276.812</u>	<u>13.606.827</u>
Total activo	<u>US\$ 355.162</u>	<u>228.505</u>	<u>391.285</u>	<u>637.098</u>	<u>14.278.239</u>	<u>15.890.289</u>
<u>Pasivos</u>						
Obligaciones financieras	<u>US\$ 500.000</u>	<u>-</u>	<u>2.450.000</u>	<u>4.700.000</u>	<u>-</u>	<u>7.650.000</u>
Total pasivo	<u>US\$ 500.000</u>	<u>-</u>	<u>2.450.000</u>	<u>4.700.000</u>	<u>-</u>	<u>7.650.000</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\$)

(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.

*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:

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 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 precio 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 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 2021 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 2021 han sido aprobados por el Directorio de la Corporación el 19 de enero de 2022 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su conocimiento y aprobación.