



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

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Miembros del Directorio

Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

Quito, 8 de marzo del 2023

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., en adelante, (“la Corporación”), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. al 31 de diciembre de 2022, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Financiera

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”*.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Quito, 8 de marzo del 2023

Asuntos significativos de la auditoría

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

Calificación de activos de riesgo

La calificación de activos de riesgo es considerada como la estimación más significativa debido a que la normativa relacionada a la determinación de las provisiones es compleja por el alto número de variables que se deben considerar tal como se describe en la Nota 2 f) a los estados financieros y los montos involucrados.

Cómo enfocamos el asunto en nuestra auditoría

Obtuvimos las bases de datos de la calificación de la cartera de créditos e inversiones de la Corporación y hemos validado la exactitud e integridad de dicha base en los aspectos que son relevantes para el cálculo de las provisiones constituidas.

Reprocesamos la información contenida en las bases de datos y validamos lo apropiado de la clasificación y la correcta aplicación de los criterios de calificación para cada tipo de activo de riesgo.

Una vez efectuados nuestros procedimientos, antes descritos, revisamos la calificación de activos de riesgo que la Corporación efectuó de acuerdo a los lineamientos descritos en la Nota 2 f).

Otro asunto

Los estados financieros de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de fecha 7 de marzo del 2022 expresó una opinión sin salvedades. Nuestra opinión no es calificada por este asunto.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe del Presidente y la Memoria Anual (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos) el cual será obtenido después de la fecha de nuestro informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Corporación no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Quito, 8 de marzo del 2023

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe del Presidente y la Memoria Anual cuando 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 manera se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el Informe del Presidente y la Memoria Anual, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Accionistas y Miembros del Directorio.

Responsabilidades de la Administración de la Corporación por los estados financieros

La Administración de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con normas contables y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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

Los encargados de la Administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Corporación.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Quito, 8 de marzo del 2023

opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Corporación para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Corporación no continúe como una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del Gobierno Corporativo de la Corporación en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Quito, 8 de marzo del 2023

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

PricewaterhouseCoopers

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Juan Carlos Sáenz P.', enclosed in a blue rectangular box.

Juan Carlos Sáenz P.
Socio
No. de Licencia Profesional: 17-223

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

**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas		Referencia a Notas	
<u>Activos</u>				<u>Pasivos y Patrimonio</u>
Fondos disponibles	3	157,892	12	1,826,564
Inversiones	4	1,901,615	13	6,200,000
Cartera de créditos, neta	5	12,409,037	14	6,102,603
Cuentas por cobrar, neto	7	3,184,879		187,325
Bienes adjudicados por pago.	8	359,824	15	9,168,199
Propiedades y equipos, neto	9	446,236		
Otros activos	10	5,025,208		
Total del activo		<u>23,484,691</u>		<u>23,484,691</u>
Cuentas de orden deudoras	20	45,978,921	20	46,790,816

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



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

José Andino
Presidente Ejecutivo



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

Edgar Pérez
Contador General

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

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	
Intereses y descuentos ganados	16	2,753,409
Intereses causados	16	<u>(711,363)</u>
Margen neto de intereses		2,042,046
Ingresos por servicios	16	1,888,274
Comisiones causadas	16	(80,036)
Pérdidas financieras	16	<u>(72)</u>
Margen bruto financiero		3,850,212
Provisiones para activos de riesgo		<u>-</u>
Margen neto financiero		3,850,212
Gastos de operación	17	<u>(2,301,839)</u>
Margen operacional		1,548,373
Otros ingresos	18	444,484
Otros gastos y pérdidas	18	<u>(37,827)</u>
Utilidad antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta		1,955,030
Participación de los empleados en las utilidades	19	<u>(293,255)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		1,661,775
Impuesto a la renta	19	<u>(454,081)</u>
Utilidad neta del año		<u><u>1,207,694</u></u>

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



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

José Andino
Presidente Ejecutivo



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

Edgar Pérez
Contador General

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Reserva legal	Reserva especial	Reserva por revalorización del patrimonio	Superávit por valuación	Utilidades acumuladas	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 1 de enero de 2022	3,943,410	46,680	1,842,992	64,345	1,962,942	50,181	1,278,044	9,188,594
Utilidad neta ejercicio 2022	-	-	-	-	-	-	1,207,694	1,207,694
Apropiación de reserva legal	-	-	125,364	-	-	-	(125,364)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1,128,278)	(1,128,278)
Apropiación reserva especial	-	-	-	1	-	-	(1)	-
Superávit por valoración de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(99,811)	-	(99,811)
Devengo por superávit de valuaciones de propiedades, equipos y otros	-	-	-	-	-	(5,542)	5,542	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	3,943,410	46,680	1,968,356	64,346	1,962,942	(55,172)	1,237,637	9,168,199

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



Firmado electrónicamente por:
PEDRO JOSE ANDINO
BURBANO

José Andino
Presidente Ejecutivo



Firmado electrónicamente por:
EDGAR AQUILES PEREZ
BETANCOURT

Edgar Pérez
Contador General

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujos de caja en actividades de operación:	
Intereses y descuentos ganados	2,596,871
Intereses y comisiones pagadas	(804,069)
Ingresos por servicios	1,888,274
Pagos operativos, impuestos y a empleados	(2,686,017)
Otros ingresos no operacionales	218,949
Otros egresos no operacionales	(37,827)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios de activos y pasivos operacionales	1,176,181
Cambios en activos y pasivos operacionales:	
Cartera de créditos	(4,676,326)
Cuentas por cobrar	41,177
Otros activos	(152,564)
Cuentas por pagar	116,316
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(3,495,216)
Flujos de caja en actividades de inversión:	
Disminución en inversiones mantenidas hasta el vencimiento	71,713
Adquisición de propiedades y equipos, neto	(22,916)
Incremento de gasto diferido, neto	(27,042)
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	21,755
Flujos de caja en actividades de financiamiento:	
Disminución de obligaciones financieras, neto	(1,450,000)
Incremento valores en circulación	6,000,000
Dividendos pagados	(1,128,970)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	3,421,030
Fondos disponibles:	
Disminución neta del año	(52,431)
Saldo al comienzo del año	210,323
Saldo al final del año	157,892

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



Firmado electrónicamente por:
PEDRO JOSE ANDINO
BURBANO

José Andino
Presidente Ejecutivo



Firmado electrónicamente por:
EDGAR AQUILES PEREZ
BETANCOURT

Edgar Pérez
Contador General

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Utilidad neta del año	1,207,694
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios de activos y pasivos operacionales:	
Reverso de provisiones	(206,435)
Depreciaciones y amortizaciones	91,314
Utilidad en venta de activos fijos	(19,100)
Otros gastos	72
Provisión para jubilación patronal	39,901
Prima de descuento en colocación de valores	102,603
<i>Cambios en activos y pasivos:</i>	
Interés por cobrar	(259,141)
Cuentas por pagar	219,273
Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios de activos y pasivos operacionales	<u><u>1,176,181</u></u>

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



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

José Andino
Presidente Ejecutivo



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

Edgar Pérez
Contador General

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES Y HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE EL PERIODO ECONÓMICO

Constitución y operaciones

Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., en adelante (“la Corporación”) fue constituida en Quito - Ecuador el 9 de enero de 1997. Las operaciones, actividades y negocios que realiza la Corporación están permitidas, regidas y amparadas por el Código Orgánico Monetario y Financiero, las regulaciones y la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; así como, las resoluciones de la Codificación de Normas de la Superintendencia de Bancos emitida por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, la cual es la entidad encargada del control y vigilancia de las entidades de servicios financieros.

Sus principales actividades comprenden, entre otras, el desarrollo de mecanismos tendentes a movilizar recursos a favor del sector de la vivienda e infraestructura relacionada, emprender procesos de titularización tanto de cartera hipotecaria propia como de cartera hipotecaria de terceros y actuar en calidad de originador y colocador.

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

Calificación de riesgo

De conformidad con las disposiciones normativas aplicables, con información financiera al cierre del 30 de septiembre de 2022, obtuvo de la calificadora de riesgos Pacific Credit Rating una calificación de “AA-”, que significa: “La institución es muy sólida financieramente, tiene buenos antecedentes de desempeño y no parece tener aspectos débiles que se destaquen. Su perfil general de riesgo, aunque bajo, no es tan favorable como el de las instituciones que se encuentran en la categoría más alta de calificación”. El informe de la calificadora correspondiente al cuarto trimestre de 2022, de acuerdo con las disposiciones vigentes, deberá ser recibido hasta el 31 de marzo del 2023.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

Situación económica del país

En un escenario post pandemia en el que la economía ecuatoriana y global se venía recuperando gradualmente gracias a los programas intensivos de vacunación y el desarrollo de nuevos tratamientos para disminuir los niveles de mortalidad de la enfermedad por COVID 19, a finales de febrero del 2022, inicia el conflicto bélico por la invasión de Rusia a Ucrania, lo que desencadenó en que varios gobiernos impongan sanciones económicas para afectar a las economías de los países involucrados en el conflicto. Esta situación ha generado incrementos en el precio del petróleo y la energía, problemas en la cadena de suministros de varios productos, inflación y el incremento de las tasas de interés, impulsada por los bancos centrales de las principales economías a nivel global para amortiguar los efectos que tiene el conflicto en sus economías.

Según proyecciones del Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía ecuatoriana crecerá en un 2.7% al cierre del 2022 debido principalmente a la reactivación de varios sectores del país. Según los resultados de las cuentas nacionales publicadas por el Banco Central del Ecuador, la economía ecuatoriana presenta para el año 2022 una desaceleración, producida principalmente por las paralizaciones de junio del 2022 que produjeron pérdidas de aproximadamente US\$1,1 billones, por ello las proyecciones del Producto Interno Bruto (PIB) para el año 2022 se estiman en un incremento del 2.7%.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado como parte de su plan económico han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; reformas en los ámbitos de la contratación pública, las entidades públicas, la asistencia social, la calidad y transparencia de los datos fiscales y la administración tributaria. Adicionalmente, se han realizado varias negociaciones con instituciones financieras internacionales como el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo, para mitigar los efectos de las situaciones descritas y restaurar la estabilidad macroeconómica y garantizar la sostenibilidad de las finanzas públicas.

Adicionalmente, mediante resoluciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Financiera, No. 663-2021-F, No. JPRF-F-2021-008 y No. JPRF-F-2022-030 emitidas el 14 de mayo de 2021, 30 de diciembre de 2021 y 29 de junio de 2022, respectivamente, modificaron de forma temporal los porcentajes de provisiones y días de morosidad en los diferentes segmentos y no se requirió la constitución de provisiones generales hasta el 31 de diciembre de 2022. Ver Nota 2 f).

Estas situaciones han contribuido en la recuperación de los niveles de colocación de créditos y la estabilización en la generación de la principal fuente de ingresos de la Corporación.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases para la preparación de los estados financieros

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

Bancos del Ecuador se someterán y aplicarán las normas contables dispuestas por el organismo de control, contenidas en los Catálogos Únicos de Cuentas, Codificación de Normas de la Superintendencia de Bancos del Ecuador y de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros; y en lo no previsto por dichos catálogos y codificaciones, se aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), previa divulgación por parte del regulador.

Las normas de la Superintendencia de Bancos del Ecuador se basan en el principio del costo histórico modificado, excepto para ciertas inversiones que son registradas a valor de mercado y edificios que se encuentran registrados al valor razonable del avalúo practicado por un perito independiente autorizado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y el efecto de conversión a dólares en el año 2000, según lo mencionado en los literales d), g), h) y r) de la Nota 2.

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

La preparación de estados financieros de acuerdo con normas contables y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Financiera, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la naturaleza de las estimaciones contables, hechos posteriores pueden ocasionar que, en ciertos casos, los resultados finales difieran de los montos estimados por la Administración.

b) 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 y comisiones originadas por operaciones de cartera de créditos cuyos plazos de vencimiento sobrepasen los plazos establecidos por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación 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 y las comisiones son contabilizadas 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 devengadas en ejercicios anteriores".

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

c) Fondos disponibles

Incluyen los saldos en efectivo en caja, en bancos y otras instituciones financieras locales y del exterior..

d) 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 del Libro I, Título II, Capítulo XVIII, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, de acuerdo con la intención de la Administración relacionada con su negociación de la siguiente manera:

- **A valor razonable con cambios en el estado de resultados.-** Son instrumentos 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.
- **Mantenidas hasta su vencimiento.-** Son instrumentos financieros que han sido adquiridos o reclasificados con el propósito de mantenerlos hasta su vencimiento. Se considera que existe dicha intención, solo si la política de gestión de inversiones de la institución financiera prevé la tenencia de estos instrumentos bajo condiciones que impida su venta, cesión o reclasificación; excepto ciertos casos previstos en la normativa.
- **De disponibilidad restringida.-** Son instrumentos financieros que tienen limitaciones o restricciones de carácter legal o contractual, para transferirlos o disponer de ellos.

Medición inicial y posterior

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

- **A valor razonable con cambios en el estado de resultados:** Se registran al valor razonable utilizando precios de mercado o mediante modelos de valoración. Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados, en la cuenta utilidades o pérdidas financieras.
- **Disponibles para la venta:** Se registran al valor razonable utilizando precios de mercado o mediante modelos de valoración; sin embargo, cuando se trate de instrumentos de deuda emitidos en el mercado doméstico que tengan una baja o ninguna bursatilidad o no se disponga de información para determinar su precio, el valor razonable se estima mediante el cálculo del costo amortizado bajo el método de la tasa de interés efectiva. Los cambios en el valor razonable se reconocen en el patrimonio, en la cuenta "Superávit valuación inversiones en instituciones financieras", hasta que la inversión sea vendida o dispuesta, momento en el cual, los ajustes acumulados por fluctuaciones en su valor razonable presentados en el patrimonio son transferidos y registrados en el estado de resultados, en la cuenta utilidades o pérdidas financieras.
- **Mantenidas hasta su vencimiento:** Se registran al costo amortizado bajo el método de la tasa de interés efectiva. La prima o descuento y los costos de transacción incurridos se reconocen en el estado de resultados durante el plazo remanente del instrumento.
- **Disponibilidad restringida:** La medición se realiza en función del método aplicable a la categoría de origen. En todos los casos los cambios en el valor del instrumento y las ganancias y pérdidas por la actualización del costo amortizado se reconocerán en el patrimonio hasta que la restricción haya desaparecido, momento en el cual la pérdida o ganancia se transferirá al estado de resultados.

Los intereses devengados y no cobrados se registran utilizando la metodología de la tasa de interés efectiva y se registran en la cuenta "Intereses por cobrar de inversiones" dentro del rubro Cuentas por cobrar.

Los premios o descuentos se devengan en función del plazo del instrumento y se registran como parte del valor del instrumento que lo origina.

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

Reclasificación entre Categorías - Para que una inversión pueda ser mantenida dentro de cualquiera de las categorías de clasificación o, en su defecto, pueda ser reclasificada a otra categoría de inversión, el respectivo valor o título deberá cumplir con las características o condiciones propias de la clase de inversiones de la que forme parte, en especial lo referente a la capacidad legal, operativa y financiera. Los cambios de categoría de instrumentos de inversión deben ser comunicados a la Superintendencia de Bancos del Ecuador de acuerdo con lo establecido por la Junta de Política y Regulación Financiera. La reclasificación de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento será previamente autorizada por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las inversiones que mantiene la Corporación pueden ser objeto de reclasificación de acuerdo con las siguientes disposiciones establecidas por la Junta de Política y Regulación y Financiera:

- **Inversiones a valor razonable con cambios en el estado de resultados** - Una vez adquiridos, emitidos o asumidos, los títulos valores no serán reclasificados, incluyéndolos o excluyéndolos de esta categoría, con excepción de aquellos instrumentos que: i) sean entregados en garantía; o, ii) sean transferidos mediante una operación de reporto; y siempre y cuando dichas operaciones mantengan un plazo no mayor a (90) días, en estos casos se reclasificarán a la categoría de disponibilidad restringida. Finalizadas dichas operaciones, de ser el caso, los títulos valores deberán ser reclasificados a su categoría original, transfiriéndose los resultados no realizados al estado de resultados del ejercicio.
- **Inversiones disponibles para la venta hacia inversiones al vencimiento** - Si se considera adecuado contabilizar una inversión al costo amortizado, en lugar de su valor razonable, al no contar con suficientes cotizaciones de fuentes de precios de libre acceso o fuentes alternativas de precios por un período no menor a (30) días calendario, o cuando hubiera transcurrido el período en que la Corporación no puede clasificar como inversión mantenida hasta el vencimiento, el importe en libros a valor razonable del instrumento de inversión se convertirá en su nuevo costo amortizado. Cualquier resultado anterior de ese instrumento, que se hubiera reconocido directamente en el patrimonio, se llevará al estado de resultados a lo largo del plazo remanente de la inversión mantenida hasta su vencimiento, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Cualquier diferencia entre el nuevo costo amortizado y el importe al vencimiento se amortizará también a lo largo del plazo remanente del instrumento de inversión utilizando el método de la tasa de interés efectiva, de forma similar a la amortización de una prima o descuento. Si el título valor sufre posteriormente un deterioro, la pérdida se reconocerá en el estado de resultados.
- **Inversiones mantenidas hasta su vencimiento hacia otras categorías** - Estas inversiones no pueden ser reclasificadas a otra categoría, la reclasificación de estos instrumentos deberá ser previamente autorizada por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

Reconocimiento de Intereses - Los intereses sobre las inversiones y obligaciones, se devengan con cargo a los resultados del ejercicio.

e) Cartera de créditos - Inmobiliario

La cartera de créditos se registra sobre la base de las disposiciones contenidas en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y la Codificación de Normas de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, al valor nominal y/o desembolso de los préstamos otorgados y se clasifica de acuerdo a la actividad a la cual se destinen los recursos. Para el caso de la Corporación únicamente trabaja con el segmento inmobiliario.

La cartera originada se registra al valor nominal insoluto de los créditos otorgados (de existir prima pagada, se lleva a resultados, durante el plazo de la operación en forma lineal).

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Financiera, la cartera vencida registra los créditos, cuotas, dividendos que no hubieren sido cancelados en la fecha de vencimiento a los 61 días para todos los segmentos de crédito según lo dispuesto por la Superintendencia de Bancos mediante Resolución No. SB-2022-1606 publicada el 29 de agosto del 2022 vigente hasta el 31 de diciembre de 2022, luego de lo que se debería volver a aplicar los plazos anteriores. Para el caso de cartera inmobiliaria no existe variación pues siempre ha estado vigente este plazo.

La cuenta “Cartera que no devenga intereses” registra el saldo de capital por vencer y lo que estuviere vencido por menos de 61 días de los créditos que deban ser cancelados mediante cuotas, dividendos o cánones de arrendamiento cuando se haya transferido una de las mismas a cartera vencida. Los intereses generados por estos créditos se reconocen en los resultados del año en que son efectivamente recuperados.

Las cuotas, dividendos o cánones registrados en el rubro Cartera que no devenga intereses o ingresos, luego de cumplir 61 días de vencidos, se transfieren al rubro “Créditos vencidos”.

El total de la cartera de créditos se presenta neto de la provisión para créditos incobrables establecida de conformidad con lo estipulado por la normativa vigente.

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 2022, 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.

f) Provisión para activos de riesgo (cartera de créditos, contingentes, inversiones y otros activos)

Se constituye, con cargo a los resultados del año, para cubrir eventuales pérdidas en la realización de los activos de la Corporación en función de lo establecido en el Libro I, Título II, Capítulo XVIII, de la Codificación de Resoluciones Monetaria, Financieras, de Valores y Seguros.

Cartera de créditos Inmobiliario

Para la calificación de la cartera del segmento inmobiliario, la Corporación considera únicamente los días de morosidad de cada operación.

Mediante Resoluciones, Nro.663-2021-F, No. JPRF-F-2021-008 y JPRF-F-2022-030 emitidas el, 14 de mayo del 2021, 30 de diciembre del 2021 y 29 de junio del 2022, respectivamente, por la Junta de Política y Regulación Financiera definió modificar de forma temporal los porcentajes de provisiones hasta el cierre del mes de diciembre del 2022, aplicando tablas diferenciales según los diferentes segmentos:

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

		Inmobiliario		
	<u>Calif.</u>	<u>Días</u> <u>Morosida</u>	<u>Min</u>	<u>Máx</u>
Riesgo normal	(A1)	0	1.00%	
	(A2)	1 - 30	2.00%	
	(A3)	31 - 60	3.00%	5.00%
Riesgo potencial	(B1)	61 - 120	6.00%	9.00%
	(B2)	121 - 180	10.00%	19.00%
Deficiente	(C1)	181 - 210	20.00%	39.00%
	(C2)	211 - 270	40.00%	59.00%
Dudoso recaudo	(D)	271-450	60.00%	99.00%
Pérdidas	(E)	+450	100.00%	

La Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros establece que la Corporación constituirá provisiones equivalentes al 100% del monto del crédito por los riesgos inherentes a la tasa de interés, cuando ésta supere la tasa máxima permitida por la ley.

Un crédito reestructurado mantendrá la categoría de riesgo que tuviere al momento de implementar dicha transacción. 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.

Provisión genérica voluntaria - Las instituciones financieras podrán constituir una provisión general para cubrir las pérdidas potenciales basada en la experiencia del negocio, que indica que las pérdidas están presentes en la cartera de préstamos la cual debe contabilizarse con cargo a resultados del ejercicio. (Ver Nota 11).

De acuerdo con la Resolución No. 663-2021-F emitida por la Junta de Política y Regulación Financiera el 14 de mayo del 2021, las entidades del sector financiero privado y público reclasificarán las provisiones genéricas que hubieren sido constituidas por tecnología crediticia hacia provisiones específicas u otras genéricas, siempre y cuando no se reduzca el total de las provisiones constituidas.

De acuerdo con la Resolución JPRF-F-2022-030 del 29 de junio del 2022, emitida por la Junta de Política y Regulación Financiera, las entidades del sector financiero privado y público deben constituir provisiones genéricas que representen desde el 0.02% y hasta el 5% del total de la cartera bruta al 31 de diciembre del 2020. La provisión genérica constituida formará parte del patrimonio técnico secundario; y se

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

considerará para los efectos de lo dispuesto en el numeral 11 del artículo 10 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

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 2022, la Corporación no registró provisiones por este concepto.

Instrumentos de inversión que no cuenten con una calificación - Los valores o títulos que no cuenten con una calificación de riesgo son clasificados por niveles de riesgo (categoría I – normal, categoría II – aceptable o superior al normal, categoría III – apreciable, categoría IV – significativo y categoría V – incobrable). Para esta calificación, se evalúa al emisor de los valores o títulos y se consideran factores tales como: i) pérdidas registradas en un período de años definido, ii) nivel de pérdidas acumuladas en relación a su patrimonio, iii) nivel de endeudamiento y iv) deficiencias en su situación financiera divulgadas por terceros independientes. Una vez clasificadas y calificadas las inversiones, se constituyen las siguientes provisiones porcentuales, que se computan sobre la totalidad del riesgo:

		<u>2020</u>	
		<u>Mínimo</u>	<u>Máximo</u>
Riesgo normal	Categoría I	5.00%	19.99%
Riesgo aceptable o superior al normal	Categoría II	20.00%	49.99%
Riesgo apreciable	Categoría III	50.00%	79.99%
Riesgo significativo	Categoría IV	80.00%	99.99%
Riesgo incobrable	Categoría V		100%

Se exceptúa de esta calificación a los valores emitidos, avalados o garantizados por el Banco Central del Ecuador y Ministerio de Finanzas e instituciones financieras públicas.

Cuentas por cobrar y Otros activos

Para la calificación y provisión de cuentas por cobrar y otros activos, con excepción de los fondos disponibles y propiedades y equipo, se tomará en consideración su morosidad a partir de la exigibilidad de los saldos de las referidas cuentas, bajo los siguientes parámetros:

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

Categorías	Días de morosidad	%
A-1	-	1
A-2	1 a 15	2
A-3	16 a 30	3 - 5
B-1	31 a 45	6 - 9
B-2	46 a 60	10 - 19
C-1	61 a 90	20 - 39
C-2	91 a 120	40 - 59
D	121 a 180	60 - 99
E	más de 180	1

g) 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. Estos bienes se presentan netos de la provisión constituida.

h) Propiedades y equipo

Se registran al costo de adquisición o valor ajustado y convertido a dólares estadounidenses de acuerdo con lo mencionado en el literal a) anterior, más el valor de desembolsos efectuados para colocarlos en condiciones de ser utilizados, así como las mejoras y revalorizaciones efectuadas en cumplimiento de las disposiciones vigentes, menos su depreciación acumulada. La depreciación se registra con cargo a los resultados del ejercicio y se calcula con base en el método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor ajustado de los activos al fin de su vida útil estimada. Los bienes inmuebles se ajustan a precios de mercado cada cinco años de manera obligatoria y en forma total, 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

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.

i) 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 que se incluye en el patrimonio autónomo del fideicomiso constituido, siguiendo la normativa de la Superintendencia. Al 31 de diciembre del 2022, 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 2 f).

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

j) Gastos diferidos

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

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

k) Jubilación patronal

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

El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés del 4.6% equivalente a la tasa promedio de bonos emitidos por el Estado Ecuatoriano de alta calidad, denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de la obligación por pensiones hasta su vencimiento. Dicha provisión se constituye para los empleados de la Corporación con una antigüedad mayor a los 10 años.

l) Cuentas de resultados

Se registran utilizando el método del devengado.

m) Cuentas de orden

Registra las operaciones realizadas con terceros que por su naturaleza no afectan la situación financiera de la Corporación. Así mismo, incluye aquellas cuentas de registro utilizadas para efectos de control interno e información gerencial.

n) Pasivos estimados y provisiones

La Corporación contabiliza provisiones para cubrir posibles contingentes, cuando existe una obligación contraída, siempre que el pago sea exigible o probable y que la provisión sea cuantificable, justificable y verificable.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

o) 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 antes de impuestos. La provisión para el impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables.

Durante el 2022, la Corporación registró como Impuesto a la Renta causado el valor determinado sobre la base del 25% sobre las utilidades gravables. Véase Nota 19.

p) Reserva legal

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

q) 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.

r) 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".

s) Superávit por valuaciones

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Asimismo, esta cuenta incluye el ajuste al valor razonable de las inversiones disponibles para la venta y de disponibilidad restringida. De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Bancos, 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.

t) Disposiciones específicas

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.

NOTA 3 - FONDOS DISPONIBLES

Composición:

Caja	2,050
Bancos y otras instituciones financieras (1)	155,842
	<u>157,892</u>

- (1) Incluye depósitos mantenidos en bancos locales. Al 31 de diciembre del 2022, dichos depósitos son de libre disponibilidad para la Corporación.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

Un detalle de los saldos en bancos y otras instituciones financieras es como sigue:

<u>Banco locales</u>	<u>2,022</u>
Banco Pichincha C.A.	59,306
Banco de la Producción Produbanco S.A.	51,013
Banco del Pacífico S.A.	21,790
Banco Internacional S.A.	8,830
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha"	7,656
Banco General Rumiñahui S.A.	6,934
Banco Central del Ecuador	313
	<u>155,842</u>

NOTA 4 – INVERSIONES

Las inversiones realizadas corresponden a los títulos y valores adquiridos por la Corporación con la finalidad de obtener rentabilidad y cumplen con lo dispuesto en el artículo 194 del Código Orgánico Monetario y Financiero.

Al 31 de diciembre del 2022 las inversiones se miden con base en las normas dispuestas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, y comprenden:

	Tasa de interés promedio ponderada	Plazo (días)	Calificación	Valor Mercado	Precio %
Mantenidas hasta el vencimiento entidades del sector privado:					
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil FIMPROD3 (1)	Rendimiento neto	316	AAA	1,000	100.00
De disponibilidad restringida: (1) (2)					
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil FIMECTH7	Rendimiento neto	871	AAA	340	100.00
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil FIMECTH9	8.66%	3540	B-	952,670	95.27
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil FIMECTH11	9.21%	4561	A	947,605	94.76
Total				<u>1,901,615</u>	

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Custodio</u>	<u>US\$</u>
En custodia de CTH S.A.	1,000
Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores BCE (a)	2,000,340

(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.

Al 31 de diciembre de 2022, el portafolio de inversiones de la Corporación se encuentra concentrado geográficamente en la ciudad de Quito.

Al 31 de diciembre de 2022 ningún instrumento de inversión se encuentra deteriorado; consecuentemente ninguna pérdida por deterioro sobre la cartera de inversión ha sido reconocida.

NOTA 5 - CARTERA DE CRÉDITOS

Composición:

	<u>Por vencer</u>	<u>Que no devenga intereses</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>
Cartera de créditos de vivienda	11,299,605	333,587	55,314	11,688,506
Cartera de créditos de vivienda refinanciada	1,436,137	257,973	2,180	1,696,290
Cartera de créditos de vivienda reestructurada	848,444	265,695	8,063	1,122,202
Cartera de créditos refinanciada COVID-19	17,846	-	-	17,846
Cartera de créditos reestructurada COVID-19	-	24,400	1,054	25,454
Total cartera de créditos	<u>13,602,032</u>	<u>881,655</u>	<u>66,611</u>	<u>14,550,298</u>
Menos provisión para créditos incobrables (Nota 11)				<u>(2,141,261)</u>
Total cartera de créditos, neta				<u>12,409,037</u>

De acuerdo a disposiciones de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, los créditos se clasifican con relación al destino es como sigue:

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

Crédito inmobiliario - Es el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición de vivienda terminada para uso del deudor y su familia no categorizada en el segmento de crédito de vivienda de interés público.

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.

Extinción de cartera de vivienda vencida - De acuerdo a lo establecido en disposiciones legales vigentes, los créditos de vivienda que cuenten con garantía hipotecaria o gravamen sobre el bien objeto del financiamiento, y que hayan sido declarados de plazo vencido, podrán ser recuperados con la ejecución o dación en pago únicamente del bien recibido en garantía, con lo cual se extinguirá la totalidad de la deuda.

La distribución geográfica de la cartera de créditos al 31 de diciembre 2022, por ciudad de otorgamiento es como sigue:

Ciudad	Valor	%
Quito	4,616,111	31.73%
Guayaquil	9,416,707	64.72%
Otras ciudades	517,479	3.56%
Total	<u>14,550,298</u>	<u>100%</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 6 – GESTIÓN DE ORIGINACIÓN Y VENTA DE LA CARTERA DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Durante el año 2022, la Corporación otorgó créditos inmobiliarios a deudores, cuyas solicitudes fueron gestionadas por corredores hipotecarios, los cuales se detallan a continuación:

	Valor de la Cartera Comprada	Saldo de capital al 31 de diciembre del 2022	Provisiones Constituida
Análisis y Servicios Hipotecarios Captiva	872,970	537,457	5,374
Asicomecuador S.A.	128,691	89,076	891
Asistencia Tributaria Y Contable S.A. Asistric	1,909,580	1,276,828	13,425
C.T.H. S.A.	459,676	384,359	3,844
Filecons Cía. Ltda.	1,829,385	1,400,463	14,927
Ma. Fernanda Sanyer	1,324,320	1,168,693	12,944
Lorena Ron	249,962	170,703	1,707
Fidem Fidempoteca S.A.S.	182,808	105,733	1,057
Delgado Crithian	100,000	100,000	1,000
Aurumsas	444,102	438,647	4,387
	<u>7,501,494</u>	<u>5,671,959</u>	<u>59,556</u>

Durante el año 2022, la Corporación vendió cartera inmobiliaria a los siguientes fideicomisos de titularización, en los cuales tiene la calidad de originador, por un valor neto de: i) Fideicomiso Mercantil CTH9 US\$13,875 por concepto de reposición de cartera y ii) Fideicomiso Mercantil CTH12 por US\$5,043,009 distribuido de la siguiente manera:

	<u>Valor de Cartera</u>
Aporte Fideicomiso	4,961,182
Reposición de Cartera	155,651
Recompras	<u>(73,824)</u>
	<u>5,043,009</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 7 - CUENTAS POR COBRAR

Composición:

Intereses por cobrar sobre:	
Inversiones en títulos valores (1)	2,739,330
Cartera de créditos	124,262
Pagos por cuenta de clientes:	
Seguros	96,810
Gastos judiciales	
Otros	214,265
Cuentas por cobrar varias (2)	322,858
	<u>3,497,525</u>
Menos provisión para cuentas por cobrar (Nota 11)	<u>(312,646)</u>
Total por cuentas por cobrar, neto	<u><u>3,184,879</u></u>

(1) Incluye principalmente intereses extraordinarios devengados de acuerdo con el siguiente detalle:

Intereses extraordinarios devengados de los títulos subordinados:

Fideicomiso Mercantil Produbanco FIMPROD 3	1,841,663
Fideicomiso Mercantil CTH 7	<u>801,223</u>

Intereses por cobrar:

Fideicomiso Mercantil CTH 9	89,026
Fideicomiso Mercantil CTH 11	<u>7,418</u>
	<u><u>2,739,330</u></u>

(2) Corresponde principalmente a cuentas por cobrar del fideicomiso liquidado FIMUPI4 por US\$156,672 y la reserva de liquidez para el fideicomiso de garantía CTH BID por US\$117,922

NOTA 8 - BIENES ADJUDICADOS POR PAGO

Al 31 de diciembre del 2022, corresponde a la adjudicación de un bien adjudicado por pago recibido por la Corporación en septiembre del 2020, correspondiente a una operación de crédito vencida, cuyo valor

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares estadounidenses)

determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, fue de US\$359,284.

NOTA 9 - PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición:

		Porcentaje anual de <u>depreciación</u> %
Edificios	857,849	5
Muebles, enseres y equipos de oficina	112,443	10
Equipos de computación	67,625	33
Unidades de transporte	35,705	20
	<u>1,073,622</u>	
Menos: depreciación acumulada	<u>(627,386)</u>	
	<u><u>446,236</u></u>	

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento:

	Saldos al 1 de enero del 2022	Incrementos, adquisiciones, mejoras	Bajas, ventas y cesiones (1)	Saldos al 31 de diciembre del 2022
<u>Costo</u>				
Edificios	857,849	-	-	857,849
Muebles, enseres y equipos de oficina	119,538	7,200	(14,295)	112,443
Equipos de computación	63,271	6,846	(2,492)	67,625
Unidades de transporte	35,705	35,705	(35,705)	35,705
	<u>1,076,363</u>	<u>49,751</u>	<u>(52,492)</u>	<u>1,073,622</u>
Menos: depreciación acumulada	<u>(593,741)</u>	<u>(78,403)</u>	<u>44,757</u>	<u>(627,386)</u>
	<u>482,622</u>	<u>(28,652)</u>	<u>(7,735)</u>	<u>446,236</u>

(1) Corresponde principalmente a la baja de bienes totalmente depreciados y a la venta de un vehículo

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 10 - OTROS ACTIVOS

Composición:

Derechos fiduciarios (1)	4,997,457
Gastos pagados por anticipado:	
Anticipos a terceros	26,838
Otros	2,905
	<u>29,743</u>
Gastos diferidos:	
Programas de computación	2,041
Gastos de adecuación	64,875
Otros	25,000
	<u>91,916</u>
Amortización acumulada de gastos diferidos	<u>(54,258)</u>
	<u>37,658</u>
Otras cuentas del activo:	
Impuesto al valor agregado - IVA	14,009
Retenciones IVA	641
Depósitos en garantía	2,569
	<u>17,219</u>
Menos provisión para otros activos irrecuperables (Nota 11)	<u>(56,869)</u>
	<u>(39,650)</u>
Total otros activos, neto	<u><u>5,025,208</u></u>

(1) Ver nota 22

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 11 - PROVISIONES PARA ACTIVOS DE RIESGO

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

	Cartera de créditos	Cuentas por cobrar	Otros activos	Total
Saldos al 1 de enero del 2022	2,341,896	405,619	-	2,747,515
Castigos informados y autorizados por la Superintendencia de Bancos	(19,745)	(10,559)	-	(30,304)
Reclasificación por constitución de provisiones	(56,869)	-	56,869	-
Reclasificación por liberación de provisiones	82,414	(82,414)	-	-
Reversos de provisiones	(206,435)	-	-	(206,435)
Saldos al 31 de diciembre del 2022	<u>2,141,261</u>	<u>312,646</u>	<u>56,869</u>	<u>2,510,776</u>

De acuerdo con disposiciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y 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 a 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 Monetaria y Financiera. La calificación de los activos de riesgo se determina como sigue:

- Cartera de crédito inmobiliario, de acuerdo con los días de morosidad de los dividendos pendientes y categorías de calificación que se indican en la Nota 2; y la calificación resultante se extiende a la totalidad del monto adeudado.
- Cuentas por cobrar y otros activos: excepto por los intereses reestructurados que se provisionan al 100% al momento de la reestructuración, para la calificación y provisión de cuentas por cobrar y de otros activos se homologa primero la calificación vigente del cliente en la institución y en los casos donde el cliente no cuenta con calificación y provisión, se procede en base al período de morosidad o el tiempo de permanencia de las referidas cuentas como sigue: riesgo normal hasta un mes de vencido o permanencia; riesgo potencial entre uno y dos meses de vencido o permanencia; riesgo deficiente entre dos y cuatro meses de vencido o permanencia; de dudoso recaudo entre cuatro y seis meses de vencido o permanencia y pérdida cuando la morosidad o permanencia es mayor a seis meses.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

La clasificación de la cartera de créditos por categoría y el monto de provisión constituida, efectuada por la Comisión de Calificación nombrada por el Directorio de la Corporación al 31 de diciembre del 2022, es la siguiente:

	<u>Monto calificado</u> (1)	<u>Provisión constituida</u>
Normal	18,169,375	584,596
Potencial digno de mención	856,726	441,736
Deficiente	234,880	219,843
De dudoso recaudo	115,609	115,355
Pérdidas	623,229	623,229
Provisión genérica (2)	-	526,017
Total	<u>19,999,819</u>	<u>2,510,776</u>

- 1) Corresponde a: i) cartera de créditos por US\$14,550,298 ii) pagos por cuenta de clientes por US\$311,075 iii) y cuentas por cobrar por US\$5,138,446 (no incluye cuentas por cobrar no exigibles)
- 2) En cumplimiento a la disposición transitoria 17 de la resolución No 609-2020-F de la JPMRF, se constituyeron Provisiones Genéricas COVID al 31 de diciembre del 2020 por un valor de US\$183,325, al 31 de diciembre del 2021, se constituyeron Provisiones Genéricas COVID por US\$10,645 dando cumplimiento a la resolución No 663-2021-F, y el 11 de noviembre de 2021 mediante oficio No. SB-DCP3-2021-0192-O, la Superintendencia de Bancos autorizó que las provisiones genéricas del 2017 se adicionen a las provisiones COVID 2020, por lo que a la fecha 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 institución y las disposiciones de la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 12 - CUENTAS POR PAGAR

Composición:

Intereses por pagar	
Obligaciones financieras	96,866
Emisión de obligaciones	8,988
Obligaciones patronales	
Beneficios sociales	58,980
Aportes al IESS	15,039
Fondo de reserva IESS	703
Participación Trabajadores	293,255
Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio (1)	616,320
Otros	36,279
Retenciones	61,385
Contribuciones, impuestos y multas	
Impuesto a la renta	327,535
Otros	
Proveedores	41,001
Otros (2)	270,216
	1,826,564

- (1) **Jubilación Patronal** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los empleados que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o ininterrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS. Al 31 de diciembre de 2022, la Corporación tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado.

Para el cálculo de la jubilación patronal se utilizaron los siguientes supuestos:

Tasa financiera de descuento:	4.60% anual
Tasa de crecimiento salarial a corto plazo:	1.44% anual

Bonificación por Desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Corporación entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

servicio. La Corporación realiza la provisión de acuerdo al estudio actuarial realizado por un perito independiente.

El movimiento de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Jubilación patronal	Indemnización por desahucio	Total
Saldo al 1 de enero de 2022	386,483	176,500	562,983
Provisión con cargo a resultados	39,901	14,553	54,454
Salidas	-	(1,117)	(1,117)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>426,385</u>	<u>189,935</u>	<u>616,320</u>

NOTA 13 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

El detalle de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	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
Obligaciones con instituciones financieras del sector privado (1)	200,000	1,200,000	800,000	-	-	2,200,000
Obligaciones con instituciones financieras del exterior (2)	-	-	-	-	4,000,000	4,000,000
Total	<u>200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>800,000</u>	<u>-</u>	<u>4,000,000</u>	<u>6,200,000</u>

(1) Corresponden al créditos otorgados por instituciones financieras locales.

(2) Corresponde al crédito otorgado por la Corporación Interamericana de Inversiones cuyo vencimiento es hasta febrero de 2034 y que devenga una interés a la tasa SOFR de 3 meses más un margen de 4.125 puntos porcentuales. Éste crédito se encuentra registrado en el Banco Central del Ecuador.

Las garantías entregadas por estas obligaciones financieras se detallan en la Nota 22.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 14 – OBLIGACIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 el siguiente es el detalle de los valores en circulación:

Emisión de Obligaciones (1)	6,000,000
Prima y descuento en colocación de obligaciones	102,603
	<u>6,102,603</u>

- (1) Corresponde a obligaciones emitidas el 23 de marzo del 2022, amparadas con garantía general de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., con un plazo de vencimiento de 1080 días y una tasa de interés reajutable cada 90 días a la tasa pasiva referencial nominal publicada por el Banco Central del Ecuador más 1.50 puntos porcentuales (TPRN+1.50%). El pago de intereses y el pago de capital inicia a los 90 días y posteriormente cada 90 días.

NOTA 15 - PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado asciende a US\$3,943,410 que está representado por 3,943,410 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (1) de los Estados Unidos de América cada una.

Las disposiciones vigentes establecen que:

- Con el objeto de mantener constantemente su solvencia, las instituciones financieras están obligadas a mantener un nivel mínimo de patrimonio técnico equivalente al 9% del total de sus activos y contingentes ponderados por riesgo. Por otro lado, el patrimonio técnico constituido no puede ser inferior al 4% de los activos totales y contingentes. Al 31 de diciembre del 2022, el patrimonio técnico constituido de la Corporación mantiene una relación del 41.28%, frente al total de activos y contingentes totales y del 53.30% con relación a los activos y contingentes totales ponderados por riesgo.
- El patrimonio técnico está dividido en patrimonio técnico primario y secundario. El total de los elementos del patrimonio técnico secundario está limitado en su monto a un máximo del 100% del total de los elementos del patrimonio técnico primario.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

El patrimonio técnico calculado según el Código Orgánico Monetario y Financiero y las Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Financiera al 31 de diciembre del 2022, genera la siguiente posición:

Patrimonio técnico primario	5,958,447
Patrimonio técnico secundario	3,735,769
Deducciones del Patrimonio técnico	-
Total Patrimonio técnico constituido	<u>9,694,216</u>
Patrimonio técnico requerido	<u>1,636,965</u>
Excedente	<u>8,057,251</u>
Activos totales y contingentes ponderados por riesgo	<u>18,188,505</u>

- 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 de los artículos del Código Orgánico Monetario y Financiero.
- 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. Al 31 de diciembre del 2022 esta reserva representa el 49.92% del capital pagado.
- El Directorio de una institución financiera privada podrá resolver el pago de dividendos anticipados, siempre que se cumplan con las condiciones anteriores y adicionalmente con lo siguiente: i) el monto de los dividendos anticipados a ser distribuidos no podrá exceder del 40% de las utilidades acumuladas del ejercicio en curso, ni ser superior al 100% del monto de las utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores; y, ii) contar con la autorización de la Superintendencia de Bancos en forma previa al pago de los dividendos anticipados. La Junta General de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2022, resolvió distribuir de los resultados del ejercicio 2021 un monto de US\$1,128,278.
- Las compañías subsidiarias y afiliadas de las instituciones del sistema financiero privado regidos por el Código Orgánico Monetario y Financiero, no podrán adquirir ni ser propietarias de acciones de la institución matriz, de la sociedad controladora o de cualquier otra institución del grupo financiero.
- La Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para Combatir la Crisis Sanitaria Derivada del Covid-19 emitida según Registro Oficial Suplemento No. 229 el 22 de junio de 2020 en el artículo 18 establece que los empleadores deberán utilizar recursos de la empresa con eficiencia y transparencia, y no podrán distribuir dividendos correspondientes a los ejercicios en que los acuerdos estén vigentes, ni reducir el capital de la empresa durante el tiempo de vigencia de los acuerdos.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 16 - INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS

Composición:

Ingresos financieros

Intereses ganados	
Intereses de cartera de créditos	1,601,086
Intereses y descuentos de inversiones en títulos valores	1,075,583
Depósitos	4,455
Otros intereses y descuentos ganados	72,285
	<u>2,753,409</u>
Ingresos por servicios financieros	1,888,274
Total ingresos financieros	<u>4,641,683</u>

Egresos financieros

Intereses causados	
Valores en circulación	372,975
Obligaciones financieras	336,853
Otros intereses	1,535
	<u>711,363</u>
Comisiones causadas	<u>80,036</u>
Pérdidas financieras	<u>72</u>
Total egresos financieros	<u>791,470</u>
Margen bruto financiero	<u>3,850,213</u>
Margen bruto financiero de ganancia	<u>82.95%</u>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 17 - GASTOS OPERACIONALES

Composición:

Gastos operacionales

Gastos de personal	1,223,906
Honorarios	486,480
Servicios varios:	
Arrendamientos	14,224
Publicidad y propaganda	939
Servicios básicos	48,564
Movilización, fletes y embalajes	8,789
Seguros	9,647
Otros	203,098
Impuestos, contribuciones y multas	146,950
Amortizaciones	12,911
Depreciaciones (nota 9)	78,403
Otros	67,930
	<hr/>
	2,301,839
	<hr/> <hr/>

NOTA 18 - INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES, NETO

Composición:

Recuperaciones de activos financieros	
De activos castigados (1)	129,840
Reversión de provisiones (2)	206,435
Intereses y comisiones de ejercicios anteriores	85,741
Utilidad en venta de bienes	19,100
Otros	3,367
	<hr/>
	444,484
	<hr/>
Intereses y comisiones devengados en ejercicios anteriores	14,685
Otros egresos no operacionales	23,143
	<hr/>
	37,827
	<hr/>
	406,657
	<hr/> <hr/>

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a las recuperaciones, que la Corporación ha realizado, de operaciones de crédito que se encontraban castigadas.
- (2) Corresponde a reversiones de provisiones de cartera por US\$206,435 (Ver nota 11).

NOTA 19 - PARTICIPACIÓN LABORAL E IMPUESTO A LA RENTA

El monto de participación laboral e impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2022 se calculó de la siguiente manera:

Utilidad antes de impuestos y participaciones	1,955,030
Menos - 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	(293,255)
Menos - Otras rentas exentas	
Más - Gastos no deducibles (neto de ingresos exentos)	154,549
Base imponible	1,816,324
Impuesto a la renta del año	454,081
Menos:	
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	126,546
Impuesto a la renta por pagar	327,535

Situación fiscal

El período comprendido entre los años 2019 a 2022 se encuentra abierto a revisión por parte de las autoridades tributarias.

Otros asuntos - Reformas Tributarias

- Mediante el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 587 del 29 de noviembre del 2021, se publicó la “Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19”, la cual establece principalmente, las siguientes reformas fiscales: i) creación de una contribución temporal para los años 2022 y 2023 destinadas al impulso económico post COVID-19, a ser pagada por las sociedades ecuatorianas que al 31 de diciembre del 2020 posean un patrimonio igual o mayor a los US\$5,000 (según lo refleja su declaración de impuesto a la renta del 2020), aplicando una tarifa del 0.8%. La referida contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos, ii) se permite la aplicación del régimen voluntario, único y temporal para regularización de activos en el exterior, con fecha límite para acogerse a este régimen el 31 de diciembre del 2022 y sobre los que se aplicará una tarifa que va del 3,5% al 5,5%, dependiendo de la fecha del pago durante el año 2022. El impuesto pagado no podrá ser utilizado como crédito tributario para ningún impuesto, ni como gasto deducible en la determinación de otros impuestos, iii) se amplía el plazo de caducidad

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

de las obligaciones tributarias de 3 a 4 años, iv) se establece la transacción como un modo de extinción de las obligaciones tributarias, v) se incorpora el nuevo régimen simplificado para emprendedores y negocios populares (RIMPE), donde se establecen las generalidades, deberes formales, disposiciones para el cálculo del impuesto a la renta y sus retenciones, forma de declarar el impuesto al valor agregado, entre otros. Se dispone también que, los sujetos pasivos del RISE y del Régimen de Microempresas se incorporarán de oficio a este nuevo régimen de manera automática desde el ejercicio fiscal 2022.

- El 22 de diciembre del 2021, el presidente de la República firmó el Decreto Ejecutivo No. 298, donde dispuso la reducción progresiva del Impuesto a la Salida de Divisas [ISD] en un 0,25% por cada trimestre del año 2022, a partir del 1 de enero del 2022.
- El 30 de diciembre de 2021, mediante Registro Oficial Suplemento No. 608, se publicó el “Reglamento de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19” a través del Decreto Ejecutivo No. 304.

A continuación, algunos de los aspectos incluidos y/o reformados:

- i. Se elimina el literal donde se disponía que las provisiones no utilizadas por concepto de desahucio y pensiones jubilares patronales deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
- ii. Se elimina el literal donde se establecía el reconocimiento de impuesto diferido por concepto de desahucio y pensiones jubilares.
- iii. Se elimina el numeral donde se establecía el límite de deducibilidad del 20% sobre el gasto por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas.
- iv. Se agrega numeral que establece las condiciones para la deducción adicional del 100% por donaciones, inversiones y/o patrocinios a programas ambientales.
- v. Se elimina la obligatoriedad de presentar una declaración sustitutiva para la presentación de un reclamo de pago en exceso o pago indebido.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 586 emitido el 31 de octubre del 2022 y publicado en el Registro Oficial 186 el 10 de noviembre de 2022, el Ejecutivo expidió reformas a varios cuerpos normativos en materia tributaria, comercial e inversiones. A continuación, un resumen de algunas de las reformas:

Reformas al Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno [RLRTI]

Regulaciones para empresas fantasmas y transacciones inexistentes.

- i. Se aclara que las provisiones no utilizadas por concepto de jubilación patronal y desahucio deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que fueron deducibles o no.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

- ii. Se elimina la autorización previa por parte del SRI para la aplicación de depreciaciones aceleradas.
- iii. Las pérdidas o descuentos en la venta de cartera, negociadas fuera del Mercado de Valores o con partes relacionadas, no serán deducibles para personas naturales o entidades no financieras.
- iv. Se introduce nuevamente el límite para regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas en el 5% de los ingresos gravados; se excluye del límite a (i) operaciones con partes relacionadas ecuatorianas, siempre que el contribuyente que reciba el gasto tenga una tarifa efectiva impositiva igual o menor a la de su relacionada, (ii) el total de la operación no supere 20 fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US\$ 226 para el año 2022).
- v. Impuesto diferido: A partir del ejercicio fiscal 2023 se podrá: i) reconocer un impuesto diferido por el exceso en los límites de deducción de los deterioros de cartera (provisión de cuentas incobrables) en entidades no financieras y ii) reconocer un impuesto diferido sobre la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipos y los límites fiscales fijados para la depreciación.
- vi. Para la reducción del 3% de Impuesto a la Renta en el desarrollo de nuevas inversiones, cuando la Compañía no pueda mantener un centro de costos, por la naturaleza de la inversión, aplicará el siguiente procedimiento: i) calculará el porcentaje atribuible a la nueva inversión sobre el total de activos no corrientes, ii) calculará el monto de la base imponible equivalente a la nueva inversión, iii) determinará el Impuesto a la Renta atribuible a la nueva inversión, iv) Determinará el Impuesto a la Renta no atribuible a la nueva inversión, v) Determinará el Impuesto a la Renta total.

Mediante Decreto Ejecutivo N0. 643 del 10 de enero del 2023, se dispone la reducción progresiva de la tasa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), conforme a los siguientes parámetros:

- a partir del 01 de febrero del 2023, la tarifa se reducirá en 0.25%, es decir hasta el 3.75%.
- a partir del 01 de julio del 2023, la tarifa se reducirá en 0.25%, es decir hasta el 3.50%.
- a partir del 31 de diciembre del 2023, la tarifa se reducirá en 1.50%, es decir hasta el 2%.

La Administración de la Corporación, luego del análisis efectuado considera que las reformas mencionadas no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 20 - CUENTAS DE ORDEN

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

Un resumen de cuentas de orden al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

Cuentas de orden deudoras:

Valores y bienes propios en custodia de terceros		
Inversiones		1,000
Activos propios en poder de terceros entregados en garantía:		
Inversiones de disponibilidad restringida	1,000	
Cartera de créditos de vivienda	130,404	
Otros activos	4,994,457	5,125,861
Activos castigados:		
Cartera de créditos	453,685	
Cuentas por cobrar	34,407	488,092
Cartera de créditos y otros activos en demanda judicial	640,680	
Intereses, comisiones e ingresos en suspenso	246,377	
Cartera entregada para procesos de titularización	36,600,869	
Otras cuentas de orden deudoras	2,876,042	40,363,968
		<u>45,978,921</u>

Cuentas de orden acreedoras:

Bienes inmuebles en garantía		41,115,221
Origen del capital pagado:		3,943,410
Provisiones constituidas		1,732,185
		<u>46,790,816</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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 21 – CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2022, según la evaluación de la Administración y de sus asesores legales, la Corporación no mantiene vigentes demandas laborales o de otra índole significativa.

NOTA 22 – ACTIVOS ENTREGADOS EN GARANTÍA

La Corporación mantiene entregados en garantía los siguientes activos:

<u>Activos en garantía</u>	<u>Valor</u>	<u>Pasivos y contingentes garantizados</u>
Inversiones de disponibilidad restringida (ver nota 4)	1,900,615	Préstamos recibidos de bancos locales
Prenda comercial ordinaria de cartera inmobiliaria	130,404	Préstamos recibidos de bancos locales
Fideicomiso Mercantil CTH 12 - FIMECTH12	4,994,457	Préstamo recibido de Corporación Interamericana de Inversiones
	<u>7,025,476</u>	

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 23 - SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Composición:

Fondos disponibles

Banco Internacional S.A.	8,830
Banco de la Producción S.A. Produbanco	51,013
Banco Pichincha C.A.	59,306
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha	7,656
Banco del Pacífico S.A.	21,790
	<u>148,595</u>

Inversiones

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 Fimprod 3	1,000
Fideicomiso Mercantil Cth 7	340
Fideicomiso Mercantil Cth 9	952,670
Fideicomiso Mercantil Cth 11	947,605
	<u>1,901,615</u>

Intereses por cobrar

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 Fimprod 3	1,804,044
Fideicomiso Mercantil Cth 7	777,575
Fideicomiso Mercantil Cth 9	6,976
Fideicomiso Mercantil Cth 11	7,419
	<u>2,596,014</u>

Cuentas por Cobrar

Fideicomiso Mercantil FIMUPI4	156,672
Fideicomiso Mercantil FIMECTH12	21,342
	<u>178,014</u>

Derechos fiduciarios

Fideicomiso Mercantil FIMECTH12	<u>4,994,457</u>
---------------------------------	------------------

Obligaciones Financieras

Banco Pichincha C.A.	1,600,000
Banco de la Producción S.A. Produbanco	6,200,000
	<u>7,800,000</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Intereses por pagar</u>	
Banco Pichincha C.A.	49,083
Banco de la Producción S.A. Produbanco	8,988
	<u>58,071</u>
<u>Cuentas por pagar</u>	
Cuentas Por Pagar Mutualista Pichincha	5,564
Cuentas Por Pagar Fimecth7	46,859
Cuentas Por Pagar Fimecth8	22,532
Cuentas Por Pagar Cth9	4,710
Cuentas Por Pagar Cth11	10,996
Cuentas Por Pagar Vip-Pac1	1,747
Cuentas Por Pagar Vip-Pac2	1,302
Cuentas Por Pagar Visp-Pac3	52
Cuentas Por Pagar Vip-Pch2	574
Cuentas Por Pagar Vip-Pch3	2,532
Cuentas Por Pagar Visp-Pch4	4,831
Cuentas Por Pagar Visp-Pch5	5,000
Cuentas Por Pagar Fimecth12	2,142
	<u>108,841</u>
<u>Cuentas por pagar Directores y Administradores</u>	
Administradores	<u>34,401</u>

Principales transacciones durante el 2022

Intereses devengados sobre obligaciones financieras	629,487
Honorarios y otros servicios	426,333
Dividendos pagados	<u>1,128,970</u>
Ingresos por servicios prestados	1,538,249
Intereses ganados	<u>1,051,780</u>
	<u>2,590,030</u>

De acuerdo con disposiciones vigentes en Ecuador, las instituciones financieras, no pueden otorgar préstamos a sus partes vinculadas, exceptuando las operaciones que se realicen con subsidiarias y afiliadas y los consumos corrientes de tarjetas de crédito.

Los saldos detallados con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2022 y las transacciones efectuadas durante el año por la Corporación, con estas partes relacionadas, se exponen en la información financiera suplementaria preparada por la Corporación al 31 de diciembre del 2022, respectivamente, presentada por separado.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

Adicionalmente de acuerdo con lo estipulado en el Capítulo XXIII “Norma de Aplicación para la Determinación de Vinculación de las Personas Naturales y Jurídicas por Propiedad, Administración o Presunción, con las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado” del Libro I de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, las operaciones realizadas entre instituciones financieras o con las integrantes del mismo grupo financiero, no se consideran vinculadas.

NOTA 24 - MODALIDADES PRINCIPALES DE OPERACIÓN DE LA CORPORACIÓN

<u>Operaciones</u>	Tasa anual (promedio) <u>Activa</u>	Tasas Máximas <u>BCE</u>
Activas de crédito inmobiliario	10.05%	10.40%

Al 31 de diciembre del 2022, las tasas de interés efectivas activas para crédito inmobiliario 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 25 - TITULARIZACIÓN DE CARTERA DE VIVIENDA

La Corporación en calidad de originador ha realizado los siguientes procesos de titularización, que actualmente son administrados por ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, cuyos títulos fueron colocados en el mercado bursátil y el saldo remanente del pasivo (en las cuentas de los respectivos fideicomisos) que se mantiene vigente al 31 de diciembre del 2022 es el siguiente:

<u>Nombre</u>	<u>Naturaleza</u>	<u>Calificación clase vigente</u>	<u>Año emisión</u>	<u>Monto de emisión</u>	<u>Monto en circulación</u>
Fideicomiso mercantil CTH FIMECTH7 (1)	Titularización Cartera Vivienda	A1: Cancelada (3) A2: Cancelada (4) A3: AAA A4: AAA A5: AAA	2014	25,000,000	2,699,273
Fideicomiso mercantil CTH FIMECTH8 (2)	Titularización Cartera Vivienda	Alpha: Cancelada (5) A1: Cancelada (6) A2: AAA A3: AA-	2016	17,000,000	5,896,876
Fideicomiso mercantil CTH FIMECTH9 (2)	Titularización Cartera Vivienda	A1: AAA A2: AA+ A3: B-	2017	9,000,000	3,843,306
Fideicomiso mercantil CTH FIMECTH11 (1)	Titularización Cartera Vivienda	A1: AAA A2: AAA A3: AA A4: A	2020	20,000,000	15,251,038

(1) Calificación de riesgo otorgada por BankWatch Ratings S.A.

(2) Calificación de riesgo otorgada por Global Ratings S.A.

(3) Clase pagada en su totalidad por US\$15,500,000

(4) Clase pagada en su totalidad por US\$ 6,500,000

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

(6) Clase pagada en su totalidad por US\$8,820,000

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2022 la Corporación mantiene títulos subordinados de las siguientes emisiones:

<u>Nombre</u>	<u>Valor de Mercado</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Participación</u>
Fideicomiso mercantil FIMECTH7	340	340	34% de la clase subordinada
Fideicomiso mercantil FIMECTH9	952,670	1,000,000	100% de la clase subordinada
Fideicomiso mercantil FIMECTH11	947,605	1,000,000	100% de la clase subordinada
Fideicomiso mercantil Produbanco 3	1,000	1,000	100% de la clase subordinada
	<u>1,901,615</u>	<u>2,001,340</u>	

NOTA 26 - VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS

A continuación se muestran los activos y pasivos más representativos de la Corporación, agrupados según sus plazos remanentes al 31 de diciembre del 2022:

	<u>Hasta 30 días</u>	<u>Hasta 90 días</u>	<u>Hasta 180 días</u>	<u>Hasta 360 días</u>	<u>Más de 360 días</u>	<u>Total</u>
<u>Activo</u>						
Fondos disponibles	157,892	-	-	-	-	157,892
Inversiones en títulos valores:						
Mantenidas hasta el vencimiento	-	-	-	-	1,000	1,000
De disponibilidad restringida	-	-	-	-	2,000,340	2,000,340
Cartera de créditos por vencer inmobiliario	<u>164,767</u>	<u>216,487</u>	<u>325,748</u>	<u>641,839</u>	<u>12,253,191</u>	<u>13,602,032</u>
Total	<u>322,659</u>	<u>216,487</u>	<u>325,748</u>	<u>641,839</u>	<u>14,254,531</u>	<u>15,761,264</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Hasta 30 días	Hasta 90 días	Hasta 180 días	Hasta 360 días	Más de 360 días	Total
<u>Pasivos</u>						
Obligaciones financieras	200,000	1,200,000	800,000	-	4,000,000	6,200,000
Valores en circulación	-	666,667	666,667	1,333,333	3,333,333	6,000,000
Total	<u>200,000</u>	<u>1,866,667</u>	<u>1,466,667</u>	<u>1,333,333</u>	<u>7,333,333</u>	<u>12,200,000</u>

NOTA 27 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En el curso normal de sus operaciones, la Corporación está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- . Riesgo de liquidez
- . Riesgo de crédito
- . Riesgo de mercado
- . Riesgo operativo

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Corporación a cada uno de los riesgos antes indicados y los objetivos, políticas y procesos para medir y administrar tales riesgos.

Marco de Administración de Riesgos - El Directorio tiene la responsabilidad de establecer y supervisar el marco de administración integral de riesgos. Las políticas de administración de riesgos son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos a los que está expuesto la Corporación, fijar límites y controles adecuados, monitorear dichos riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado, productos, servicios ofertados y en las actividades del giro del negocio.

La Unidad de Riesgos 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, proponerlos 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.

Como parte de la administración integral de riesgos, la Corporación ha establecido varios comités: Ampliado, Crédito, Riesgos, Cobranzas, Auditoría, Cumplimiento, Ética, Retribuciones, Tecnología,

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

Continuidad de Negocio y Seguridad de la Información ; los cuales son responsables de desarrollar y monitorear las políticas de administración de riesgos en sus áreas específicas.

La Unidad de Auditoría Interna es responsable de revisar el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos, y de revisar el marco de administración de los mismos. Los resultados de tales revisiones son informadas al Comité de Auditoría.

Riesgo de Liquidez- se define como riesgo de liquidez, el riesgo de que una entidad encuentre dificultades para obtener los fondos con los que debe cumplir 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. Entre los tipos de dificultad que puede enfrentar una institución se incluyen entre otros: la cancelación de líneas de crédito con IFIs locales o multilaterales, el deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Para la correcta administración de su liquidez, la Corporación desarrolla diversos escenarios que permiten visualizar la evolución del activo y del pasivo y así ajustar su estructura de fondeo y liquidez. La Corporación también cuenta con un plan de contingencia de liquidez para los escenarios de stress.

Riesgo de Crédito- La Corporación está expuesta al riesgo de crédito, que es el riesgo de que la contraparte no cumpla con los pagos de manera completa y a tiempo. Los activos financieros que potencialmente presentan riesgo crediticio para la Corporación, son el portafolio de inversiones y la cartera de créditos. La Corporación ha implementado un proceso fortalecido de gestión de riesgo de crédito que se enmarca en la identificación, medición, control, monitoreo y reporte. 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 crediticio 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

Información cuantitativa en relación al riesgo de crédito se revela en las Notas 5 y 6.

Riesgo de Mercado - la Corporación abarca aquellas operaciones donde se asume riesgo patrimonial, que proviene de la variación de los factores de riesgo de mercado – principalmente tasa de interés.

Como parte del riesgo de mercado, el riesgo de tasa de interés es el riesgo 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 la medición de Brechas de sensibilidad, Sensibilidad del Margen Financiero y Valor Patrimonial, de acuerdo a la metodología establecida para el efecto por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 reajuste de tasa de las operaciones, con lo que se calculan las brechas de sensibilidad esperadas

Sensibilidad de margen financiero: la variación en la sensibilidad del margen financiero se estima en base a la diferencia de duraciones del activo y del pasivo considerando únicamente aquellas operaciones sensibles a tasas que vencen o se deprecian dentro de un año, y se mide el cambio en el margen financiero ante una variación paralela de $\pm 1\%$. Este indicador se lo expresa en valores absolutos y como porcentaje del patrimonio técnico.

Sensibilidad de margen patrimonial: mide el impacto de un cambio paralelo en la tasa de interés $\pm 1\%$ sobre el valor presente 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 operativo se entiende como la posibilidad de que se ocasionen pérdidas por eventos derivados de fallas o insuficiencias en los factores de procesos, personas, tecnología de información y por eventos externos. El riesgo operativo incluye el riesgo legal pero excluye los riesgos sistémico, estratégico y de reputación.

La Corporación cuenta con un proceso de gestión de riesgo operativo cualitativo enfocado en las fases de identificación, medición, control, monitoreo y reporte; de los posibles riesgos que podrían presentarse por fallas en los factores asociados a: procesos, personas, la tecnología y por eventos externos. Para los riesgos identificados, se han establecido acciones mitigantes y planes de acción. Como parte del sistema de gestión de riesgo operativo, se identifican los eventos de riesgo como: fraude interno o externo; prácticas laborales y seguridad del ambiente de trabajo; prácticas relacionadas con clientes, productos y negocios; daños a los activos físicos; interrupción del negocio por fallas en la tecnología de información; y, deficiencia en el diseño y/o ejecución de procesos, en el procesamiento de operaciones y en las relaciones con proveedores y con terceros.

La gestión de riesgo operativo abarca también los procesos de seguridad de la información y la continuidad del negocio. La Corporación cuenta con un Plan de Continuidad del Negocio y de Recuperación de Desastres (BCP-DRP por sus siglas en inglés) que contempla políticas y procedimientos para la administración de la continuidad del negocio, escenarios de riesgo, procesos críticos del negocio, estrategias y pruebas periódicas de todos los componentes del plan.

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.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 28 – HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Corporación, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 29 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2022 han sido aprobados por la Presidencia Ejecutiva y el Directorio el 18 de enero del 2023 y serán presentados en la Junta General de Accionistas para su aprobación.

* * * * *