



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

## ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2023

## 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, 13 de marzo del 2024

### **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 2023 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 materiales.

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 2023, 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, 13 de marzo del 2024

### **Asunto significativo de la auditoría**

El asunto significativo de auditoría de acuerdo a nuestro juicio profesional fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Este asunto ha sido tratado 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 este asunto.

### **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).

### **Otra información**

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual del Presidente (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.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual del Presidente 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 anual del Presidente, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Accionistas y Miembros del Directorio.



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.  
Quito, 13 de marzo del 2024

### **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 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.



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.  
Quito, 13 de marzo del 2024

- 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, 13 de marzo del 2024

Entre el asunto que ha 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

*J. Carlos Sáenz P.*

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

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

**BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activos</u>	<u>Referencia a Notas</u>		<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Referencia a Notas</u>	
Fondos disponibles	3	265,370	Cuentas por pagar	12	1,470,066
Inversiones	4	1,122,188	Obligaciones financieras	13	11,700,000
Cartera de créditos, neta	5	4,571,816	Valores en circulación	14	3,367,019
Cuentas por cobrar, neto	7	11,701,188	Otros pasivos		187,325
Bienes adjudicados por pago.	8	319,843	Patrimonio	15	8,574,399
Propiedades y equipos, neto	9	396,063			
Otros activos	10	6,922,341			
Total del activo		<u>25,298,809</u>	Total pasivo y patrimonio		<u>25,298,809</u>
Cuentas de orden deudoras	20	52,552,221	Cuentas de orden acreedoras	20	38,135,602

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 RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	
Intereses y descuentos ganados	16	4,588,033
Intereses causados	16	<u>(1,278,591)</u>
Margen neto de intereses		3,309,442
Ingresos por servicios	16	1,742,985
Comisiones causadas	16	(39,549)
Pérdidas financieras	16	(39)
Utilidades financieras	16	<u>6,000</u>
Margen bruto financiero		5,018,839
Provisiones para activos de riesgo		<u>(2,173,458)</u>
Margen neto financiero		2,845,381
Gastos de operación	17	<u>(2,367,219)</u>
Margen operacional		478,162
Otros ingresos	18	532,494
Otros gastos y perdidas	18	<u>(39,003)</u>
Utilidad antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta		971,653
Participación de los empleados en las utilidades	19	<u>(145,748)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		825,905
Impuesto a la renta	19	<u>(236,931)</u>
Utilidad neta del año		<u>588,974</u>

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



Firmado electrónicamente por:  
PEDRO JOSE ANDINO  
BUREANO



Firmado electrónicamente por:  
EDGAR AQUILES PEREZ  
BETANCOURT

José Andino  
Presidente Ejecutivo

Edgar Pérez  
Contador General

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**  
(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 2023	3,943,410	46,680	1,968,356	64,346	1,962,942	(55,173)	1,237,637	9,168,198
Utilidad neta ejercicio 2023	-	-	-	-	-	-	588,974	588,974
Apropiación de reserva legal	-	-	3,349	-	-	-	(3,349)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1,204,346)	(1,204,346)
Apropiación reserva especial	-	-	-	-	-	-	-	-
Superávit por valoración de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	21,573	-	21,573
Devengo por superávit de valuaciones de propiedades, equipos y otros	-	-	-	-	-	(5,542)	5,542	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>3,943,410</u>	<u>46,680</u>	<u>1,971,705</u>	<u>64,346</u>	<u>1,962,942</u>	<u>(39,142)</u>	<u>624,458</u>	<u>8,574,399</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 FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>Flujos de caja en actividades de operación:</b>	
Intereses y descuentos ganados	2,162,794
Intereses y comisiones pagadas	(1,139,432)
Ingresos por servicios	1,742,985
Pagos operativos, impuestos y a empleados	(2,868,217)
Otros ingresos no operacionales	227,824
Otros egresos no operacionales	<u>(39,003)</u>
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios de activos y pasivos operacionales</b>	<b><u>86,950</u></b>
<b>Cambios en activos y pasivos operacionales:</b>	
Cartera de créditos	(2,318,556)
Cuentas por cobrar	319,692
Otros activos	(142,772)
Cuentas por pagar	<u>(167,777)</u>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b><u>(2,309,413)</u></b>
<b>Flujos de caja en actividades de inversión:</b>	
Disminución en inversiones mantenidas hasta el vencimiento	1,014,805
Incremento de inversiones disponibles para la venta	(200,000)
Adquisición de propiedades y equipos	(33,067)
Incremento de gasto diferido, neto	<u>(80,785)</u>
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de inversión</b>	<b><u>700,953</u></b>
<b>Flujos de caja en actividades de financiamiento:</b>	
Contratación de obligaciones financieras	12,300,000
Pagos de obligaciones financieras	(6,800,000)
Disminución valores en circulación	(2,666,667)
Dividendos pagados	<u>(1,204,346)</u>
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b><u>1,628,988</u></b>
<b>Fondos disponibles:</b>	
Incremento neto del año	107,478
Saldo al comienzo del año	<u>157,892</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 FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2023</u>
<b>Utilidad neta del año</b>	588,974
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios de activos y pasivos operacionales:	
Provisión para activos de riesgo	2,173,458
Reverso de provisiones	(304,670)
Depreciaciones y amortizaciones	99,642
Otros gastos	38
Provisión para jubilación patronal	49,406
Prima de descuento en colocación de valores	(68,918)
<i>Cambios en activos y pasivos:</i>	
Interés por cobrar	(2,362,321)
Cuentas por pagar	(88,659)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios de activos y pasivos operacionales</b>	<u><u>86,950</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 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **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 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 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 2023, obtuvo de la calificadoradora 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 calificadoradora correspondiente al cuarto trimestre de 2023, de acuerdo con las disposiciones vigentes, deberá ser recibido hasta el 31 de marzo del 2024.

## **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 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **Situación económica del país**

El 2023 ha sido una jornada llena de desafíos para el país y estuvo marcada por tensiones de índole económico y político, que impactaron de forma relevante a su desarrollo. La economía mundial no termina de recuperarse a causa de las tensiones geopolíticas, un alto nivel inflacionario, el marcado aumento de las tasas de interés, el endurecimiento de la política monetaria, y la compleja situación fiscal de las principales economías.

En este contexto global, las perspectivas de crecimiento del Ecuador disminuyeron. El Banco Central del Ecuador registró un crecimiento de 1.5% al cierre del 2023, apalancado principalmente por el consumo de los hogares, las remesas, y las operaciones de crédito, y se proyecta un modesto 0,8% para el 2024.

El mencionado entorno económico internacional de altas tasas de interés, y el entorno local complicado con el deterioro del balance fiscal, una menor balanza comercial, y un reducido financiamiento externo, han hecho que la liquidez en la economía ecuatoriana se contraiga y se incrementen las tasas del pasivo de las instituciones financieras radicadas en el país. Este hecho y la limitante de las tasas del activo, por los techos impuestos por la Junta de Política y Regulación Financiera, han generado una reducción significativa del margen financiero al interior del sistema financiero.

El Sector Financiero del país se ha mantenido estable y sigue siendo un importante actor y dinamizador de la economía nacional. Sin embargo, existen varios desafíos que abordar como el mencionado techo de las tasas de interés, que limita la inclusión financiera y distorsiona la asignación del crédito entre los varios actores sociales.

En el caso de CTH S.A., el incremento sostenido de tasas de interés ha limitado su capacidad de comprar o generar nueva cartera, pues el rendimiento de la cartera disponible es inferior al costo financiero al que la entidad tiene acceso.

Durante el año 2023, se realizaron 5 titularizaciones del Programa de Vivienda de Interés Social y Público, por un valor total de US\$309,43 millones. A diciembre de 2023, el saldo vigente de las titularizaciones efectuadas asciende a US\$1,276 millones, correspondiente a 28 procesos. La CTH ha estructurado 53 procesos en total.

## **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 y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador. Las instituciones bajo el control de la Superintendencia de Bancos del Ecuador se someterán y aplicarán las normas contables 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,

## **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 2023** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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".

#### **c) Fondos disponibles**

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

## 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 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 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 Financiera, de acuerdo con la intención de la Administración relacionada con su negociación de la siguiente manera:

- **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.
- **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.

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

- **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.
- **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.

## 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 2023

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

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 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.
- **Disponibilidad restringida** – Estas inversiones pueden ser reclasificadas a otra categoría, cuando se elimine la condición de restricción.

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

## **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 2023** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **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 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).

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-2023-1606 publicada el 29 de agosto del 2023 vigente hasta el 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 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.

## 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 2023

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 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. JPRF-F-2022-030 y SB-2022-1606 emitidas el 29 de junio del 2022 y 29 de agosto del 2022 respectivamente, por la Junta de Política y Regulación Financiera hasta el 31 de diciembre del 2022 se venían aplicando tablas diferentes según los diferentes segmentos. A partir del 1 de enero del 2023, se aplica lo dispuesto en el Libro I Codificación de Resoluciones Monetarios, Financieras, Valores y Seguros Sección II: Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo y su clasificación:

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

## **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 2023** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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. 663-2022-F emitida por la Junta de Política y Regulación Financiera el 14 de mayo del 2022, 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 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 2023, la Corporación registró US\$1,000,000 de 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:

## 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 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)

		<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:

<u>Categorías</u>	<u>Días de morosidad</u>	<u>%</u>
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	100

#### **Bienes recibidos en dación por pago**

Para los bienes recibidos en dación por pago del 16 de marzo del 2020 hasta el 16 de marzo del 2023, la provisión se constituye a partir del tercer año de adjudicación del bien en treinta y seis meses de forma lineal según la disposición transitoria quincuagésima sexta del Código Orgánico Monetario y Financiero.

A partir del 17 de marzo del 2023, podrán ser conservados hasta por un año al valor de la recepción, si no pudiesen ser enajenados deberá constituir provisiones a razón de un doceavo mensual del valor en libros comenzando en el mes inmediato posterior al vencimiento del plazo de conservación del bien.

Adicionalmente, si del avalúo de los bienes muebles e inmuebles recibidos por dación en pago, se determina que su valor en libros es superior al valor de mercado, el organismo de control dispondrá que se constituyan provisiones adicionales por tal diferencia. Una vez que el bien sea enajenado podrán revertirse las provisiones correspondientes.

## **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 2023** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las provisiones realizadas sobre créditos que hayan sido cancelados mediante daciones en pago no podrán ser reversadas sino hasta haberse enajenado los activos recibidos, y se destinarán a cubrir las deficiencias de provisiones de cartera de créditos u otros activos.

#### **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 2023, 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).

#### **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.

## **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 2023** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 actuarial de crédito unitario proyectado.

El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de descuento del 4.83% equivalente a la tasa promedio de bonos emitidos por empresas de alta calidad de los Estados Unidos, 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.

#### **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.

## **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 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Durante el 2023, 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.

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

## **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 2023** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

ejercicio mediante la venta o disposición o cuando desaparezca la condición que originó la restricción sobre el instrumento de inversión.

#### **t) Disposiciones específicas**

##### Reconocimiento de ingresos extraordinarios de las clases subordinadas

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.

##### Provisiones de cartera de créditos reestructurada

A inicios del año 2019, la Administración de la Corporación solicitó a la Superintendencia de Bancos del Ecuador la autorización para mantener el 100% de provisiones sobre la cartera reestructurada como política y medida de prudencia financiera.

Mediante oficio No. SB-DCP3-2019-0059-O del 20 de febrero de 2019, la Superintendencia de Bancos del Ecuador autorizó a la Corporación mantener el porcentaje de provisión sobre el capital insoluto, exclusivamente de la cartera reestructurada.

### **3. FONDOS DISPONIBLES**

Composición:

Caja	2,050
Bancos y otras instituciones financieras (1)	263,320
	<u>265,370</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 2023

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Incluye depósitos mantenidos en bancos locales. Al 31 de diciembre del 2023, dichos depósitos son de libre disponibilidad para la Corporación.

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

#### Banco locales

Banco Pichincha C.A.	68,573
Banco de la Producción Produbanco S.A.	134,650
Banco del Pacífico S.A.	15,948
Banco Internacional S.A.	17,594
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha"	2,834
Banco General Rumiñahui S.A.	22,515
Banco Central del Ecuador	1,206
	<u>263,320</u>

## 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 2023 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 %
Disponibles para la venta del sector privado					
Certificado de depósito	8.30%	82	AAA-	200,000	100.00
De disponibilidad restringida: (1) (2)					
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil FIMECTH7	Rendimiento neto	511	AAA	340	100.00
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil FIMECTH9	8.55%	3180	B	971,704	97.17
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil FIMECTH11	9.15%	4201	B+	950,144	95.01
Subtotal				2,122,188	
Provisión por deterioro de inversiones (Nota 11)				<u>(1,000,000)</u>	
Total				<u>1,122,188</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 2023

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Custodio</u>	<u>US\$</u>
En custodia de CTH S.A.	200,000
Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores BCE (a)	1,922,188

(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 2023, el portafolio de inversiones de la Corporación se encuentra concentrado geográficamente en la ciudad de Quito.

Al 31 de diciembre de 2023, se constituyeron provisiones por cambio en las calificaciones de riesgo crediticio de los títulos subordinados FIMECTH9 y FIMECTH11 por US\$1,000,000, de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

## 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	3,382,441	606,847	69,243	4,058,531
Cartera de créditos de vivienda refinanciada	1,031,432	469,512	13,965	1,514,909
Cartera de créditos de vivienda reestructurada	1,137,682	164,484	16,710	1,318,876
Cartera de créditos refinanciada COVID-19	12,399	-	-	12,399
Cartera de créditos reestructurada COVID-19	-	22,068	2,107	24,175
Total cartera de créditos	<u>5,563,954</u>	<u>1,262,910</u>	<u>102,025</u>	<u>6,928,890</u>
Menos provisión para créditos incobrables (Nota 11)				<u>(2,357,074)</u>
Total cartera de créditos, neta				<u>4,571,816</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 2023 (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 2023, por ciudad de otorgamiento es como sigue:

Ciudad	Valor	%
Quito	2,674,411	38.60%
Guayaquil	3,764,734	54.33%
Otras ciudades	489,745	7.07%
Total	6,928,890	100.00%

## 6. GESTIÓN DE ORIGINACIÓN Y VENTA DE LA CARTERA DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Durante el año 2023, 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 2023	Provisiones Constituida
ANALISIS Y SERVICIOS HIPOTECARIOS CAPTIVA	907,283	167,536	1,675
ASICOMECUADOR S.A.	389,415	71,000	1,364
ASISTENCIA TRIBUTARIA Y CONTABLE SA ASISTRIC	1,200,233	-	-
C.T.H SA	432,502	14,856	149
FILECONS CIA LTDA	487,911	-	-
MA. FERNANDA SANYER	172,850	84,100	4,205
LORENA RON	336,683	-	-
AURUMSAS	381,504	-	-
GUERRA CEVALLOS JACQUELINE IVETTE - CREDISERVICIOS	124,451	-	-
	4,432,832	337,492	7,393

## 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 2023

(Expresado en dólares estadounidenses)

Durante el año 2023, 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\$171,733 por concepto de reposición de cartera y ii) Fideicomiso Mercantil CTH12 por US\$12'329,663 distribuido de la siguiente manera:

	<u>Valor de Cartera</u>
Aporte Fideicomiso	11,751,707
Reposición de Cartera	569,856
Canje de cartera(1)	<u>8,100</u>
	<u>12,329,663</u>

(1) El valor corresponde al neteo entre la venta y compra de operaciones

## 7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

Intereses por cobrar sobre:	
Inversiones en títulos valores (1)	1,049,508
Cartera de créditos	161,142
Pagos por cuenta de clientes:	
Seguros	105,597
Otros	216,098
Cuentas por cobrar varias (2)	<u>10,660,203</u>
	12,192,548
Menos provisión para cuentas por cobrar (Nota 11)	<u>(491,360)</u>
Total por cuentas por cobrar, neto	<u>11,701,188</u>

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

#### Intereses extraordinarios devengados de los títulos subordinados:

Fideicomiso Mercantil CTH 7	903,066
Fideicomiso Mercantil CTH 9	<u>132,045</u>

#### Intereses por cobrar:

Certificado de depósito	138
Fideicomiso Mercantil CTH 9	6,888
Fideicomiso Mercantil CTH 11	<u>7,371</u>
	<u>1,049,508</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 2023

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponde principalmente a cuentas por cobrar del fideicomiso CTH12 por US\$ 10,077,415, cuentas por cobrar del fideicomiso liquidado FIMPROD3 por US\$175,516, 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\$130,595.

#### 8. BIENES ADJUDICADOS POR PAGO

Al 31 de diciembre del 2023, 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 determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, fue de US\$ 359,824, sobre la misma, desde el mes de septiembre de 2023 se empezó a constituir provisiones con base a la normativa vigente que a diciembre de 2023 acumulan US\$ 39,981.

#### 9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición:

		Porcentaje anual de depreciación %
Edificios	857,849	5
Muebles, enseres y equipos de oficina	113,342	10
Equipos de computación	79,595	33
Unidades de transporte	35,705	20
	<u>1,086,491</u>	
Menos: depreciación acumulada	<u>(690,428)</u>	
	<u><u>396,063</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 2023**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento:

	Saldos al 1 de enero del 2023	Incrementos, adquisiciones, mejoras	Bajas (1)	Saldos al 31 de diciembre del 2023
<u>Costo</u>				
Edificios	857,849	-	-	857,849
Muebles, enseres y equipos de oficina	112,443	2,200	(1,301)	113,342
Equipos de computación	67,625	30,867	(18,897)	79,595
Unidades de transporte	35,705	-	-	35,705
	<u>1,073,622</u>	<u>33,067</u>	<u>(20,198)</u>	<u>1,086,491</u>
Menos: depreciación acumulada	<u>(627,386)</u>	<u>(83,240)</u>	<u>20,198</u>	<u>(690,428)</u>
	<u>446,236</u>	<u>(50,173)</u>	<u>-</u>	<u>396,063</u>

(1) Corresponde principalmente a la baja de bienes totalmente depreciados.

**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 2023**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**10. OTROS ACTIVOS**

Composición:

Derechos fiduciarios (1)	<u>6,874,553</u>
Gastos pagados por anticipado:	
Anticipos a terceros	6,613
Otros	<u>4,212</u>
	10,825
Gastos diferidos:	
Programas de computación	82,826
Gastos de adecuación	15,586
Otros	<u>25,000</u>
	123,412
Amortización acumulada de gastos diferidos	<u>(21,371)</u>
	<u>102,041</u>
Otras cuentas del activo:	
Impuesto al valor agregado - IVA	13,765
Retenciones IVA	641
Depósitos en garantía	<u>15,035</u>
	<u>29,441</u>
Menos provisión para otros activos irrecuperables (Nota 11)	<u>(94,518)</u>
	<u>(65,077)</u>
Total otros activos, neto	<u>6,922,341</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 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 11. PROVISIONES PARA ACTIVOS DE RIESGO

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

	Inversiones	Cartera de créditos	Cuentas por cobrar	Bienes Adjudicados	Otros activos	Total
Saldos al 1 de enero del 2023	-	2,141,261	312,646	-	56,869	2,510,776
Provisión	1,000,000	1,060,619	72,859	39,980	-	2,173,458
Castigos informados y autorizados por la Superintendencia de Bancos	-	(366,744)	(29,887)	-	-	(396,631)
Reclasificación por constitución de provisiones	-	(174,514)	136,864	-	37,649	(1)
Reversos de provisiones	-	(303,548)	(1,122)	-	-	(304,670)
Saldos al 31 de diciembre del 2023	1,000,000	2,357,074	491,360	39,980	94,518	3,982,932

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

La reserva constituida para posibles pérdidas sobre los activos de riesgo corresponde a la cantidad necesaria para mantener las reservas en el nivel requerido de acuerdo 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 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.
- Inversiones, se provisionan por una reducción en la calificación de riesgo de un instrumento de inversión de acuerdo a la matriz de transición definida por la Superintendencia de Bancos.

## 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 2023

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Bienes adjudicados por pago, se provisionan partir del tercer año de adjudicación del bien en treinta y seis meses de forma lineal.

	<u>Monto calificado</u> <u>(1)</u>	<u>Provisión</u> <u>constituida</u>
Normal	21,583,105	834,480
Potencial digno de mención	1,464,378	509,512
Deficiente	251,181	194,859
De dudoso recaudo	386,261	384,025
Pérdidas	494,058	494,058
Provisión genérica (2)	-	526,017
Total	<u>24,178,983</u>	<u>2,942,952</u>
Inversiones	2,000,000	1,000,000
Bienes adjudicados por pago	<u>359,824</u>	<u>39,980</u>
Total	<u>2,359,824</u>	<u>1,039,980</u>

- 1) Corresponde a: i) cartera de créditos por US\$6,928,890 ii) pagos por cuenta de clientes por US\$321,695 y iii) cuentas por cobrar varias por US\$16,928,398.
- 2) Debido a las condiciones actuales de la economía del país, se mantienen las provisiones genéricas constituidas en periodos anteriores por un valor acumulado de 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 2023**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**12. CUENTAS POR PAGAR**

Composición:

Intereses por pagar:	
Obligaciones financieras	278,737
Emisión de obligaciones	5,825
Obligaciones patronales:	
Beneficios sociales	61,815
Aportes al IESS	14,895
Fondo de reserva IESS	604
Participación Trabajadores	145,748
Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio (1)	629,321
Otros	34,732
Retenciones	54,610
Contribuciones, impuestos y multas:	
Impuesto a la renta	87,463
Proveedores	54,772
Otros	101,544
	<hr/>
	1,470,066
	<hr/> <hr/>

- (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 2023, 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 servicio. La Corporación realiza la provisión de acuerdo al estudio actuarial realizado por un perito independiente.

## 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 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)

El movimiento de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	Jubilación <u>patronal</u>	Indemnización <u>por desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2023	426,385	189,935	616,320
Provisión con cargo a resultados	49,406	18,476	67,882
Salidas	<u>(41,209)</u>	<u>(13,672)</u>	<u>(54,881)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>434,582</u>	<u>194,739</u>	<u>629,321</u>

### 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El detalle de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	De 1 a <u>30 días</u>	De 31 a <u>90 días</u>	De 91 a <u>180 días</u>	De 181 a <u>360 días</u>	Más de <u>360 días</u>	<u>Total</u>
Obligaciones con instituciones financieras del sector privado (1)	400,000	2,500,000	2,700,000	600,000	-	6,200,000
Obligaciones con instituciones financieras del exterior (2)	-	-	-	-	5,500,000	5,500,000
Total	<u>400,000</u>	<u>2,500,000</u>	<u>2,700,000</u>	<u>600,000</u>	<u>5,500,000</u>	<u>11,700,000</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 un interés a la tasa SOFR de 3 meses más un margen de 3.65 y 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 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 14. VALORES EN CIRCULACIÓN

Al 31 de diciembre de 2023 el siguiente es el detalle de los valores en circulación:

Emisión de Obligaciones (1)	3,333,334
Prima y descuento en colocación de obligaciones	<u>33,685</u>
	<u>3,367,019</u>

- (1) Corresponde a obligaciones emitidas el 23 de marzo del 2023, 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.

#### 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 2023, el patrimonio técnico constituido de la Corporación mantiene una relación del 34.23%, frente al total de activos y contingentes totales y del 36.99% 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 2023 (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 2023, genera la siguiente posición:

	<u>2023</u>
Patrimonio técnico primario	5,961,795
Patrimonio técnico secundario	2,699,215
Deducciones del Patrimonio técnico	-
Total Patrimonio técnico constituido	<u>8,661,010</u>
Patrimonio técnico requerido	<u>2,107,356</u>
Excedente	<u>6,553,654</u>
Activos totales y contingentes ponderados por riesgo	<u>23,415,063</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 2023 esta reserva representa el 50% 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 2023, resolvió distribuir de los resultados del ejercicio 2022 un monto de US\$1,204,346.
- 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 2023**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**16. INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS**

Composición:

**Ingresos financieros**

Intereses ganados

Intereses de cartera de créditos	1,977,377
Intereses y descuentos de inversiones en títulos valores	2,538,231
Depósitos	3,507
Otros intereses y descuentos ganados	68,918
	<u>4,588,033</u>

Ingresos por servicios financieros	1,742,985
Utilidades financieras	6,000

Total ingresos financieros 6,337,018

**Egresos financieros**

Intereses causados

Valores en circulación	406,834
Obligaciones financieras	870,499
Otros intereses	1,258
	<u>1,278,591</u>

Comisiones causadas 39,549

Pérdidas y utilidades financieras, neto 39

Total egresos financieros 1,318,179

Margen bruto financiero 5,018,839

**Margen bruto financiero de ganancia** 79.20%

## 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 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 17. GASTOS OPERACIONALES

Composición:

<b>Gastos operacionales</b>	
Gastos de personal	1,265,576
Honorarios (1)	499,298
Servicios varios:	
Arrendamientos	14,224
Publicidad y propaganda	1,185
Servicios básicos	48,507
Movilización, fletes y embalajes	12,173
Seguros	4,902
Otros	201,479
Impuestos, contribuciones y multas	166,816
Amortizaciones	16,402
Depreciaciones (nota 9)	83,240
Otros	53,417
	<u>2,367,219</u>

- (1) Incluye los servicios de auditoría contratados a PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda. por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2023, según contrato firmado de fecha 12 de mayo del 2023, los cuales ascienden a US\$25,000. No existen otros servicios adicionales contratados con la mencionada firma auditora. Así mismo confirmamos que dichos honorarios no generan dependencia a la firma auditora.

#### 18. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES, NETO

Composición:

Recuperaciones de activos financieros	
De activos castigados (1)	160,580
Reversión de provisiones (2)	304,670
Intereses y comisiones de ejercicios anteriores	62,113
Otros	5,131
	<u>532,494</u>
Intereses y comisiones devengados en ejercicios anteriores	15,431
Otros egresos no operacionales	23,572
	<u>39,003</u>
	<u>493,491</u>

- (1) Corresponde a las recuperaciones, que la Corporación ha realizado, de operaciones de crédito que se encontraban castigadas.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

(2) Corresponde a reversiones de provisiones de cartera por US\$304,670 (Ver nota 11).

#### 19. PARTICIPACIÓN LABORAL E IMPUESTO A LA RENTA

El monto de participación laboral e impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2023 se calculó de la siguiente manera:

Utilidad antes de impuestos y participaciones	971,653
Menos - 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	(145,748)
Menos - Otras rentas exentas	(2,972)
Menos - Rebaja por empleados contratados con discapacidad o sustitutos	(13,897)
Más - Gastos no deducibles (neto de ingresos exentos)	138,688
Base imponible	<u>947,724</u>
Impuesto a la renta del año	<u>236,931</u>
Menos:	
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	149,468
Impuesto a la renta por pagar	<u>87,463</u>

#### Situación fiscal

El período comprendido entre los años 2020 a 2023 se encuentra abierto a revisión por parte de las autoridades tributarias.

#### Otros asuntos - Reformas Tributarias

Mediante Decreto Ejecutivo No. 643 del 10 de enero del 2023, se fija la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas [ISD] al 3.5% hasta el 31 de diciembre de 2023.

#### Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Con fecha 25 de julio de 2023 el Servicio de Rentas Internas ha emitido la Circular No. NAC-DGECCGC23-00000006 dirigida a los sujetos pasivos que efectúen provisiones para el pago de desahucio y pensiones jubilares.

#### Reformas para la aplicación del Régimen de Precios de Transferencia.

El 13 de septiembre de 2023 el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución NAC-DGERCGC23-00000025 modificó algunas de las disposiciones relacionadas con la aplicación del Régimen de Precios de Transferencia, 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 2023** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia**

- I. Se mantiene el límite de la obligación para presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, para los sujetos pasivos cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas es superior a USD 3,000,000.
- II. A partir del ejercicio fiscal 2023, disminuye el límite de la obligación para presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, para aquellos sujetos pasivos que tengan operaciones con partes relacionadas superiores a USD 10,000,000 (Antes USD 15,000,000).

#### **Operaciones no contempladas**

Se reforman algunas de las transacciones con partes relacionadas que no se deben considerar para determinar el monto de operaciones para presentar tanto el anexo cuanto el informe integral de precios de transferencia:

El 15 de septiembre de 2023 se expidió el Decreto Ejecutivo Nro. 876, mediante el cual se emite el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de la Economía Familiar, mismo que incluyó las siguientes reformas:

Impuesto a la renta

Gastos no deducibles [GnD]

- Pérdida por transferencia de activos financieros: Las pérdidas por transferencia créditos comerciales o cartera serán GnD siempre que se negocien con partes relacionadas.
- Pérdida por transferencia ocasional de inmuebles: Las pérdidas generadas en la transferencia ocasional de inmuebles serán consideradas como GnD siempre que se trate de operaciones que, si hubieran generado utilidades, éstas habrían sido exentas.
- Auspicios y patrocinios: Con la finalidad de aplicar la deducibilidad y deducción adicional el aporte puede efectuarse entregando los recursos directamente a la persona o a la sociedad pública o privada que ejecute el proyecto.

Con fecha 10 de octubre del 2023 se publicó en el Registro Oficial No. 413 la Resolución No. NAC-DGERCGC23- 00000026 del Servicio de Rentas Internas, que reforma la Resolución No. NACDGERCG20-00000061 que fijó los porcentajes de retención en la fuente del Impuesto al Valor Agregado [IVA].

#### **Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo**

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

## **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 2023** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Se reduce el monto mínimo de bancarización a USD 500.

#### Reformas al Código Tributario

- Se establece la posibilidad de que se puedan realizar pagos durante el proceso de determinación desde la notificación de la comunicación de diferencias o desde la notificación del acta borrador, hasta antes de la emisión del acta de determinación. Si el contribuyente responsable acepta y paga la totalidad de la obligación tributaria en 7 días, se remitirán el 75% de intereses y multas, sin recargos.

#### Reformas a la Ley de Fomento Productivo

- Se elimina la limitación de no poder acogerse a remisiones futuras por 10 años para quienes se acogieron a remisión de intereses, multas y recargos establecidos en la Ley de Fomento Productivo.

#### Otros aspectos

- Se dispone la remisión total de intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias conforme a porcentajes, plazos y condiciones que se emitan en el reglamento y resoluciones por parte del SRI. La obligación cuyo hecho generador sea después de la reforma, no está sujeta a remisión. El pago deberá realizarse en un máximo de 150 días contados a partir de la publicación.
- Con fecha 11 de enero 2024 en la Ley Orgánica de Competitividad Energética se reformó esta disposición transitoria, señalando que el plazo de esta remisión total o parcial será hasta el 31 de julio de 2024 por las obligaciones tributarias derivadas de los tributos cuya administración y recaudación le correspondan al Servicio de Rentas Internas, y que hayan sido generadas hasta el 31 de diciembre del 2023.

Se deroga la Disposición General Sexta de la Ley Orgánica de Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la pandemia COVID-19, que establece remisiones y descuentos sobre intereses y recargos en procesos determinativos tributarios.

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

## **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.

## 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 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Un resumen de cuentas de orden al 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

Cuentas de orden deudoras:

Valores y bienes propios en custodia de terceros  
Inversiones

-

Activos propios en poder de terceros entregados  
en garantía:

Otros activos

6,871,553

6,871,553

Activos castigados:

Cartera de créditos

667,232

Cuentas por cobrar

56,794

724,027

Cartera de créditos y otros activos en demanda judicial

600,754

Intereses, comisiones e ingresos en suspenso

272,344

Cartera entregada para procesos de titularización

43,233,442

Otras cuentas de orden deudoras

850,102

44,956,642

52,552,221

Cuentas de orden acreedoras:

Bienes inmuebles en garantía

32,180,680

Origen del capital pagado:

3,943,410

Provisiones constituidas

2,011,512

38,135,602

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.

## 21. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2023, según la evaluación de la Administración y de sus asesores legales, la Corporación no mantiene vigentes demandas laborales o de otra índole significativa.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 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)	1,922,188	Préstamos recibidos de bancos locales
Fideicomiso Mercantil CTH 12 - FIMECTH12	6,871,553	Préstamo recibido de Corporación Interamericana de Inversiones
	<u>8,793,740</u>	

#### 23. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Composición:

##### Fondos disponibles

Banco Internacional S.A.	17,594
Bando de la Producción S.A. Produbanco	134,650
Banco Pichincha C.A.	68,573
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha	2,834
Banco del Pacífico S.A.	15,948
	<u>239,600</u>

##### Inversiones

Fideicomiso Mercantil Cth 7	340
Fideicomiso Mercantil Cth 9	971,704
Fideicomiso Mercantil Cth 11	950,144
	<u>1,922,188</u>

##### Intereses por cobrar

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 Fimprod 3	
Fideicomiso Mercantil Cth 7	903,067
Fideicomiso Mercantil Cth 9	138,932
Fideicomiso Mercantil Cth 11	7,371
	<u>1,049,370</u>

##### Cuentas por Cobrar

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 Fimprod 3	175,516
Fideicomiso Mercantil FIMUPI4	156,672
Fideicomiso Mercantil FIMECTH12	10,077,415
	<u>10,409,603</u>

##### Derechos fiduciarios

Fideicomiso Mercantil FIMECTH12	6,871,553
---------------------------------	-----------

##### Obligaciones Financieras

Banco Pichincha C.A.	4,600,000
Banco de la Producción S.A. Produbanco	3,667,018
	<u>8,267,018</u>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Intereses por pagar</u>	
Banco Pichincha C.A.	168,676
Banco de la Producción S.A. Produbanco	19,561
	<u>188,237</u>
<u>Cuentas por pagar</u>	
Cuentas Por Pagar Mutualista Pichincha	5,564
Cuentas Por Pagar Vip-Pac1	2,829
Cuentas Por Pagar Vip-Pac2	1,695
Cuentas Por Pagar Visp-Pac3	5,000
Cuentas Por Pagar Vip-Pch1	5,000
Cuentas Por Pagar Vip-Pch2	4,993
Cuentas Por Pagar Vip-Pch3	5,000
Cuentas Por Pagar Visp-Pch4	5,000
Cuentas Por Pagar Visp-Pch5	5,000
	<u>40,081</u>
<u>Cuentas por pagar Directores y Administradores</u>	
Administradores	<u>30,369</u>
<b>Principales transacciones durante el 2023</b>	
Intereses devengados sobre obligaciones financieras	792,916
Honorarios y otros servicios	433,207
Dividendos pagados	<u>1,204,346</u>
Ingresos por servicios prestados	1,397,766
Intereses ganados	<u>2,527,557</u>
	<u>3,925,323</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 2023 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 2023, respectivamente, presentada por separado.

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 Financiera, las operaciones realizadas entre instituciones financieras o con las integrantes del mismo grupo financiero, no se consideran vinculadas.

## 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 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 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	10.39%	10.40%

Al 31 de diciembre del 2023, 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.

#### 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 2023 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 (2) A2: Cancelada (3) A3: AAA A4: AAA A5: AAA	2014	25,000,000	1,086,635
Fideicomiso mercantil CTH FIMECTH8 (1)	Titularización Cartera Vivienda	Alpha: Cancelada (4) A1: Cancelada (5) A2: AAA A3: AA-	2016	17,000,000	4,507,117
Fideicomiso mercantil CTH FIMECTH9 (1)	Titularización Cartera Vivienda	A1: Cancelada (6) A2: AAA A3: B+	2017	9,000,000	3,174,795

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

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

## 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 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (3) Clase pagada en su totalidad por US\$ 6,500,000
- (4) Clase pagada en su totalidad por US\$360,000
- (5) Clase pagada en su totalidad por US\$8,820,000
- (6) Clase pagada en su totalidad por US\$5,000,000

Al 31 de diciembre de 2023 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	971,704	1,000,000	100% de la clase subordinada
Fideicomiso mercantil FIMECTH11	950,144	1,000,000	100% de la clase subordinada

## 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 2023:

	<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	265,370	-	-	-	-	265,370
Inversiones en títulos valores:						
Disponible para la Venta	-	200,000	-	-	-	200,000
De disponibilidad restringida	-	-	-	-	1,922,188	1,922,188
Cartera de créditos por vencer inmobiliario	<u>134,311</u>	<u>168,874</u>	<u>265,459</u>	<u>521,170</u>	<u>4,474,140</u>	<u>5,563,954</u>
Total	<u>399,681</u>	<u>368,874</u>	<u>265,459</u>	<u>521,170</u>	<u>6,396,328</u>	<u>7,951,512</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 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Hasta <u>30 días</u>	Hasta <u>90 días</u>	Hasta <u>180 días</u>	Hasta <u>360 días</u>	Más de <u>360 días</u>	<u>Total</u>
<u>Pasivos</u>						
Obligaciones financieras	400,000	2,500,000	2,700,000	600,000.00	5,500,000	11,700,000
Valores en circulación	-	666,667	666,667	1,333,333	666,667	3,333,334
Total	<u>400,000</u>	<u>3,166,667</u>	<u>3,366,667</u>	<u>1,933,333</u>	<u>6,166,667</u>	<u>15,033,334</u>

## 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 Integral 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, Auditoria, 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 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Continuidad de Negocio, y Seguridad y Privacidad 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 la 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 (contractual, esperado y dinámico), 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 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

## 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 2023 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Superintendencia de Bancos del Ecuador.

*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 del valor 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 riesgo, como son: procesos, personas, tecnología de información y eventos externos. El riesgo operativo incluye el riesgo legal pero excluye los riesgos sistémico, estratégico, de reputación y de lavado de activos.

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 de riesgo asociados. 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 y privacidad 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 2023**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**28. HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre del 2023 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.

**29. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2023 han sido aprobados por la Presidencia Ejecutiva y el Directorio el 17 de enero del 2024 y serán presentados en la Junta General de Accionistas para su aprobación.

\*\*\*\*\*