

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

Estados Financieros
Año terminado en diciembre 31, 2025
Con Informe de los Auditores Independientes

Informe de los Auditores Independientes

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de 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 2025 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen información sobre políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. al 31 de diciembre de 2025, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables y disposiciones establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria.

Fundamento de la opinión de auditoría

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen en la sección “Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Corporación de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (IESBA, por sus siglas en inglés), aplicable a la auditoría de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros de entidades de interés público en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con el Código del IESBA.

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

Asunto clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y al formular nuestra opinión al respecto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Provisión de cartera de créditos

Al 31 de diciembre del 2025, uno de los rubros más representativos de la Corporación es la provisión por deterioro de cartera de créditos. La Corporación mide esta provisión en base a una calificación basada en días de morosidad y los porcentajes establecidos en la normativa vigente para cada categoría de riesgo. Consideramos a este rubro como un asunto clave de auditoría debido a la importancia de los saldos involucrados y el número de variables a ser consideradas para la determinación de dicha provisión.

Revelaciones relacionadas

En las Notas 2(f) y 11 a los estados financieros se incluyen las revelaciones de la Corporación sobre la determinación y reconocimiento de las provisiones para cartera de créditos.

Respuesta de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo de error material incluyeron:

1. Obtuvimos las bases de datos de la Corporación con la categorización de la cartera de créditos y probamos la precisión de dicha clasificación acorde a la normativa vigente.
2. Recalculamos la provisión de cartera de créditos en base a los porcentajes establecidos en las normas vigentes.
3. Evaluamos la exactitud e integridad de los reportes de la Corporación utilizados para el cálculo de la provisión para cartera de créditos en base a conciliaciones y la revisión de documentación soporte de una muestra de partidas.

Otro asunto

Los estados financieros de la Corporación por el año terminado al 31 de diciembre de 2024 fueron examinados por otros auditores, cuyo informe de fecha 12 de marzo de 2025, expresó una opinión sin salvedades.

Otra información

La Administración de la Corporación es responsable de la otra información. La otra información comprende el informe de la Administración a la Junta de Accionistas. Se espera que este informe esté disponible después de la fecha de nuestro informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario se encuentra distorsionada de forma material. Si, con base a nuestra revisión del informe anual que la Administración presentará a la Junta de Accionistas, llegamos a la conclusión de que existen inconsistencias materiales de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho a los accionistas y miembros del directorio de la Corporación.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados de Gobierno por los estados financieros

La Administración de la Corporación es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas contables y disposiciones establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

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

Los Encargados de Gobierno son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Corporación.

Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando este exista. Los errores materiales pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas de los usuarios basados en dichos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material resultante de fraude es mayor que el de una incorrección material resultante de error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones erróneas o la elusión de controles internos.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados según las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Corporación.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado, por parte de la Administración de la Corporación, de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Corporación para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. No obstante, hechos o condiciones futuras pueden provocar que la Corporación deje de continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con la Administración de la Corporación, entre otros asuntos, sobre el alcance y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluidas las deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Asimismo, proporcionamos a la Administración de la Corporación una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes relacionados con la independencia, y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente pudieran considerarse que afectan nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

De los asuntos comunicados a los Encargados del Gobierno de la Corporación, determinamos aquellos que fueron de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que, por tanto, constituyen los asuntos clave de auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría, salvo que una ley o regulación prohíba su divulgación pública o cuando, en circunstancias extremadamente excepcionales, determinemos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe porque las consecuencias adversas de hacerlo superarían razonablemente los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestros informes sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de la Corporación, y sobre la información financiera suplementaria por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, se emiten por separado.

BDO ECUADOR

Marzo 06, 2026
RNAE No. 9118
Quito, Ecuador

Esteban Carrillo - Director

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

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025**

CONTENIDO:

PÁGINA:

• Balance General	5
• Estado de resultados	6
• Estados de cambios en el patrimonio	7
• Estados de flujo de efectivo	8
• Resumen de las Principales Políticas Contables	10
• Notas explicativas a los Estados Financieros	26

CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025
(Expresados en dólares)

	Nota	Diciembre 31, 2025
Activos		
Activos corrientes		
Fondos disponibles	3	225,190
Inversiones	4	7,552,547
Cartera de créditos, neta	5	6,624,496
Cuentas por cobrar, neto	7	598,278
Bienes adjudicados por pago.	8	54,205
Propiedades y equipos, neto	9	315,579
Otros activos	10	116,575
		15,486,870
Total activos		
 Pasivos y Patrimonio		
Cuentas por pagar	12	(1,837,007)
Obligaciones financieras	13	(4,379,998)
Otros pasivos		(25,436)
Patrimonio	14	(9,244,429)
		(9,244,429)
Total pasivos y patrimonio		
		(15,486,870)
 Cuentas de orden deudoras		
	19	30,350,016
Cuentas de orden acreedoras		
	19	59,597,222



José Andino
 Presidente Ejecutivo



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 2025
(Expresados en dólares)

	Nota	Diciembre 31, 2025
Intereses y descuentos ganados	15	3,064,666
Intereses causados	15	(277,971)
Margen neto de intereses		2,786,695
Ingresos por servicios	15	2,016,662
Comisiones causadas	15	(13,080)
Pérdidas financieras	15	(1,210)
Utilidades financieras	15	686
Margen bruto financiero		4,789,753
Provisiones para activos de riesgo	11	(1,495,144)
Margen neto financiero		3,294,609
Gastos de operación	16	(2,314,574)
Margen operacional	1	980,035
Otros ingresos	17	1,011,337
Otros gastos y perdidas	17	(227,613)
Utilidad antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta		1,763,759
Participación de los empleados en las utilidades	18	(264,564)
Utilidad antes del impuesto a la renta		1,499,195
Impuesto a la renta	18	(422,131)
Utilidad neta del año		1,077,064


 Firmado electrónicamente por:
**PEDRO JOSE ANDINO
 BURBANO**
 Validar únicamente con FirmaEC

José Andino
 Presidente Ejecutivo


 Firmado electrónicamente por:
**EDGAR AQUILES PEREZ
 BETANCOURT**
 Validar únicamente con FirmaEC

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 2025
(Expresados en dólares)

	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 del 2025	3,943,410	46,680	1,971,705	64,346	1,962,943	248,501	621,467	8,859,052
Utilidad neta ejercicio 2025	-	-	-	-	-	-	1,077,064	1,077,064
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(580,440)	(580,440)
Superávit por valoración de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(111,247)	-	(111,247)
Saldos al 31 de diciembre del 2025	3,943,410	46,680	1,971,705	64,346	1,962,943	137,254	1,118,091	9,244,429



Firmado electrónicamente por:
PEDRO JOSE ANDINO BORBANO
Validar únicamente con FirmaRC

José Andino
Presidente Ejecutivo



Firmado electrónicamente por:
EDGAR AQUILES PEREZ BETANCOURT
Validar únicamente con FirmaRC

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 2025
(Expresados en dólares)

	Nota	Diciembre 31, 2025
Flujos de caja en actividades de operación:		
Intereses y descuentos ganados		1,455,504
Intereses y comisiones pagadas		(162,207)
Ingresos por servicios		1,993,093
Pagos operativos, impuestos y a empleados		(2,298,156)
Utilidades y pérdidas financieras (neto)		(518)
Otros ingresos		167,723
Gastos no operacionales		<u>(18,837)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios de activos y pasivos operacionales		<u>1,136,602</u>
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Cartera de créditos		(2,229,870)
Cuentas por cobrar		117,261
Otros activos		(225,206)
Cuentas por pagar		<u>257,661</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>(943,552)</u>
Flujos de caja en actividades de inversión:		
Incremento de inversiones disponibles para la venta		(79,344)
Adquisición de propiedades y equipos		(54,642)
Incremento de gasto diferido, neto		<u>(24,742)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(158,728)</u>
Flujos de caja en actividades de financiamiento:		
Contratación de obligaciones financieras		5,800,000
Pagos de obligaciones financieras		(3,350,002)
Disminución valores en circulación		(666,667)
Dividendos pagados		<u>(580,564)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>1,202,767</u>
Fondos disponibles:		
Aumento neto del año		100,487
Saldo al comienzo del año		<u>124,703</u>
Saldo al final del año		<u>225,190</u>



Firmado electrónicamente por:
**PEDRO JOSE ANDINO
BURBANO**
Validar únicamente con FirmaBC

José Andino
Presidente Ejecutivo



Firmado electrónicamente por:
**EDGAR AQUILES PEREZ
BETANCOURT**
Validar únicamente con FirmaBC

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 2025
(Expresados en dólares)

	Nota	Diciembre 31, 2025
Utilidad neta del año		1,077,064
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		1,495,144
Reverso de provisiones		(649,831)
Depreciaciones y amortizaciones		125,479
Pérdida en venta de bienes adjudicados		208,776
Otros gastos		5
Provisión para jubilación patronal		105,439
Provisión para desahucio		8,685
Provisión por participación trabajadores		264,564
Impuesto a la renta		422,131
Prima de descuento en colocación de valores		(2,117)
<u>Cambios en activos y pasivos:</u>		
Interés por cobrar		(1,607,045)
Cuentas por cobrar		(24,464)
Cuentas por pagar		(99,902)
Otros pasivos		(187,326)
		1,136,602
Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales		1,136,602



Firmado electrónicamente por:
**PEDRO JOSE ANDINO
BURBANO**
Validar únicamente con FirmaEC

José Andino
Presidente Ejecutivo



Firmado electrónicamente por:
**EDGAR AQUILES PEREZ
BETANCOURT**
Validar únicamente con FirmaEC

Edgar Pérez
Contador General

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

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA CORPORACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

Nombre de la entidad

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

RUC de la entidad

1791369378001

Domicilio de la entidad

Quito, Av. NN.UU. E3-39 y Av. Amazonas. Edificio La Previsora Torre A

Forma legal de la entidad

Sociedad Anónima.

País de incorporación de la entidad

Ecuador.

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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Calificación de riesgo

De conformidad con las disposiciones normativas aplicables, con información financiera al cierre del 30 de septiembre de 2025, obtuvo de la calificadora de riesgos Pacific Credit Rating una calificación de “AA-”, que significa: “La institución es muy sólida financieramente, tiene buenos antecedentes de desempeño y no parece tener aspectos débiles que se destaquen. Su perfil general de riesgo, aunque bajo, no es tan favorable como el de las instituciones que se encuentran en la categoría más alta de calificación”. El informe de la calificadora correspondiente al cuarto trimestre de 2025, de acuerdo con las disposiciones vigentes, deberá ser recibido hasta el 31 de marzo del 2026.

Situación económica del país

La economía ecuatoriana enfrentó importantes desafíos en 2025. El Fondo Monetario Internacional (FMI) preveía un crecimiento del 3,2% para la economía de Ecuador en 2025, manteniendo una postura prudente ante los riesgos externos, la desaceleración del comercio internacional y las restricciones estructurales internas. Por su parte, el Banco Central del Ecuador estimaba un crecimiento cercano al 3,8% para 2025, sustentado principalmente en una recuperación gradual del sector externo y una leve mejora en la inversión.

De acuerdo con los datos del Banco Central del Ecuador, las principales industrias que mostraron crecimiento están relacionadas con la agricultura, ganadería y silvicultura, con 13%; la manufactura de productos alimenticios, con 8,1%; el comercio, con 4,7%; entre otras. Durante el primer semestre de 2025, Ecuador ya registró niveles récord de exportaciones no petroleras, sobresaliendo el camarón, el cacao, el banano, productos mineros, enlatados de pescado y flores naturales.

A lo largo del año, el Gobierno ha continuado implementando medidas orientadas al saneamiento de las cuentas fiscales, apoyado en financiamiento de Organismos Multilaterales, el fortalecimiento de la recaudación tributaria y políticas de racionalización del gasto público. Si bien estas acciones son clave para la sostenibilidad fiscal, han tenido efectos contractivos en el corto plazo sobre la demanda agregada.

En resumen, la situación económico-financiera de Ecuador en 2025 se caracteriza por un crecimiento contenido, condicionado por factores internos y externos. La economía muestra una recuperación gradual, con expectativas centradas en el fortalecimiento del sector exportador y la formación bruta de capital fijo como motores relevantes para el crecimiento futuro, aunque aún persisten riesgos que podrían afectar la consolidación de dicha recuperación.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

El incremento registrado en el rubro intereses y descuentos ganados durante el ejercicio 2025 corresponde a los intereses extraordinarios generados en la liquidación de clases subordinadas que CTH mantenía en su portafolio. Como resultado, el margen neto de intereses presentó una mejora sustancial, impulsada por el incremento de los ingresos financieros y por la reducción del costo de fondeo. De igual forma, el margen financiero se fortaleció pues en el 2025, no se registraron pérdidas en la colocación de activos, contribuyendo en conjunto a un desempeño financiero más favorable durante el período analizado.

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 y la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria.

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, de Valores y Seguros; y en lo no previsto por dichos catálogos y codificaciones, se aplicarán las Normas de Contabilidad NIIF, previa divulgación por parte del regulador.

Las normas contables establecidas por 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 y Monetaria, 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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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.

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 y Monetaria, 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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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.

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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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 y Monetaria. 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 Financiera y Monetaria:

- **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.

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. En caso de existir una prima pagada, esta se reconoce en resultados de forma lineal durante el plazo de la operación.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

A partir del 1 de enero del 2023 se encuentran vigentes los plazos dispuestos en la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos Libro I Título XI De la contabilidad Capítulo II Prácticas contables para operaciones que no se cancelan a su vencimiento, detallados a continuación: 30 días para cartera de consumo, productivo y microcrédito, incluyendo las operaciones de tarjetas de crédito y 60 días para créditos inmobiliarios, aplicando esta última a la Corporación.

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 2025, 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.

Mediante Resoluciones No. JPRF-F-2024-0120 y JPRF-F-2024-0123 de fechas 30 de agosto y 05 de noviembre de 2024, respectivamente, con base en la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo, se emite normativa de medidas de alivio financiero aplicable a los sectores financiero público, privado en el cual dispone que las entidades financieras de los sectores financieros público y privado, considerarán, caso por caso, refinanciar o reestructurar las operaciones de crédito que presenten saldos vencidos entre el 10 de agosto de 2023 y el 31 de octubre de 2024, previo acuerdo con el deudor y por solicitud de éste. La instrumentación de dichos mecanismos se podrá aplicar por una ocasión adicional a lo dispuesto en la norma vigente.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

En caso de que las entidades financieras otorguen nuevos recursos, se generará una nueva operación de crédito únicamente por los recursos adicionales, con una periodicidad de pago acorde con el ciclo de negocio del deudor. Dicha operación tendrá una calificación de "A1" al momento de su instrumentación y mientras se mantenga al día en sus pagos. Esta nueva operación no se sujetará a las normas de homologación de operaciones de crédito ni a la disposición de calificación de riesgo por sujeto de crédito.

El diferimiento temporal y extraordinario de operaciones de crédito es el proceso mediante el cual las entidades de los sectores financieros público y privado aplazan hasta por noventa (90) días el pago de las cuotas por vencer de las operaciones vigentes al 30 de septiembre de 2024 o al momento de la instrumentación del mecanismo. Las cuotas diferidas se podrán trasladar al final de la tabla de amortización correspondiente, y las entidades financieras podrán determinar el cobro o no de los intereses de las cuotas diferidas, cuya condición deberá ser notificada expresamente al cliente. Este mecanismo de diferimiento pudo ser aplicado hasta el 31 de marzo de 2025.

Con respecto a las disposiciones de alivio financiero por las paralizaciones de octubre de 2025 (Res. No. JPRFM-2025-004-F), al cierre del ejercicio 2025, no se recibieron solicitudes de acogimiento a estos beneficios de diferimiento.

f) **Provisión para activos de riesgo (cartera de créditos, 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-2023-030 y SB-2023-1606 emitidas el 29 de junio del 2023 y 29 de agosto del 2023 respectivamente, por la Junta de Política y Regulación Financiera hasta el 31 de diciembre del 2023 se venían aplicando tablas diferentes según los diferentes segmentos. A partir del 1 de enero del 2024, 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:

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

		Inmobiliario		
	Calif.	Días Morosidad	Min	Máx
Riesgo normal	(A1)	0	1,00%	1,99%
	(A2)	1 - 30	2,00%	2,99%
	(A3)	31 - 60	3,00%	5,99%
Riesgo potencial	(B1)	61 - 120	6,00%	9,99%
	(B2)	121 - 180	10,00%	19,99%
Deficiente	(C1)	181- 210	20,00%	39,99%
	(C2)	211- 270	40,00%	59,99%
Dudoso recaudo	(D)	271-450	60,00%	99,99%
Pérdidas	(E)	+450	100,00%	

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

Un crédito reestructurado mantendrá la categoría de riesgo que tuviere al momento de implementar dicha transacción. El traslado de la calificación de una operación reestructurada a la subsiguiente categoría de menor riesgo procederá cuando el deudor haya efectuado el pago de por lo menos tres cuotas o no haya presentado situaciones de falta de pago durante seis meses, cualquiera sea menor. La provisión de esta cartera reestructurada se efectuará conforme a lo descrito en la Nota 2t).

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. 663-2023-F emitida por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria el 14 de mayo del 2023, 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 y Monetaria, 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. La Corporación mantiene provisiones por US\$526,017 producto de la aplicación de estas disposiciones.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

De acuerdo con la Resolución No. JPRF-F-2024-0120 de fecha 30 de agosto de 2024, emitida por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria, las entidades del sector financiero público y privado podrán, durante el ejercicio del año 2024 y 2025, constituir nuevas provisiones genéricas. Dichas provisiones representarán hasta el 5% del total de cartera bruta a diciembre del año inmediato anterior y formarán parte del patrimonio técnico secundario. Esta disposición transitoria estuvo vigente hasta el 31 de diciembre del 2025. Durante el año 2025, la Corporación no ha constituido provisiones adicionales.

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.

Con el fin de determinar si existe indicio de deterioro de un instrumento de inversión mensualmente, la Corporación considera los siguientes parámetros:

- Dificultades financieras significativas del emisor (deterioro calidad crediticia)
- Incumplimiento en el pago principal o de los intereses
- Interrupción de transacciones o de cotizaciones para el instrumento financiero.
- Renegociación o refinanciamiento forzado de las condiciones contractuales del instrumento financiero
- Evidencias de un proceso de reestructuración forzosa o quiebra

Para determinar el valor a provisionar, la Corporación sigue la metodología de “deterioro de la calidad crediticia del emisor” aplicando la “Tabla matriz de transición: cálculo de provisiones por deterioro de valor” establecida por la Junta de Política de Regulación Financiera, según los siguientes criterios de cambios de riesgo desde el momento de reconocimiento inicial hasta la fecha de reporte:

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Categoría Inicial	Tipo de Riesgo	Calificación Nacional	Categoría posterior						
			I	II	III	IV %	V	VI	VII
Categoría Inicial	I	AAA, AAA-, AA+, AA, AA-	-	1	5	30	50	80	100
	II	A+, A, A-	-	-	5	30	50	80	100
	III	BBB+, BBB, BBB-	-	-	-	-	50	80	100
		BB+, BB, BB-	-	-	-	-	50	80	100
	IV	BB-	-	-	-	-	-	80	100
	V	B+, B, B-	-	-	-	-	-	-	100
	VI	C y D	-	-	-	-	-	-	100
VII	E	-	-	-	-	-	-	-	

Al 31 de diciembre del 2025, la Corporación mantiene US\$500,000 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:

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

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

Cuentas por cobrar y Otros activos

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

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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

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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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) Gastos diferidos

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

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

j) 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 4.75% 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.

k) Cuentas de resultados

Se registran utilizando el método del devengado.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

l) 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.

m) /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.

n) Provisiones para participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta

Se cargan a los resultados del ejercicio en que se causan, con base en las sumas por pagar exigibles.

La provisión para la participación de los empleados en las utilidades representa el 15% de la utilidad antes de impuestos. La provisión para el impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables.

Durante el 2025, la Corporación registró como Impuesto a la Renta causado el valor determinado sobre la base del 25% sobre las utilidades gravables. Véase Nota 18.

o) 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.

p) 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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

q) 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”.

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

s) 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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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.

En mayo de 2025 se liquidó la clase subordinada del Fideicomiso Mercantil CTH 7, lo que generó intereses extraordinarios por un valor de USD926,620. Posteriormente, en octubre de 2025 se produjo la liquidación de la clase subordinada del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 8, lo que generó intereses extraordinarios por USD656,324.

La suma de ambos generó un ingreso extraordinario total de USD 1,582,944.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

3. FONDOS DISPONIBLES

Composición:

	Diciembre 31, 2025
Caja	1,350
Bancos y otras instituciones financieras (1)	223,840
	<u>225,190</u>

- (1) Incluye depósitos mantenidos en bancos locales. Al 31 de diciembre del 2025, dichos depósitos son de libre disponibilidad para la Corporación.

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

	Diciembre 31, 2025
<u>Banco locales</u>	
Banco Pichincha C.A.	108,078
Banco de la Producción Produbanco S.A.	68,486
Banco del Pacífico S.A.	9,691
Banco Internacional S.A.	24,198
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha"	8,923
Banco General Rumiñahui S.A.	3,599
Banco Central del Ecuador	865
	<u>223,840</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 2025 las inversiones se miden con base en las normas dispuestas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, y comprenden:

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

	Tasa de interés promedio ponderada	Plazo (días)	Calificación	Valor Mercado	Precio %
Disponibles para la venta del sector privado					
Fondo de Inversión	3.30%	12	AAA	250,000	100.00
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil FIMECTH9 (a)	9.14%	2460	A+	995,269	99.53
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil FIMECTH11 (a)	9.73%	3841	B-	986,590	98.66
Títulos Valores Fideicomiso Mercantil FIMECTH12 (a)	8.48%	4696	A	5,820,688	102.12
Subtotal				8,052,547	
Provisión por deterioro de inversiones (Nota 11)				(500,000)	
Total				7,552,547	

Las inversiones se encuentran en poder de los siguientes custodios:

<u>Custodio</u>	<u>US\$</u>
En custodia de ANEFI S.A.	250,000

(a) Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores BCE (a) 7.802.547 La Administración de la Corporación obtuvo confirmación escrita de la existencia de estos títulos de parte de sus custodios.

Un análisis de la calidad crediticia de las inversiones en títulos valores basados en calificaciones de crédito externas de agencias especializadas al 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

Calificación de riesgo	Porcentaje	Valor en libros al 31-dic-25
A+	12.36%	995,269
A	72.28%	5,820,688
AAA	3.10%	250,000
B-	12.25%	986,590
		8,052,547

Al 31 de diciembre de 2025, se mantienen provisiones por cambio en la calificación de riesgo crediticio del título subordinado FIMECTH11 por US\$ 500,000, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

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	5,500,180	761,265	70,569	6,332,015
Cartera de créditos de vivienda refinanciada	1,000,742	565,838	28,230	1,594,810
Cartera de créditos de vivienda reestructurada	1,209,832	414,020	39,478	1,663,329
Cartera de créditos refinanciada COVID-19	-	-	-	-
Cartera de créditos reestructurada COVID-19	42,805.43	2,224	127	45,157
Total cartera de créditos	7,753,560	1,743,347	138,405	9,635,311
Menos provisión para créditos incobrables (Nota 11)				(3,010,815)
Total cartera de créditos, neta				6,624,496

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

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 2025, por ciudad de otorgamiento es como sigue:

	<u>Valor</u>	<u>%</u>
<u>Ciudad</u>		
Quito	2,394,090	24,85%
Guayaquil	6,655,078	69,07%
Otras ciudades	586,143	6,08%
Total	9,635,311	100,00%

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

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

Durante el año 2025, la Corporación otorgó créditos inmobiliarios a deudores, cuyas solicitudes fueron gestionadas por corredores hipotecarios y por CTH, los cuales se detallan a continuación:

	Valor de la Cartera Comprada	Saldo de capital al 31 de diciembre del 2025	Provisiones Constituidas
ANALISIS Y SERVICIOS HIPOTECARIOS CAPTIVA	306,171	300,128	3,001
ASISTENCIA TRIBUTARIA Y CONTABLE SA ASISTTRIC	73,384	72,534	724
FLECONS CIA LTDA	51,262	50,490	509
SGFIN S.A.S.	507,308	501,871	5,019
Total	938,125	925,023	9,253

Durante el año 2025, la Corporación vendió cartera inmobiliaria al fideicomiso CTH9 por US\$102,392 por concepto de reposición de cartera.

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	Diciembre 31, 2025
Intereses por cobrar sobre:	
Inversiones en títulos valores (1)	138,886
Cartera de créditos	183,428
Pagos por cuenta de clientes:	
Seguros	152,162
Otros	354,506
Cuentas por cobrar varias (2)	45,320
	874,303
Menos provisión para cuentas por cobrar (Nota 11)	(276,024)
Total por cuentas por cobrar, neto	598,278

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

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

	Diciembre 31, 2025
<u>Intereses extraordinarios devengados de los títulos subordinados:</u>	
Fideicomiso Mercantil CTH 9	104,865
<u>Intereses por cobrar:</u>	
Fondo de Inversión	73
Fideicomiso Mercantil CTH 9	7,363
Fideicomiso Mercantil CTH 11	7,838
Fideicomiso Mercantil CTH 12	18,797
Total	138,886

8. BIENES ADJUDICADOS POR PAGO

Al 31 de diciembre de 2025, corresponde a la adjudicación dentro del remate de un bien a favor de la Corporación en noviembre de 2025, 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\$54,205.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición:

		Porcentaje anual de depreciación %
Edificios	857,849	5
Muebles, enseres y equipos de oficina	42,914	10
Equipos de computación	97,433	33
Unidades de transporte	35,705	20
	1,033,901	
Menos: depreciación acumulada	(718,322)	
	315,579	

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

Movimiento:

	Saldos al 1 de enero del 2025	Incrementos, adquisiciones, mejoras	Bajas (1)	Saldos al 31 de diciembre del 2025
<u>Costo</u>				
Edificios	857,849			857,849
Muebles, enseres y equipos de oficina	42,135	5,835	(5,056)	42,914
Equipos de computación	83,120	48,807	(34,494)	97,433
Unidades de transporte	35,705			35,705
	1,018,809	54,642	(39,550)	1,033,901
 Menos: depreciación acumulada	 (677,368)	 (80,504)	 39,550	 (718,322)
	341,441	(25,862)	-	315,579

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

10. OTROS ACTIVOS

Composición:

	Diciembre 31, 2025
Gastos pagados por anticipado:	
Anticipos a terceros	19,497
Otros	1,922
	21,418
Gastos diferidos:	
Programas de computación	122,622
Gastos de adecuación	15,586
Otros	25,000
	163,207
Amortización acumulada de gastos diferidos	(98,266)
	64,942
Otras cuentas del activo:	
Impuesto al valor agregado - IVA	14,569
Retenciones IVA	612
Depósitos en garantía	15,035
	30,215
Total otros activos	116,575

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

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	Total
Saldos al 1 de enero del 2025	500,000	2,363,182	359,905	159,922	3,383,009
Provisión	-	1,354,382	140,762	-	1,495,144
Castigos informados y autorizados por la Superintendencia de Bancos	-	(375,878)	(65,604)	-	(441,482)
Reversos de provisiones	-	(330,871)	(159,038)	(159,922)	(649,831)
Saldos al 31 de diciembre del 2025	500,000	3,010,815	276,024	-	3,786,839

De acuerdo con disposiciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria, 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 y Monetaria. 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 se homologa primero la calificación vigente del cliente en el crédito siempre y cuando esta sea mayor a la que correspondería. 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 con la matriz de transición definida por la Superintendencia de Bancos.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

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

<u>Tipo de riesgo</u>	<u>Monto calificado (1)</u>	<u>Provisión constituida</u>
Normal	7,369,548	832,418
Potencial digno de mención	1,248,384	492,431
Deficiente	424,138	325,640
De dudoso recaudo	395,675	394,001
Pérdidas	716,333	716,332
Provisión genérica (2)	-	526,017
Total	10,154,078	3,286,839
Inversiones	8,052,547	500,000
Bienes adjudicados por pago	54,205	-
Total	8,106,752	500,000

- 1) Corresponde a: i) cartera de créditos por US\$9,635,311 ii) pagos por cuenta de clientes por US\$506,668 y iii) cuentas por cobrar varias por US\$12,099.
- 2) Debido a las condiciones actuales de la economía del país, se mantienen las provisiones genéricas constituidas en períodos 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 a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

12. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	Diciembre 31, 2025
Intereses por pagar:	
Obligaciones financieras	161,815
Emisión de obligaciones	
Obligaciones patronales:	
Beneficios sociales	64,871
Aportes al IESS	14,580
Fondo de reserva IESS	587
Participación Trabajadores	264,564
Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio (1)	782,335
Otros	32,730
Retenciones	59,021
Contribuciones, impuestos y multas:	
Impuesto a la renta	204,797
Proveedores	52,474
Otros	199,233
	<u>1,837,007</u>

- (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 2025, 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: 4.75% anual
Tasa de crecimiento salarial a corto plazo: 1.44% anual

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

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.

El movimiento de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

	Jubilación <u>patronal</u>	Indemnización <u>por desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2025	463,104	205,107	668,211
Provisión con cargo a resultados	105,439	8,685	114,124
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>568,543</u>	<u>213,792</u>	<u>782,335</u>

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El detalle de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2025 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)	-	929,998	1,850,000	1,600,000	-	4,379,998
Total	<u>-</u>	<u>929,998</u>	<u>1,850,000</u>	<u>1,600,000</u>	<u>-</u>	<u>4,379,998</u>

1. Corresponden a créditos otorgados por dos instituciones financieras locales que devengan una tasa de interés anual que va del 7.50% al 7.75%.

14. 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 2025, el patrimonio técnico constituido de la Corporación mantiene una relación del 59.98%, frente al total de activos y contingentes totales y del 103.60% con relación a los activos y contingentes totales ponderados por riesgo.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

- 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.
- El patrimonio técnico calculado según el Código Orgánico Monetario y Financiero y las Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria al 31 de diciembre del 2025, genera la siguiente posición:

	Diciembre 31, 2025
Patrimonio técnico primario	5,961,795
Patrimonio técnico secundario	3,327,585
Total Patrimonio técnico constituido	9,289,380
Patrimonio técnico requerido	806,957
Excedente	8,482,423
Activos totales y contingentes ponderados por riesgo	8,966,190

- 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 2025 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 26 de marzo de 2025, resolvió que los resultados del ejercicio 2024 por un monto de US\$580,440 se proceda a su distribución. En junio 2025 se realizó el pago a los accionistas

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

- 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.

15. INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS

Composición:

Intereses y descuentos de inversiones en títulos valores	2,301,123
Depósitos	2,639
Otros intereses y descuentos ganados	2,116
	<u>3,064,666</u>
Ingresos por servicios financieros	2,016,662
Utilidades financieras	686
	<u>5,082,014</u>
Egresos financieros	
Intereses causados	
Valores en circulación	13,464
Obligaciones financieras	264,281
Otros intereses	226
	<u>277,971</u>
Comisiones causadas	13,080
Pérdidas financieras	1,210
	<u>292,261</u>
Margen bruto financiero	<u>4,789,753</u>
Margen bruto financiero de ganancia	<u>94.25%</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

16. GASTOS OPERACIONALES

Composición:

	Diciembre 31, 2025
Gastos operacionales	
Gastos de personal	1,274,952
Honorarios	470,497
Servicios varios:	
Arrendamientos	14,803
Publicidad y propaganda	332
Servicios básicos	46,139
Movilización, fletes y embalajes	10,437
Seguros	4,488
Otros	158,662
Impuestos, contribuciones y multas	147,791
Amortizaciones	44,975
Depreciaciones (nota 9)	80,504
Otros	60,995
	<hr/>
	2,314,574

17. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES, NETO

Composición:

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

	Diciembre 31, 2025
Recuperaciones de activos financieros	
De activos castigados (1)	84,982
Reversión de provisiones (2)	649,831
Intereses y comisiones de ejercicios anteriores	267,744
Otros	8,781
	1,011,337
Pérdida en venta de bienes adjudicados	208,776
Otros egresos no operacionales	18,837
	227,613
	783,724

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

(2) Corresponde a reversiones de provisiones de cartera por US\$330,871 por recuperaciones de cartera, reversión de provisión de cuentas por cobrar por US\$159,038, cuyas provisiones fueron constituidas en ejercicios anteriores y US\$159,922 de provisión de bienes adjudicados, por venta del inmueble.

18. PARTICIPACIÓN LABORAL E IMPUESTO A LA RENTA

El monto de participación laboral e impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2025 se calculó de la siguiente manera:

Utilidad antes de impuestos y participaciones	1,763,759
Menos - 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	264,564
Menos - Otras rentas exentas	
Menos - Rebaja por empleados contratados con discapacidad o sustitutos	12,716
Más - Gastos no deducibles (neto de ingresos exentos)	202,045
	1,688,524
Base imponible	
Impuesto a la renta del año	422,131
Menos:	
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	217,334
	204,797

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

Tarifa del impuesto a las ganancias

Provisión para el año 2025

La provisión para el impuesto a las ganancias por el año terminado el 31 de diciembre del 2025, ha sido calculada aplicando la tarifa del 25%.

También, las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que para las últimas que se mantenga o incremente el empleo. Sin embargo, esta tarifa se podrá incrementar en 3 puntos porcentuales, si su participación accionaria directa o indirecta es superior o igual 50% corresponde a socios, accionistas o partícipes residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; o, si sobre estos no se informó sobre su composición accionaria como lo establecen las disposiciones tributarias.

Para aquellas empresas que cumplan con las condiciones para estar dentro del Régimen RIMPE deberán liquidar su impuesto a la renta en función a la tabla progresiva establecida para este grupo en función a los ingresos obtenidos en el ejercicio fiscal.

Finalmente, aquellas sociedades que realicen inversiones nuevas y productivas, que cumplan los requisitos previstos en los Art.37.2 y Art.37.3 podrán aplicar una reducción de la tarifa de Impuesto a la Renta de entre 3 y hasta 5 puntos porcentuales, para estos últimos es necesario que se suscriba un contrato de inversión con el Estado y se diferencie en la contabilidad los ingresos, costos y gastos relacionados con las nuevas inversiones, en caso de no poder diferenciar se podría aplicar el beneficio de manera proporcional en función a la fórmula prevista en la normativa reglamentaria.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos susceptibles de revisión por parte de la de la Administración Tributaria son las declaraciones de los años 2022 al 2025.

Precios de transferencia

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre del 2025 y 2024, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, y una de sus últimas reformas publicada el 14 de septiembre 2023 el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta en el mismo período fiscal cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$10,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que, para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos
- Ingresos señalados en los artículos 27, 27.1 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a la actividad generadora de tales ingresos
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración
- Operaciones de pasivo, a excepción de aquellas que correspondan a préstamos contraídos en el periodo fiscal que se reporta; y,
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Adicionalmente, con fecha 29 de mayo de 2024, el Servicio de Rentas Internas emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC24-00000020, en la cual modifica la Resolución inicialmente referida (No. NAC-DGERCGC15-00000455). Entre los cambios más importantes, se eliminan las exenciones para aplicar el régimen de precios de transferencia y se estratifican los contribuyentes para imponer sanciones pecuniarias por la no presentación, presentación tardía, o presentación de información con errores, conforme se indica a continuación:

- o Grandes contribuyentes (incluidos los de grandes patrimonios).
- o Contribuyentes especiales.
- o Otros contribuyentes sujetos al régimen de precios de transferencia.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

Sanciones: Se imponen multas de hasta USD 15.000 por no presentar información completa o precisa sobre precios de transferencia. Las sanciones varían según el tipo de contribuyente y la infracción. Ejemplos de multas son:

- o Grandes contribuyentes: hasta USD 15.000 por no presentar el Informe y hasta USD 10.000 por no presentar el Anexo.
- o Contribuyentes especiales: hasta USD 7.500 por no presentar el Informe y hasta USD 5.000 por el Anexo.
- o Otros contribuyentes: hasta USD 3.750 por el Informe y hasta USD 2.500 por el Anexo.

Información incompleta o inexacta: Se considera que la información es incompleta o incorrecta si no cumple con las fichas técnicas, si hay discrepancias entre el Informe y el Anexo, o si no se incluyen los papeles de trabajo requeridos.

Sanciones por presentación tardía: Además de las sanciones por falta de presentación, también se aplican multas por presentación tardía.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Corporación no cuenta aún con el mencionado informe que le permita determinar la posible existencia de efectos materiales de las referidas normas sobre el monto de tributos contabilizados por la Corporación al 31 de diciembre del 2025; sin embargo, considera que, debido a los resultados del diagnóstico preliminar de precios de transferencia, no se prevé impactos de este asunto en los estados financieros adjuntos.

Otros Temas - Asuntos Tributarios

- Con fecha 26 de agosto de 2025, la Ley Orgánica de Transparencia Social estableció que los dividendos o utilidades distribuidos por sociedades residentes o establecimientos permanentes en Ecuador estarán sujetos a un impuesto a la renta único, aplicable en el ejercicio fiscal en que se realice la distribución. Dicho impuesto deberá ser retenido por la sociedad que distribuye los dividendos, conforme a tarifas diferenciadas, según lo dispuesto en la normativa vigente. Además, se deberá pagar un impuesto sobre las utilidades acumuladas no distribuidas hasta el 31 de julio de cada ejercicio fiscal, de acuerdo con una tabla específica. Las instituciones del sistema financiero y de seguros no considerarán el monto de utilidades que se encuentren impedidas de distribuir por disposición de la entidad de control correspondiente.
- Mediante el noveno suplemento del Registro Oficial No. 151 del 24 de octubre de 2025, se publicó la Ley para el Fortalecimiento de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional que estableció que quienes realicen donaciones a favor de la Policía Nacional y/o Fuerzas Armadas, en bienes muebles o inmuebles, equipamiento y suministros para la protección interna y mantenimiento del orden público y seguridad ciudadana, en función de las necesidades expuestas por las fuerzas del orden, obtendrán una rebaja del impuesto a la renta causado del periodo fiscal equivalente al valor de la donación, con un límite del 30% del impuesto causado, sin derecho a devolución.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

- Mediante segundo suplemento del Registro Oficial No. 475 del 11 de enero de 2024, se publicó la “Ley Orgánica de Competitividad Energética” y conforme la tercera disposición transitoria se estableció que durante el periodo de un año la exoneración del impuesto a la salida de divisas (ISD) establecida en los numerales 3 y 8 del artículo 159 de la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador no será extensiva para la banca que cuente únicamente con capital privado.
- Mediante suplemento del Registro Oficial No. 516 del 12 de marzo de 2024, se publicó la “Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica”, la cual estableció principalmente, las siguientes reformas fiscales:
 - i. Creación de la contribución temporal sobre utilidades de los bancos y cooperativas de ahorro y crédito que hubieren tenido una utilidad gravada durante el ejercicio fiscal 2023, aplicando una tarifa desde 5% al 25%.
 - ii. Creación de la Contribución Temporal de Seguridad (CTS) a las sociedades residentes del Ecuador y establecimientos permanentes que obtuvieron ingresos gravados durante el 2022 por los ejercicios fiscales 2024 y 2025 a cancelarse hasta el 31 de marzo del respectivo año.
 - iii. Establecimiento de la tarifa del impuesto al valor agregado (IVA) del 13%, con la facultad de que el Presidente de la República pueda modificarla hasta el 15% previo dictamen del ente rector de las finanzas públicas. Mediante Decreto Ejecutivo No. 198 se modificó la tarifa del IVA al 15% desde abril del 2024.
 - iv. Se fija la tarifa del impuesto a la salida de divisas (ISD) al 5%, la misma que podrá modificarse por sectores o por las variables que considere previo dictamen del ente rector de las finanzas públicas.

Con fecha 26 de agosto de 2025, se aprobó la Ley Orgánica de Transparencia Social en la que se establecieron los siguientes aspectos:

- Los dividendos o utilidades distribuidos por sociedades residentes o establecimientos permanentes en Ecuador estarán sujetos a un impuesto a la renta único del 12%, aplicable en el ejercicio fiscal en que se realice la distribución, el cual debe ser retenido por la sociedad que distribuye los dividendos.

Se aplica tarifas diferenciadas del 10% si el receptor es no residente; 12% si el beneficiario efectivo es residente fiscal en Ecuador y 14% si en la cadena de propiedad interviene un paraíso fiscal y el beneficiario efectivo reside en Ecuador o si se incumple el deber de informar la cadena societaria.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

Si los propietarios de derechos representativos de capital reciben donaciones o préstamos de dinero y también los préstamos no comerciales en favor de partes relacionadas se consideran dividendos anticipados. Por lo tanto, deben estar sujetos a retención de acuerdo con el porcentaje de la tarifa aplicable a las sociedades, calculado sobre el monto total de la operación.

- Las sociedades residentes en Ecuador, así como los establecimientos permanentes de sociedades no residentes, deberán pagar un impuesto sobre las utilidades acumuladas no distribuidas hasta el 31 de julio de cada ejercicio fiscal, de acuerdo con la siguiente tabla:

TRAMO	DESDE	HASTA	TARIFA
1	\$ -	\$ 100,000.00	0.00%
2	\$ 100,000.01	\$ 1,000,000.00	0.75%
3	\$ 1,000,000.01	\$ 10,000,000.000	1.25%
4	\$ 10,000,000.01	\$ 100,000,000.00	1.75%
5	\$ 100,000,000.01	\$ 500,000,000.00	2.25%
6	\$ 500,000,000.01	En adelante	2.50%

Tratamiento del valor pagado:

- Podrá compensarse con las retenciones al momento de distribuir dividendos, de manera proporcional al dividendo que se distribuya.
- También podrá compensarse con el impuesto a la renta corporativo, cuando las utilidades sean distribuidas o capitalizadas. En este último caso, se debe invertir en activos fijos, intangibles, biológicos, inventarios o generar empleo en al menos un 5% adicional respecto al año base.
- Si existe un saldo no compensado, este podrá ser devuelto en el plazo de tres años, contados desde la fecha del pago.
- Si no se capitaliza o distribuye, el impuesto deberá ser registrado como gasto no deducible.

Este impuesto debió ser pagado en noviembre y diciembre de 2025, y a partir de 2026 en agosto de cada año, con opción a diferir el pago en tres meses.

19. 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 a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

Un resumen de cuentas de orden al 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

Cuentas de orden deudoras:

Activos castigados:		<u>1,001,058</u>
Cartera de créditos	854,310	
Cuentas por cobrar	<u>146,748</u>	
Cartera de créditos y otros activos en demanda judicial		1,376,241
Intereses, comisiones e ingresos en suspenso		561,386
Cartera entregada para procesos de titularización		27,069,445
Otras cuentas de orden deudoras		<u>341,886</u>
		<u>30,350,016</u>

Cuentas de orden acreedoras:

Bienes inmuebles en garantía		(51,592,670)
En Custodia		(1,483,000)
Origen del capital pagado:		(3,943,410)
Provisiones constituidas		<u>(2,578,142)</u>
		<u>(59,597,222)</u>

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

20. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2025, según la evaluación de la Administración y de sus asesores legales, la Corporación no mantiene vigentes demandas laborales o de otra índole significativa.

21. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Composición:

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

	<u>31, 2025</u>
<u>Fondos disponibles</u>	
Banco Internacional S.A.	24,198
Bando de la Producción S.A. Produbanco	68,486
Banco Pichincha C.A.	108,078
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha	8,923
Banco del Pacífico S.A.	9,691
	<u>219,376</u>
<u>Inversiones</u>	
Fideicomiso Mercantil Cth 9	995,269
Fideicomiso Mercantil Cth 11	986,590
Fideicomiso Mercantil Cth 12	5,820,688
	<u>7,802,547</u>
<u>Intereses por cobrar</u>	
Fideicomiso Mercantil Cth 9	112,228
Fideicomiso Mercantil Cth 11	7,838
Fideicomiso Mercantil Cth 12	18,797
	<u>138,863</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u>	
Andino Burbano Pedro Jose	1,000
	<u>1,000</u>
<u>Obligaciones Financieras</u>	
Banco Pichincha C.A.	3,379,998
Banco de la Producción S.A. Produbanco	1,000,000
	<u>4,379,998</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

	<u>31, 2025</u>
<u>Intereses por pagar</u>	
Banco Pichincha C.A.	154,107
Banco de la Producción S.A. Produbanco	7,708
	<u>161,815</u>
<u>Cuentas por Pagar</u>	
Fideicomiso Mercantil Cth 8	7,080
Fideicomiso Mercantil Cth 9	2,100
Fideicomiso Mercantil Cth 11	19,238
Fideicomiso Mercantil Cth 12	12,490
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha	55,827
	<u>96,735</u>
<u>Cuentas por pagar Directores y Administradores</u>	
Administradores	<u>32,035</u>
Principales transacciones durante el 2025	
Intereses devengados sobre obligaciones financieras	269,714
Honorarios y otros servicios	434,400
Dividendos pagados	580,564
	<u>1,284,678</u>
Ingresos por servicios prestados	391,779
Intereses ganados	1,627,482
	<u>2,019,261</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 2025 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 2025, 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 y Monetaria, 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 a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

22. MODALIDADES PRINCIPALES DE OPERACIÓN DE LA CORPORACIÓN

<u>Operaciones</u>	<u>Tasa anual (promedio) Activa</u>	<u>Tasas Máximas BCE</u>
Activas de crédito inmobiliario	10.29%	11.33%

Al 31 de diciembre del 2025, 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.

23. TITULARIZACIÓN DE CARTERA DE VIVIENDA

La Corporación en calidad de originador ha realizado los siguientes procesos de titularización, que actualmente son administrados por ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, cuyos títulos fueron colocados en el mercado bursátil y el saldo remanente del pasivo (en las cuentas de los respectivos fideicomisos) que se mantiene vigente al 31 de diciembre del 2025 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 (4) A2: Cancelada (5) A3: Cancelada (6) A4: Cancelada (7) A5: Cancelada (8)	2014	25,000,000	-
Fideicomiso mercantil CTH FIMECTH8 (3)	Titularización Cartera Vivienda	Alpha: Cancelada (9) A1: Cancelada (10) A2: AAA A3: AA+	2016	17,000,000	2,190,866
Fideicomiso mercantil CTH FIMECTH9 (2)	Titularización Cartera Vivienda	A1: Cancelada (11) A2: Cancelada (12) A3: A+	2017	9,000,000	1,000,000
Fideicomiso mercantil CTH FIMECTH11 (1)	Titularización Cartera Vivienda	A1: Cancelada (13) A2: AAA A3: A- A4: B-	2020	20,000,000	9,458,799
Fideicomiso mercantil CTH FIMECTH12 (2)	Titularización Cartera Vivienda	A1: AAA A2: A	2024	16,700,000	13,181,508

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

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

- (2) Calificación de riesgo otorgada por Pacific Credit Rating S.A.
- (3) Calificación de riesgo otorgada por Global Ratings S.A.
- (4) Clase pagada en su totalidad por US\$15,500,000
- (5) Clase pagada en su totalidad por US\$ 6,500,000
- (6) Clase pagada en su totalidad por US\$ 1,499,000
- (7) Clase pagada en su totalidad por US\$ 1,500,000
- (8) Clase pagada en su totalidad por US\$ 1,000
- (9) Clase pagada en su totalidad por US\$360,000
- (10) Clase pagada en su totalidad por US\$8,820,000
- (11) Clase pagada en su totalidad por US\$5,000,000
- (12) Clase pagada en su totalidad por US\$3,000,000
- (13) Clase pagada en su totalidad por US\$10,000,000

Al 31 de diciembre de 2025 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 FIMECTH9	995,269	1,000,000	100% de la clase subordinada
Fideicomiso mercantil FIMECTH11	986,590	1,000,000	100% de la clase subordinada
Fideicomiso mercantil FIMECTH12	5,820,688	5,700,000	100% de la clase subordinada
	<u>7,802,547</u>	<u>7,700,000</u>	

24. 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 2025:

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

	Hasta 30 días	Hasta 90 días	Hasta 180 días	Hasta 360 días	Más de 360 días	Total
Activo						
Fondos disponibles	225,190	-	-	-	-	225,190
Inversiones en títulos valores: Disponible para la Venta	250,000	-	-	-	7,700,000	7,950,000
Cartera de créditos por vencer inmobiliario	243,364	357,742	505,589	874,559	5,772,306	7,753,560
Total	718,554	357,742	505,589	874,559	13,472,306	15,928,750
Pasivos						
Obligaciones financieras	-	929,998	1,850,000	1,600,000	-	4,379,998
Total	-	929,998	1,850,000	1,600,000	-	4,379,998

25. 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.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

Como parte de la administración integral de riesgos, la Corporación ha establecido varios comités: Ampliado, Crédito, Riesgos, Cobranzas, Auditoría, Cumplimiento, Ética, Retribuciones, Tecnología, 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 informados 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, 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 las clases subordinadas de las titularizaciones de fideicomisos propios o de terceros y, cuando existen saldos en caja, para optimizar su uso, se colocan estos excedentes en bancos nacionales, con reconocida solvencia y calificación adecuada para los niveles de inversión y riesgo, que la Corporación está dispuesta 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.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

Como parte del riesgo de mercado, el riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero, puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado. A fin de mitigar este riesgo, la Corporación realiza un monitoreo constante de sus activos y pasivos, utilizando para ello la medición de Brechas de sensibilidad, Sensibilidad del Margen Financiero y Valor Patrimonial, de acuerdo a la metodología establecida para el efecto por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares)

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.

26. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2025 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.

27. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2025 han sido aprobados por la Presidencia Ejecutiva y el Directorio el 21 de enero del 2026 y serán presentados en la Junta General de Accionistas para su aprobación.

* * * *