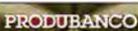




memoria **2015**



TITULARIZACIONES DE CARTERA HIPOTECARIA TERCEROS

<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 1</p>  <p>\$28'358.459</p> <p>JUNIO 2005</p>	<p>PRODUBANCO</p>  <p>FIMPROD 1</p>  <p>\$45'845.279</p> <p>MAYO 2006</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 2</p>  <p>\$39'597.922</p> <p>JUNIO 2006</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>BANCO PICHINCHA <i>En confianza, siempre.</i></p> <p>FIMEPCH 1</p>  <p>\$85'019.959</p> <p>JULIO 2006</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 3</p>  <p>\$33'611.537</p> <p>NOVIEMBRE 2006</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 4</p>  <p>\$64'505.051</p> <p>NOVIEMBRE 2007</p>
<p>BANCO GENERAL RUMIÑAHUI</p>  <p>BANCO GENERAL RUMIÑAHUI BGR 1</p>  <p>\$51'480.628</p> <p>MARZO 2008</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 5</p>  <p>\$64'998.136</p> <p>OCTUBRE 2008</p>	<p>PRODUBANCO</p>  <p>FIMPROD 2</p>  <p>\$40'000.000</p> <p>DICIEMBRE 2008</p>	<p>BANCO BOLIVARIANO</p>  <p>Banco Bolivariano</p> <p>BB1</p>  <p>\$35'000.000</p> <p>JUNIO 2009</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 6</p>  <p>\$40'000.000</p> <p>JUNIO 2009</p>	<p>BANCO INTERNACIONAL</p>  <p>INTER 1</p>  <p>\$50'000.000</p> <p>ENERO 2010</p>
<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 7</p>  <p>\$30'998.000</p> <p>DICIEMBRE 2010</p>	<p>PRODUBANCO</p>  <p>FIMPROD 3</p>  <p>\$30'000.000</p> <p>MAYO 2011</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>BANCO PICHINCHA <i>En confianza, siempre.</i></p> <p>FIMEPCH 2</p>  <p>\$91'539.000</p> <p>JUNIO 2011</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>BANCO PICHINCHA <i>En confianza, siempre.</i></p> <p>FIMEPCH 3</p>  <p>\$91'556.000</p> <p>JUNIO 2011</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>BANCO PICHINCHA <i>En confianza, siempre.</i></p> <p>FIMEPCH 4</p>  <p>\$91'556.000</p> <p>JUNIO 2011</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 8</p>  <p>\$30'000.000</p> <p>MARZO 2012</p>
<p>BANCO INTERNACIONAL</p>  <p>INTER 2</p>  <p>\$50'000.000</p> <p>MAYO 2012</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 9</p>  <p>\$35'000.000</p> <p>DICIEMBRE 2012</p>	<p>BANCO DE LOJA</p>  <p>BLOJATH 1</p>  <p>\$19'300.000</p> <p>FEBRERO 2013</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 10</p>  <p>\$50'000.000</p> <p>JUNIO 2014</p>		

TITULARIZACIONES DE CARTERA HIPOTECARIA PROPIA

 FIMECTH 1 \$17'689.007 NOVIEMBRE 2003	 FIMECTH 2 \$13'739.785 DICIEMBRE 2004	 FIMECTH 3 \$21'499.038 DICIEMBRE 2005	 FIMECTH 4 \$13'287.702 MAYO 2008	 FIMECTH 5 \$11'185.470 ABRIL 2010
--	--	--	---	--

 CTH - BID1 \$17'250.000 JUNIO 2012	 FIMECTH 7 \$25'000.000 AGOSTO 2014
---	---

OBLIGACIONES

 EMISION DE OBLIGACIONES \$3'950.000 ABRIL 2002	 EMISION DE OBLIGACIONES \$3'200.000 SEPTIEMBRE 2002	 EMISION DE OBLIGACIONES \$2'250.000 MAYO 2003	 EMISION DE OBLIGACIONES \$2'200.000 ENERO 2010	 EMISION DE OBLIGACIONES \$800.000 NOVIEMBRE 2011	 EMISION DE OBLIGACIONES \$1'000.000 ABRIL 2013
---	--	--	---	--	---

PAPEL COMERCIAL

 PAPEL COMERCIAL \$3'500.000 FEBRERO 2005	 PAPEL COMERCIAL \$2'000.000 SEPTIEMBRE 2009	 PAPEL COMERCIAL \$3'200.000 AGOSTO 2010	 PAPEL COMERCIAL \$2'200.000 MAYO 2011	 PAPEL COMERCIAL \$3'800.000 ABRIL 2012	 PAPEL COMERCIAL \$4'500.000 MARZO 2013
---	--	--	--	---	---

Indice

PRESENTACION

Mensaje de la Presidencia	7
Miembros del Directorio	8
Misión, Visión	8
Organigrama Estructural	9
Entorno	10
Cambios Regulatorios.....	12
El Mercado Hipotecario de Vivienda y sus Resultados	12
Saldo de Cartera.....	13
Originación.....	13
Resultados.....	14
Calidad de Activos	15
Calidad de Cartera Titularizada	16
Calificación de Riesgo	17
Titularización	17
Cumplimiento	18
Gobierno Corporativo	19
Recursos Humanos.....	20
Infraestructura	21

ESTADOS FINANCIEROS

Activo, Pasivo, Patrimonio	23
Estado de Pérdidas y Ganancias	25
Eficiencia Administrativa	27
Rentabilidad	28
Patrimonio Técnico	29

INFORMACION ECONOMICA Y FINANCIERA

Informe de Auditores Independientes	31
Balance General	32
Estado de Pérdidas y Ganancias.....	33
Estado de Evolución Patrimonio.....	34
Estado de Flujos en Efectivo	35
Imposiciones: Impuestos, Contribuciones, Participaciones y Aportaciones Obligatorias	36



ESTIMADOS AMIGOS,

El mercado hipotecario reporta niveles similares de originación que en el año 2014. Esto debido a que los proyectos iniciados en años anteriores toman entre 18 a 24 meses, o más, en llegar a la entrega de viviendas terminadas a los compradores y estos obtengan el crédito hipotecario a largo plazo. Seguramente en el 2016 se entregue parte de ese stock. Por declaraciones emitidas por los promotores del sector inmobiliario, se ha reducido sustancialmente esta actividad, lo que implicaría una mayor disminución en el 2017. Incluso el BIESS ha reducido el límite máximo de sus préstamos.

Para algunas instituciones ha caído la originación debido a la imposibilidad de reciclar la liquidez de la cartera hipotecaria, por lo que es indispensable que se encuentren incentivos para activar nuevamente estos mecanismos, que contribuyan a completar el ciclo de desarrollo de vivienda, la que aporta de manera importante a la dinamización de otras actividades, la generación de empleo e incluso una mayor recaudación para el Estado en impuestos y otros aportes obligatorios.

Por otro lado, en vista de las circunstancias del mercado local, debemos explorar alternativas en el exterior, aprovechando el excelente desempeño que ha tenido el crédito hipotecario y su titularización, más el hecho que la dolarización elimina totalmente el riesgo de descalce de moneda. Se han iniciado esfuerzos en este sentido que esperamos se cristalicen en los próximos años.

Los resultados de la CTH en el 2015 siguen siendo mejores que el promedio del sistema financiero por lo que agradecemos la confianza de nuestros inversionistas, financistas y demás colaboradores. Contamos con el aporte de todos para conseguir superar los tiempos difíciles, pero sobre todo encontrar y aprovechar las oportunidades que se presentan en estas etapas.

Gracias,

Mario Alfredo Burbano de Lara Auson
Presidente del Directorio

José Andino
Presidente Ejecutivo


DIRECTORIO

Ing. Mario Burbano de Lara
Presidente del Directorio

Sra. Verónica Gallardo
Director Principal

Econ. Santiago Bayas
Director Principal

Dr. Julio de Armas
Director Principal

Ing. Rubén Eguiguren
Director Principal

Ing. Juan Carlos Ayala
Director Principal

Sr. Alvaro Troya
Director Principal

Ing. Alejandro Ribadeneira
Director Alterno

Ing. Juan Carlos Cevallos
Director Alterno

Sr. Juan Manuel Borrero
Director Alterno

Dr. Fernando González
Director Alterno

Dr. George Lalama
Director Alterno

Dr. Santiago Eguiguren
Secretario

Visión

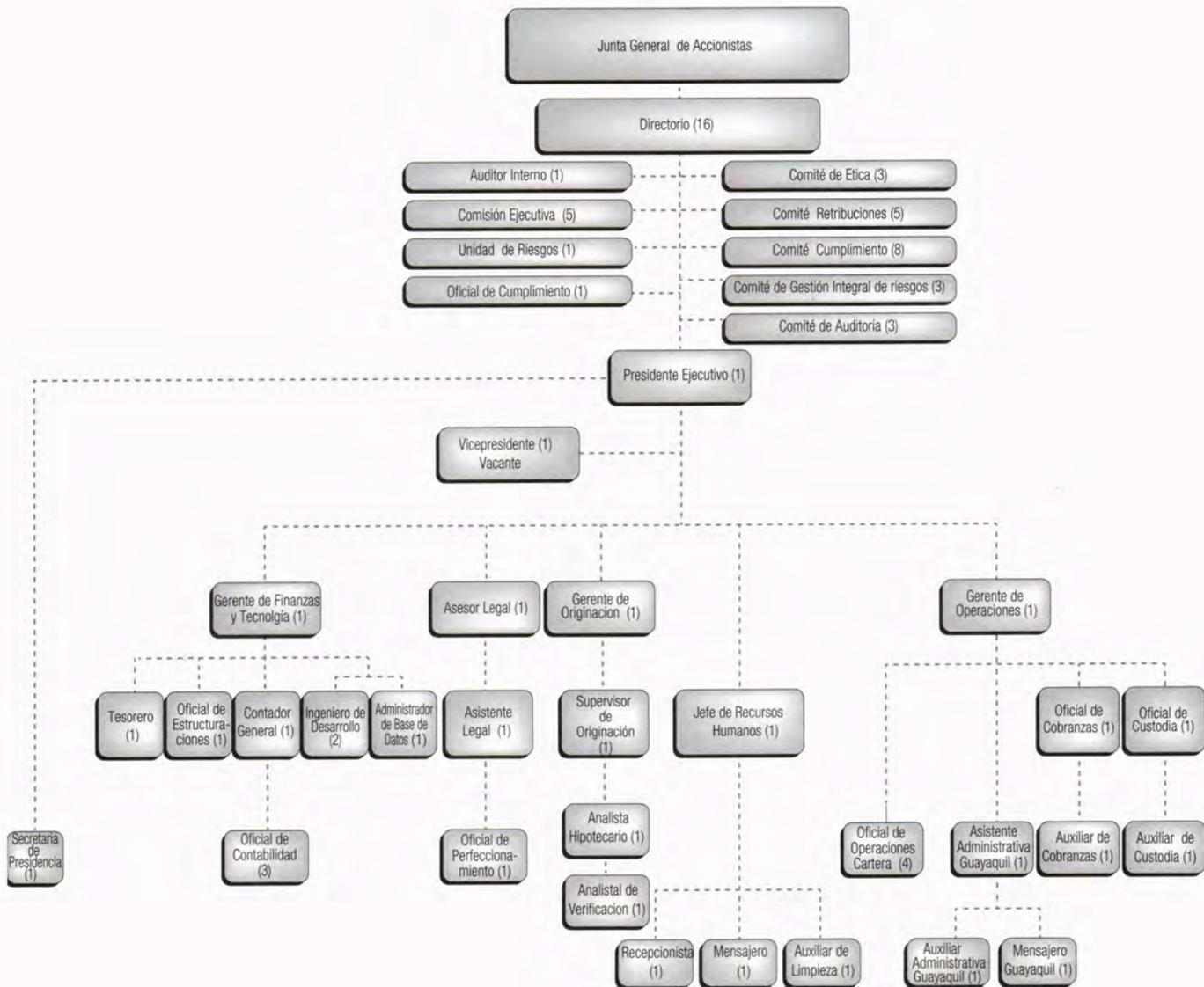
Líder en estructuración de títulos para el mercado de valores.

Misión

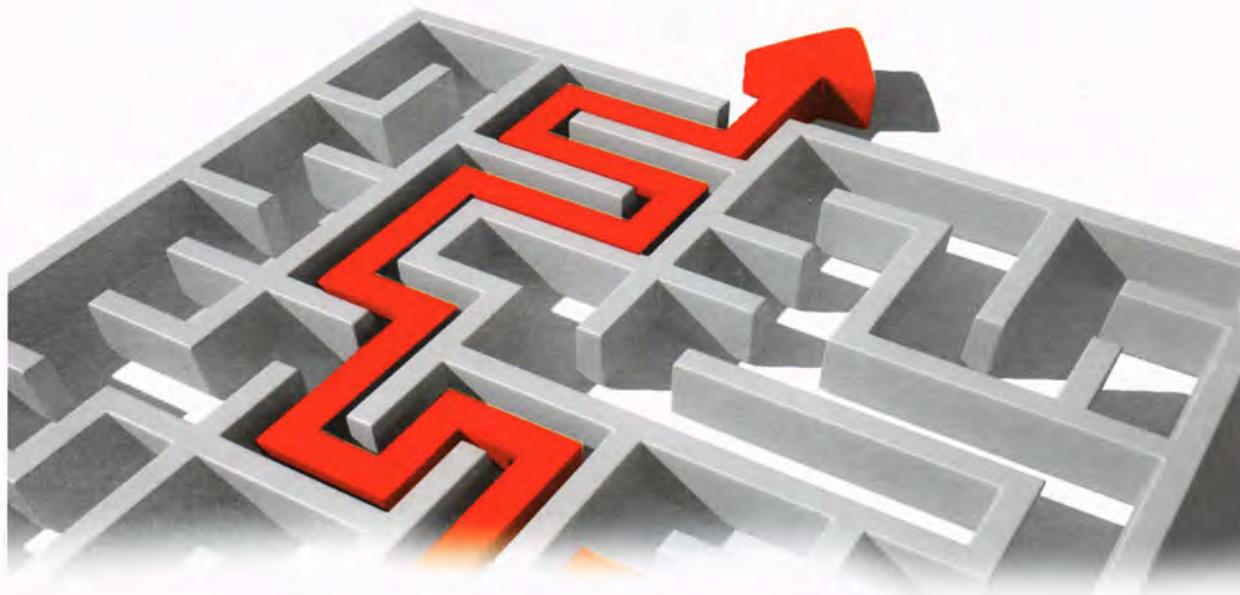
Desarrollar productos para el mercado de valores que permitan financiar vivienda



ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL



INFORME DEL PRESIDENTE EJECUTIVO Y DEL DIRECTORIO POR EL PERIÓDO ANUAL 2015



ENTORNO

En las conclusiones del informe del año 2014 comentamos las tendencias relacionadas con los precios de la principal fuente de ingresos de exportación así como de la revalorización del dólar frente a otras monedas. Tales tendencias se acentuaron y se han producido afectaciones importantes en el desempeño de las actividades, especialmente en aquellas dependientes del sector público, principal beneficiario de la renta petrolera. El año cerró con un crecimiento inferior a las proyecciones iniciales y en los últimos trimestres se experimentó una caída del producto interno bruto respecto de los trimestres anteriores. A la fecha de elaboración de este informe, todavía no se cuenta con una cifra definitiva de crecimiento para el año 2015, pero se espera sea cercano al 1%.

Según cifras oficiales, se ha experimentado un aumento en el desempleo y una la reducción de la actividad económica en general, especialmente del sector de la construcción, tanto de obra pública como privada. Si bien las exportaciones no petroleras han experimentado un crecimiento en volumen, las condiciones internacionales, especialmente por la revalorización del dólar, han resultado en menores valores monetarios.

Sin embargo, los diferentes agentes económicos, especialmente los del sector financiero, han tenido la capacidad de manejar sus actividades con mucha prudencia, anticipando los efectos negativos de los mencionados acontecimientos. Si bien el riesgo país ha subido en función de la baja del precio del petróleo, las instituciones financieras han mantenido e incluso conseguido nuevo financiamiento, en condiciones aceptables, para compensar la pérdida de depósitos producto del déficit comercial experimentado. Las carteras de crédito se han reducido en menor medida que la reducción de depósitos. Existe confianza en el sistema financiero y no se han producido eventos que hayan desestabilizado a ninguna institución financiera.

Las relaciones entre el sector financiero y el gobierno han dado un giro hacia una mayor colaboración para enfrentar de una mejor manera la difícil situación. Este indispensable cambio de actitud permitirá un mejor manejo de los tiempos complicados que se debe enfrentar. Se espera una mayor austeridad en todos los órdenes, públicos y privados, por lo que se debe actuar con ese marco de referencia.

El hecho que en los primeros meses del 2017 se llevarán a cabo las elecciones presidenciales, harán del 2016 un año de mucho ruido político, lo que puede resultar en que ciertas medidas de austeridad no se lleven a la práctica y que se mantengan otras de línea populista. En todo caso, estamos ante un año con muchas incertidumbres por lo que debemos adoptar prácticas y medidas de prudencia que nos permitan sobrellevar estos tiempos y estar atentos a las oportunidades que siempre surgen en estas épocas.

Los efectos de las reformas a las leyes de mercado de valores, instituciones financieras, seguros y otras, no se pueden percibir todavía en su total magnitud, pues la situación de menor liquidez y marcada disminución de la actividad del mercado de valores, no son exclusivamente atribuibles a esas reformas.

Respecto del mercado hipotecario, la originación de cartera por parte del sector financiero privado creció en 18% respecto del año anterior y alcanzó el punto más alto de los últimos 6 años. Esto no es atribuible necesariamente a un aumento en la construcción de nuevas viviendas, pues según los gremios vinculados con esa actividad, se ha producido una fuerte reducción en nuevos emprendimientos inmobiliarios. El crecimiento de la originación hipotecaria, del sector financiero privado, se relaciona con el otorgamiento del crédito a los compradores de vivienda, como culminación del ciclo de venta de los proyectos inmobiliarios. De haberse reducido la actividad inmobiliaria, como lo anuncian los gremios relacionados, en los próximos años es posible una reducción en la originación hipotecaria. Respecto del crédito hipotecario otorgado por el BIESS solo se cuenta con datos oficiales hasta junio, sin embargo sus representantes han mencionado que alcanzaron niveles de originación similares a los del año anterior.

En cuanto al programa de vivienda con la participación del sector público y privado, se llegó a emitir la normativa para que se lo implemente y, a diciembre, algunas instituciones ya han otorgado este tipo de créditos denominados VIP (vivienda de interés público), pero, debido a que los criterios de aceptación establecidos son específicos, los proyectos que cumplen con esas condiciones iniciaron durante el año, por lo que la originación de estos créditos se esperaría que alcancen una mayor dimensión del 2016 en adelante, siempre que las condiciones de liquidez lo permitan y el aporte del Estado se mantenga.

CAMBIOS REGULATORIOS

Los cambios regulatorios que mencionamos en el informe anterior se han implementado. En septiembre cedimos la facultad fiduciaria a las administradoras de fondos y fideicomisos designadas por las correspondientes asambleas de inversionistas. Esta cesión implica la pérdida de ingresos fiduciarios, pero, en parte se mitigó el efecto con la contratación para la provisión de servicios a dichas administradoras, para aquellos procesos con los que no cuentan con la capacidad de manejar.

En diciembre se emitió la normativa para los servicios financieros que ofrecemos las corporaciones de desarrollo del mercado secundario de hipotecas, que en la práctica, mantiene las facultades necesarias para ofrecer nuestros servicios.

Uno de los cambios normativos que ha afectado el atractivo de la titularización hipotecaria es la eliminación de la exención del impuesto a la renta para las entidades del sistema financiero nacional, en las inversiones en valores provenientes de titularizaciones en general. Esto ha causado una drástica reducción del mercado para estos títulos, pues las instituciones financieras locales fueron los principales inversionistas en estos títulos. Esperamos revertir esta medida, pues ya se ha contraído sustancialmente la emisión de titularizaciones, de todo tipo, en el mercado de valores y en la actividad inmobiliaria. Esto reduce en mayor medida la recaudación fiscal y generación de empleo, en valores muy superiores a lo que sería el costo de mantener la exención.

MERCADO HIPOTECARIO DE VIVIENDA



SALDOS DE CARTERA

Saldos de cartera (millones de USD)	31-dic-10	31-dic-11	31-dic-12	31-dic-13	31-dic-14	31-dic-15	Variación 2014-2015
Bancos	1,466.20	1,325.76	1,393.36	1,443.50	1,604.84	1,778.86	10.84%
Bancos VIP						27.57	
Mutualistas	135.22	179.96	159.92	195.95	195.53	211.80	8.32%
Mutualistas VIP						1.09	
Titularizado Bancos	202.72	468.00	476.44	441.01	375.53	289.61	-22.88%
Titularizado Mutualistas	168.61	134.40	163.32	130.66	145.26	119.20	-17.94%
CTH (más Titularizado)	41.20	54.64	55.48	71.67	60.36	57.71	-4.39%
Otros*	221.95	223.22	263.05	356.50	368.07	341.64	-7.18%
Totales	2,235.90	2,385.97	2,511.58	2,639.28	2,749.58	2,827.47	2.83%
IESS / BIESS (colocación)**	114.40	766.41	935.92	1,101.02	1,190.58	578.55	

* Corresponde a Cooperativas del segmento 1 y 2.

** Lo reportado desde el 2010 es lo colocado en cada año. El dato del 2015 es a junio, último dato oficial publicado.

Fuente: Superintendencia de Bancos, Superintendencia de Economía Popular y Solidaria y Banco Central

ORIGINACIÓN

Volumen de crédito (millones de USD)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Variación 2014-2015
Bancos	469.17	443.80	360.29	360.11	444.93	586.28	31.77%
Bancos VIP						30.61	
Mutualistas	110.18	115.65	111.79	121.25	123.50	75.93	-38.52%
Mutualistas VIP						1.11	
Sociedades Financieras	0.67	0.33	0.39	0.86	2.19	2.92	33.49%
Cooperativas	91.46	97.11	82.36	65.96	75.73	67.71	-10.60%
Total sin BIESS	671.48	656.89	554.82	548.19	646.35	764.55	18.29%
BIESS	114.40	766.41	935.92	1,101.02	1,190.58	578.55*	

* Monto a jun-15

Fuente: Banco Central y Superintendencia de Bancos.

Se aprecia un crecimiento del 31.77% para el sector bancario, mientras se contrae el sector mutualistas en 38.52%, sector que se vio afectado por la imposibilidad de mantener su modelo de titularización para recircular recursos y otorgar nuevos créditos, debido a los cambios regulatorios implementados. Los otros partícipes también presentan reducciones o crecimiento mínimo, en valores absolutos.

Participación	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bancos (más VIP)	59.70%	31.18%	24.17%	21.84%	24.22%	45.93%
Mutualistas (más VIP)	14.02%	8.13%	7.50%	7.35%	6.72%	5.74%
Sociedades Financieras	0.09%	0.02%	0.03%	0.05%	0.12%	0.22%
Coperativas	11.64%	6.82%	5.52%	4.00%	4.12%	5.04%
BIESS	14.56%	53.85%	62.78%	66.76%	64.81%	43.08%*
Totales	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

* Participación a jun-15

Fuente: Banco Central

Este cuadro, en el 2015, está afectado por la falta de información del BIESS, pero, de haber logrado en el segundo semestre el mismo nivel de colocación que en el primero, las proporciones se mantendrían similares a las del año pasado.

Los precios de las viviendas, en ciertos segmentos han crecido, especialmente para aquellos en que se percibe que existirá financiamiento para compradores, como es el caso de programa VIP y aquellos que cuentan con financiamiento del BIESS. En otros se ha mantenido pero se conoce de casos en que algunos promitentes compradores han desistido de su compromiso. Se puede esperar que los precios tiendan a sufrir alguna reducción en ciertos segmentos.

RESULTADOS

El 2015 reporta una utilidad menor que el año anterior en USD 475 mil (28.2%), en buena medida porque en el 2015 no se registró ninguna utilidad en la venta de clases subordinadas, que en el 2014 produjeron USD 489.2 mil. También se constituyeron provisiones adicionales, netas de recuperaciones, por USD 130 mil.

CALIDAD DE ACTIVOS



Cartera Propia y Administrada	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Cartera Vencida / Total	0.04%	0.10%	0.12%	0.14%	0.17%	0.09%	0.16%	0.24%
Cartera no devenga / Total	1.41%	2.17%	1.35%	1.36%	1.99%	1.97%	2.37%	3.28%

La cartera que no devenga intereses es aquella que tiene cuotas vencidas por más de 61 días. La tendencia creciente del índice se debe a que en la CTH y en las titularizaciones, respectivamente, quedan aquellos créditos que no califican para las titularizaciones y los que se deterioran una vez titularizados. Los saldos de cartera que se usan para calcular el índice decrecen constantemente mientras que los créditos vencidos se mantienen como tales hasta su recuperación, lo que usualmente toma varios meses. En todo caso se han constituido provisiones para el 100% de los créditos que tengan cuotas vencidas por más de 90 días.

CALIDAD DE LA CARTERA TITULARIZADA

Para una apreciación más completa del desempeño de cada titularización utilizamos también el índice de morosidad respecto de la cartera original. Los cuadros a continuación reflejan la estupenda calidad de estas carteras.

Primera Titularización	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Cartera vencida / Total	Cancelada	Cancelada	Cancelada	Cancelada	Cancelada	Cancelada
Cartera no devenga / Total	Cancelada	Cancelada	Cancelada	Cancelada	Cancelada	Cancelada
Cartera no devenga / Original	Cancelada	Cancelada	Cancelada	Cancelada	Cancelada	Cancelada
Segunda Titularización	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Cartera vencida / Total	0.27%	Cancelada	Cancelada	Cancelada	Cancelada	Cancelada
Cartera no devenga / Total	0.83%	Cancelada	Cancelada	Cancelada	Cancelada	Cancelada
Cartera no devenga / Original	0.14%	Cancelada	Cancelada	Cancelada	Cancelada	Cancelada
Tercera Titularización	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Cartera vencida / Total	0.20%	0.17%	0.47%	Cancelada	Cancelada	Cancelada
Cartera no devenga / Total	1.90%	1.00%	1.68%	Cancelada	Cancelada	Cancelada
Cartera no devenga / Original	0.60%	0.22%	0.25%	Cancelada	Cancelada	Cancelada
Cuarta Titularización	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Cartera vencida / Total	0.11%	0.26%	0.19%	0.18%	0.22%	Cancelada
Cartera no devenga / Total	1.33%	1.95%	1.62%	3.50%	4.79%	Cancelada
Cartera no devenga / Original	0.80%	0.89%	0.56%	0.81%	0.70%	Cancelada
CTH-BID 1 Titularización	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Cartera vencida / Total	N/A	N/A	0.01%	0.05%	0.14%	0.21%
Cartera no devenga / Total	N/A	N/A	0.72%	1.27%	3.01%	2.52%
Cartera no devenga / Original	N/A	N/A	0.66%	0.97%	1.91%	1.27%
FIMECTH 7 Titularización	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Cartera vencida / Total	N/A	N/A	N/A	N/A	0.00%	0.02%
Cartera no devenga / Total	N/A	N/A	N/A	N/A	0.11%	1.34%
Cartera no devenga / Original	N/A	N/A	N/A	N/A	0.11%	1.13%

Como Se puede apreciar en el último año, antes que se cancele una titularización, el nivel de cartera que no devenga intereses, es decir que tiene más de 60 días de vencido, es inferior al 1% de la cartera hipotecaria con la que inició la titularización. Sin perjuicio que en ese 1% normalmente todos los créditos cuentan con la hipoteca de una vivienda, que de llegarse a vender, cubre por lo general una buena parte y hasta la totalidad de lo vencido.

El índice de pérdida en las titularizaciones que hemos estructurado es del 0.02%.

CALIFICACIÓN DE RIESGO

Por designación de la Junta General de Accionistas, la calificadora Pacific Credit Ratings ha mantenido la calificación de riesgo institucional en AA-.

En tiempos normales esta calificación nos ha permitido colocar hasta 9 millones de dólares en el mercado de valores. En el 2015, como medida de prudencia, cancelamos la totalidad de estas emisiones y no hemos realizado nuevas, pues preferimos usar las líneas que mantenemos con instituciones financieras, con las que, en caso de necesidad, se puede negociar los términos de pago, mientras que en el mercado de valores se debe pagar el valor total al vencimiento. Esta alternativa de financiamiento la reactivaremos cuando consideremos que las condiciones sean apropiadas.

TITULARIZACIÓN

Por primera vez, en más de diez años, no se consiguió hacer ninguna titularización, principalmente por el entorno de falta de liquidez que se sintió desde los primeros meses del año y se acentuó más adelante. Adicionalmente, la pérdida de atractivo que causó la eliminación de la exoneración de impuesto a la renta para inversionistas, que no sean personas naturales en un inicio y, posteriormente, a personas jurídicas que no sean instituciones del sistema financiero, dejó sin este incentivo a los que han sido los principales inversionistas en estos títulos, esto es las instituciones del sistema financiero.



Como se mencionó estamos gestionando para que se restituyan estos incentivos y otros que contribuyan a la reactivación del sector inmobiliario de vivienda, por su importancia en la generación actividad productiva relacionada, menor dependencia de importaciones, reducción del desempleo e incluso la mayor recaudación por los impuestos al valor agregado y otros que se causan estas actividades.

CUMPLIMIENTO

En cuanto al informe de auditoría interna, que es parte del expediente de la Junta General de Accionistas, que incluye su opinión respecto al cumplimiento de los controles para evitar el lavado de dinero, la opinión de la administración es que lo considera completo y suficiente, dada la actividad de la empresa y los riesgos a la que se encuentra expuesta.

Hemos sido revisados por los auditores externos respecto del cumplimiento de la normativa sobre lavado de dinero y sus comentarios reflejan el cumplimiento de la empresa con todos sus requerimientos. No se han reportado casos de operaciones inusuales o injustificadas, relativas a la prevención de lavado de dinero proveniente de actividades ilícitas y de narcotráfico, las mismas que son monitoreadas por la Unidad y Comité de Cumplimiento.



GOBIERNO CORPORATIVO

De acuerdo con los requisitos establecidos en la normativa vigente, mediante el presente informe, el Presidente Ejecutivo y el Directorio emiten su opinión sobre los estados financieros, los mismos que reflejan la real situación de la empresa, cuentan con la opinión limpia de los auditores externos y demuestran una situación solvente, sólida y rentable, habiendo cumplido sus objetivos y aquellos relacionados con todos los cambios regulatorios.

Con fecha de enero del 2016, el Comité de Gestión Integral de Riesgos emitió su informe anual, adjunto, el mismo que incluye el siguiente pronunciamiento:

En base a lo anterior se concluye que la entidad ha controlado en forma efectiva y eficiente los diferentes riesgos a los que ha estado expuesta; generando información oportuna y confiable como resultado de las políticas, estrategias y procedimientos definidos. Los límites de riesgo han sido adecuados para el giro de negocio, su volumen y complejidad; y se ha cumplido con todos los requerimientos de las entidades de control.

Respecto del Sistema de Gestión Integral de Riesgos, éste ha sido implementado en su totalidad. Se ha cumplido con todos los requisitos de reporte, tanto los internos como aquellos establecidos en la normativa correspondiente.

Incorporamos al presente, el pronunciamiento del Comité de Auditoría sobre la calidad del control interno.

La responsabilidad del Comité de Auditoría, basado en las actividades desarrolladas y de la información proporcionada por la Administración durante el año terminado el 31 de diciembre del 2015 es informar al Directorio de la Corporación que no han existido situaciones significativas que afecten la calidad de los sistemas de control interno; se ha efectuado el seguimiento a las observaciones de los informes de Auditoría Interna, de Auditoría Externa y de la Superintendencia de Bancos; no han existido conflictos de intereses en los cuales el Comité haya tomado conocimiento o intervenido; no hemos conocido situaciones de investigación de actos de conductas sospechosas, sus resultados, así como de las acciones recomendadas y adoptadas,

No se han reportado casos de conflictos de interés.

El Comité de Ética ha sido debidamente conformado y cuenta con los respectivos procedimientos tendientes a mitigar los conflictos de interés. En el ejercicio 2015 no se reportaron casos que requieran la atención este comité.

La política de remuneraciones ha sido aplicada a cabalidad por la administración, tanto para el directorio, como para todos los funcionarios.

Periódicamente, el Comité de Auditoría y el Directorio revisan el sistema de acción correctiva (SAC), mediante el cual se realiza el seguimiento a las recomendaciones, objeciones y demás asuntos relevantes que son determinados por las diferentes instancias de control interno y externo.

RECURSOS HUMANOS

La rotación de personal ha sido mínima y en posiciones de menor importancia. Se ha mantenido un equipo pequeño, completo y conocedor del negocio. De requerirse capacidades o conocimientos con los que no contamos, se contrata externos para ejecución de tareas específicas.

El Directorio ha sido un importante aporte para la conducción de la empresa, se ha reunido todos los meses, con un quórum amplio y suficiente, con participación de miembros principales y suplentes, habiendo atendido y tomado las decisiones que se han requerido para el normal funcionamiento de las actividades. Por otro lado, los diferentes comités y comisiones han contado con la participación de los miembros del Directorio designados.

Respecto de la administración, específicamente el Presidente Ejecutivo, se realiza una evaluación trimestral de los resultados alcanzados, en función del nivel cumplimiento de las principales variables críticas para el desempeño de la empresa.



INFRAESTRUCTURA

Contamos con un sistema que cubre con las necesidades de procesamiento más importantes de nuestra actividad. En el 2015 se completó el desarrollo de un nuevo módulo de manejo de titularizaciones que ha superado las pruebas y se encuentra en etapa de carga de información histórica para entrar a producción.

En cuanto a seguridad de la información, continuamos con los servicios de un profesional con experiencia en este campo, quien continúa presentado las recomendaciones para mejorar ciertos aspectos y ha realizado presentaciones para el manejo apropiado de la información.





Estados
Financieros



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

BALANCE GENERAL (USD Miles)

	dic-13		dic-14		dic-15		Variación anual	
Activo	USD	%	USD	%	USD		USD	%
Fondos Disponibles	504.48	1.0%	343.98	1.2%	980.32	2.4%	636.34	185.0%
Operaciones interbancarias	-	0.0%	-	-	-	-	-	-
Inversiones	4,943.87	10.3%	2,145.33	7.5%	3,363.89	8.1%	1,218.56	56.8%
Cartera de créditos	20,786.85	43.2%	23,221.54	81.6%	15,962.08	38.4%	- 7,259.45	-31.3%
Cuentas por cobrar	3,563.51	7.4%	1,783.16	6.3%	8,890.77	21.4%	7,107.61	398.6%
Bienes realizables	-	0.0%	-	-	-	-	-	-
Propiedades y equipos	845.79	1.8%	779.73	2.7%	707.31	1.7%	- 72.42	-9.3%
Otros Activos	17,473.03	36.3%	174.24	0.6%	11,629.80	28.0%	11,455.56	6574.5%
Total Activo	48,117.52	100.0%	28,447.98	100.0%	41,534.17	100.0%	13,086.19	46.0%
Pasivo								
Entradas Interdepartamentales	-	0.0%	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Inmediatas	-	0.0%	-	-	-	0.0%	-	-
Cuentas por Pagar	1,625.08	4.0%	1,711.05	8.4%	2,239.56	6.6%	528.51	30.9%
Obligaciones Financieras	29,945.98	73.6%	13,621.83	66.8%	31,553.47	93.4%	17,931.64	131.6%
Valores en Circulación	9,117.24	22.4%	5,068.66	24.8%	-	0.0%	- 5,068.66	-100.0%
Oblig. convertibles en acciones	-	0.0%	-	-	-	-	-	-
Otros Pasivos	-	0.0%	-	-	-	-	-	-
Total Pasivo	40,688.31	100.0%	20,401.55	100.0%	33,793.04	100.0%	13,391.49	65.6%
Capital Social	2,185.28	29.4%	3,258.60	40.5%	3,258.60	42.1%	-	0.0%
Prima o Colocaciones de	46.68	0.6%	46.68	0.6%	46.68	0.6%	-	0.0%
Reservas	3,056.49	41.1%	3,056.28	38.0%	3,225.07	41.7%	168.79	5.5%
Superavit por valuaciones	- 5.44	-0.1%	3.06	0.0%	1.17	0.0%	1.89	-61.7%
Resultados	-	0.0%	-	-	-	0.0%	-	-
Resultado del Ejercicio	2,146.20	28.9%	1,687.94	21.0%	1,211.96	15.7%	- 475.98	-28.2%
Total Patrimonio	7,429.22	100.0%	8,046.43	100.0%	7,741.13	100.0%	- 305.30	-3.8%
Total Pasivo + Patrimonio	48,117.52		28,447.98		41,534.17		13,086.19	46.0%

Fuente y Elaboración: CTH

ACTIVO

En relación al año anterior, el 2015 presenta un crecimiento del 46% como resultado de un crecimiento en cartera hipotecaria por USD 4.2 millones que se está compuesto por los cambios en la cuenta de cartera de créditos y en la de otros activos, donde se registra el derecho fiduciario que tenemos sobre la cartera traspasada al fideicomiso de titularización FIMECTH 8. Adicionalmente, las inversiones y cuentas por cobrar crecen en USD 8.3 millones, en conjunto, producto de la compra de clases subordinadas del FIMUPI 4 y BGR1, cuyo activo subyacente es cartera hipotecaria, con una madurez superior a 5 años y que tiene rendimientos, por lo menos, iguales a los que produce la cartera hipotecaria.

Se mantiene la característica que el activo es más del 90% relacionado con cartera productiva de vivienda, garantizada con hipotecas, lo que representa un activo con un fuerte respaldo de bienes reales.

El nivel de fondos disponibles se incrementa respecto de años anteriores como medida de cautela ante la situación de contracción de la liquidez que se ha experimentado.

PASIVO

Como consecuencia del crecimiento del activo, el pasivo crece en proporción similar, con la diferencia que al momento se concentra en instituciones financieras y ninguna participación del mercado de valores, por el motivo mencionado anteriormente. Una parte de este pasivo corresponde a la línea que por USD 10 millones nos concedió la CAF, que fue desembolsada en los últimos dos meses del 2015.

PATRIMONIO

Mantenemos un nivel de patrimonio que cubre en más de dos veces el requisito regulatorio y técnico. Por este motivo, la autoridad correspondiente nos autorizó distribuir la totalidad de utilidades distribuibles del año 2014. Para el 2015 hemos recibido la autorización para la distribución total, una vez hechas las reservas de ley, lo que ratifica la suficiencia patrimonial de la empresa.



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

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (USD Miles)

	dic-13		dic-14		dic-15		Variación anual	
	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%
Intereses ganados	5,267.29	72.3%	4,971.42	60.8%	5,178.80	67.1%	207.39	4.2%
Comisiones	-		-		-	0.0%	-	
Utilidades financieras	63.09	0.9%	489.12	6.0%		0.0%	- 489.11	-100.0%
Total Ingresos Financieros	5,330.38	73.2%	5,460.53	66.8%	5,178.81	67.1%	- 281.73	-5.2%
						0.0%	-	
Intereses causados	1,854.78	25.5%	2,412.85	29.5%	2,384.26	30.9%	- 28.59	-1.2%
Comisiones causadas	102.42	1.4%	142.63	1.7%	69.28	0.9%	- 73.36	-51.4%
Perdidas Financieras	37.17	0.5%	13.04	0.2%	24.81	0.3%	11.76	90.2%
Total Egreso Financiero	1,994.37	27.4%	2,568.53	31.4%	2,478.35	32.1%	- 90.18	-3.5%
						0.0%	-	
Margen Financiero	3,336.01	45.8%	2,892.00	35.4%	2,700.46	35.0%	- 191.55	-6.6%
Ingresos ordinarios	0.00	0.0%	0.00	0.0%	0.01	0.0%	0.01	127300.0%
Ingreso por servicios	1,864.34	25.6%	1,861.67	22.8%	1,775.43	23.0%	- 86.24	-4.6%
Egresos de operación	1,923.14	26.4%	2,077.70	25.4%	2,235.34	29.0%	157.64	7.6%
Margen Operacional	3,277.21	45.0%	2,675.98	32.7%	2,240.57	29.0%	- 435.41	-16.3%
Provisiones, depreciaciones	334.96	4.6%	1,092.75	13.4%	1,133.74	14.7%	40.99	3.8%
Ingresos extraordinarios	90.01	1.2%	849.28	10.4%	760.12	9.9%	- 89.16	-10.5%
Egresos extraordinarios	6.97	0.1%	5.18	0.1%	31.83	0.4%	26.66	515.0%
Utilidad antes de impuestos	3,025.29	41.5%	2,427.34	29.7%	1,835.11	23.8%	- 592.22	-24.4%
Participación de los empleados	453.79	6.2%	364.10	4.5%	275.27	3.6%	- 88.83	-24.4%
Impuesto a la renta	425.29	5.8%	375.29	4.6%	347.89	4.5%	- 27.41	-7.3%
Utilidad Neta	2,146.20	29.5%	1,687.94	20.7%	1,211.96	15.7%	- 475.98	-28.2%

Fuente y Elaboración: CTH

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

El 2015 reporta un ingreso financiero 5.2% menor que el año anterior, cuando se obtuvo una utilidad en la venta de la clase subordinada de nuestra séptima titularización. En el 2015, como ha sido mencionado, las condiciones no permitieron la emisión y colocación de ninguna titularización. El ingreso por intereses fue 4.2% mayor por el incremento de cartera e inversiones en clases subordinadas de terceros.

El egreso financiero es menor que el 2014 pues en dicho año, se mantuvo el nivel histórico más alto de cartera hasta el mes de agosto 2014, en que se titularizó una buena parte. En el 2015 como se ha mencionado, el costo financiero durante la mayor parte del año fue pagado a instituciones del sistema financiero, pues se liquidaron todas las emisiones del mercado de valores y no fue sino hasta noviembre y diciembre que pudimos contar con el crédito de la CAF, cuyas condiciones permiten un costo menor.

Con la cesión de la facultad fiduciaria, a partir de septiembre del 2015, hay una reducción de los ingresos por servicios, causada también por el hecho que no conseguimos procesar ninguna nueva titularización, debido al cambio en la liquidez del entorno y la eliminación del incentivo que generaba la exención de impuestos para las instituciones financieras que inviertan en títulos de largo plazo.

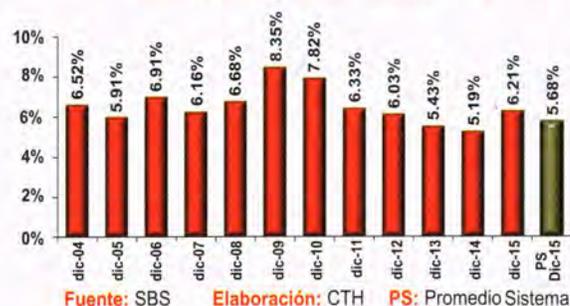
Los egresos operacionales crecieron en USD 157.64 mil (7.6%), principalmente por el efecto de la contribución a SOLCA, que representó un mayor gasto por USD 124 mil, más el incremento de provisiones por jubilación patronal y desahucio.

La constitución de provisiones se relaciona en parte con el mayor nivel de cartera y por otra, el cumplimiento de condiciones contractuales de constituir provisiones por el 100% de los créditos vencidos más de 91 días. A esto se debe vincular el ingreso extraordinario reportado, que comprende el reverso de provisiones constituidas en años anteriores y recuperaciones de créditos provisionados. En términos netos, el cambio es por USD 130 mil en mayores provisiones.

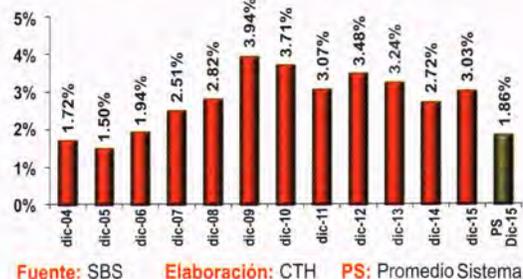
EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

Los indicadores de eficiencia administrativa contrastados con el activo promedio propio indican que CTH, comparada con el sistema, tiene un mayor gasto operativo y de personal, esto es debido a la naturaleza del negocio que busca mantener el menor nivel de cartera hipotecaria en su activo y titularizar tan pronto se consigan volúmenes que permitan realizar procesos de titularización, que sirvan para manejar el riesgo de descalce y rotar eficientemente las líneas de financiamiento.

Gasto Operativo / Activo Promedio Propio



Gasto de Personal / Activo Promedio Propio

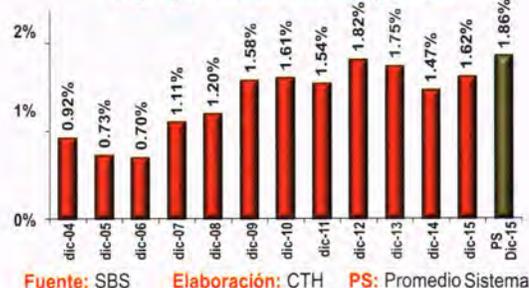


Considerando el activo promedio propio y la cartera administrada promedio, los indicadores son similares a los del sistema y responden al efecto de los procesos propios que CTH administra fuera de su balance.

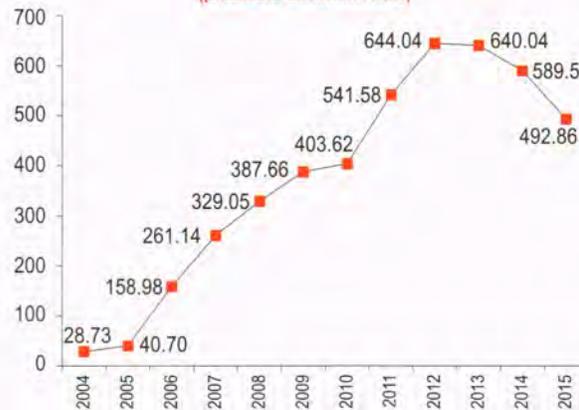
Gasto Operativo / Activo Promedio Propio y Cartera Administrada promedio



Gasto de Personal / Activo Promedio Propio y Cartera Administrada promedio

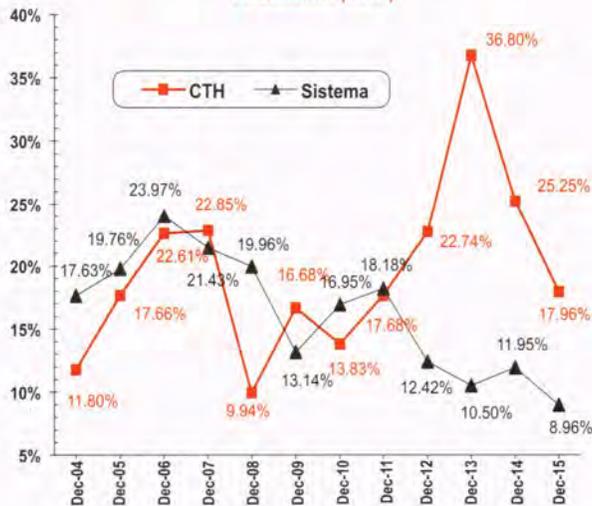
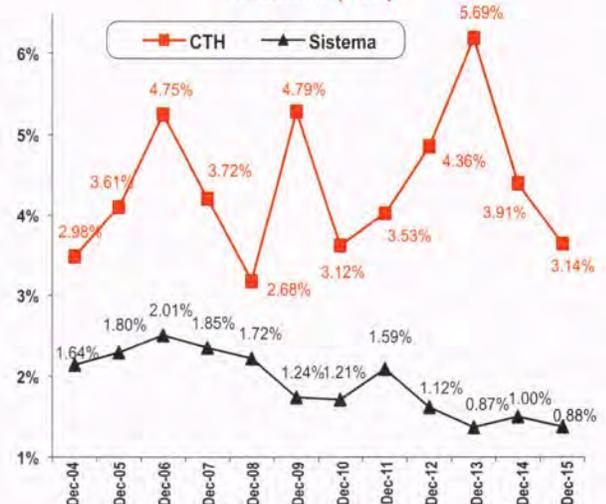


Los activos de cartera titularizada propia y de terceros disminuyeron en promedio en un 16.40% con relación al 2014, debido en gran medida a que no se realizaron procesos de titularización el año 2015. Además de los fideicomisos de originación propia, a diciembre 2015 se encuentran vigentes 18 procesos de titularización originados por terceros con un saldo de cartera de USD 409 millones.

**Evolución de la Cartera Titularizada propia y de terceros
(promedio anual millones)**


RENTABILIDAD

La rentabilidad de CTH aunque fue menor que en el año 2014, siguió ubicándose en primer lugar del sistema financiero. El ROE de CTH supera dos veces el promedio del sistema y el ROA supera en más de tres veces.

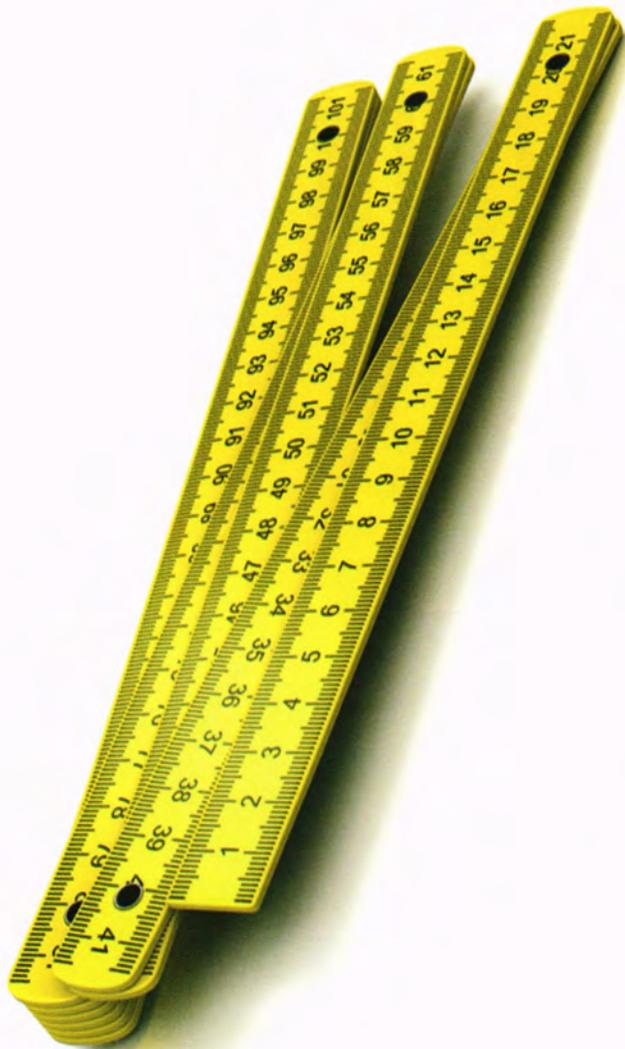
**Retorno sobre Patrimonio Promedio CTH
vs Sistema (ROE)**

**Retorno sobre Activo Promedio CTH
vs Sistema (ROA)**


PATRIMONIO TÉCNICO

El patrimonio técnico de CTH se mantiene como uno de los más altos del sistema puesto que cubre 1.6 veces el patrimonio requerido.

Patrimonio Técnico





Información

Económica
& Financiera

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA



KPMG del Ecuador Cia. Ltda.
Av. República de El Salvador N35-40
y Portugal, Edif. Alhos, pisos 2 y 3
Quito - Ecuador

Teléfonos: (593-2) 2468 205
(593-2) 2468 186
(593-2) 2450 851

El informe de los auditores independientes sobre los estados financieros al y por el año que terminó el 31 de diciembre del 2015 aplica a los estados financieros completos, los que incluyen la revelación de las políticas de contabilidad y notas pertinentes que no se presentan en esta publicación. Las notas a los estados financieros son necesarias para una adecuada interpretación de los mismos.

Informe de los Auditores Independientes

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

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A. ("la Corporación"), que incluyen el balance general al 31 de diciembre de 2015, y los estados de utilidades, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa. Los estados financieros han sido preparados por la Administración con base a las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A. al 31 de diciembre de 2015, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

Base de Contabilidad

Como se explica en la nota 1(b), los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, las cuales difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera. Estos estados financieros fueron preparados para propósitos de cumplimiento con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, consecuentemente pueden no ser apropiados para otros propósitos. Este párrafo no modifica nuestra opinión sobre los estados financieros que se acompañan.

KPMG del Ecuador

26 de febrero del 2016



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A.
 BALANCE GENERAL
 31 de diciembre de 2015
 (En dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

Activos

Fondos disponibles		US\$	980,321
Inversiones			3,363,892
Cartera de créditos - vivienda	US\$	16,783,158	
Provisión para créditos incobrables		(821,074)	
Cartera de créditos, neta			15,962,084
Cuentas por cobrar, neto			8,890,768
Propiedades y equipos, neto			707,311
Otros activos, neto			11,629,797
Total activos		US\$	41,534,173

Pasivo y Patrimonio de los Accionistas

Cuentas por pagar		US\$	2,239,564
Obligaciones financieras			31,553,474
Total pasivos			33,793,038
Patrimonio de los accionistas			
Capital acciones			3,258,595
Prima en colocación de acciones			46,680
Reserva legal			1,261,434
Reserva especial			697
Reserva por revalorización del patrimonio			1,962,942
Superávit por valuación de inversiones en instrumentos financieros			(1,174)
Resultados acumulados			1,211,961
Patrimonio de los accionistas, neto			7,741,135
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		US\$	41,534,173



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A.
 ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
 Año que terminó el 31 de diciembre del 2015
 (En dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

Ingresos financieros:

Intereses ganados:	
Depósitos	US\$ 9,869
Inversiones	2,503,233
Cartera de créditos	2,665,491
Otros	211
	5,178,804
Utilidades financieras	2
Total ingresos financieros	5,178,806

Egresos financieros:

Intereses pagados:	
Obligaciones financieras	2,329,535
Valores en circulación	49,237
Otros	5,490
	2,384,262
Comisiones pagadas	69,278
Amortización de primas	24,808
Total egresos financieros	2,478,348
Margen bruto financiero	2,700,458

Ingresos por servicios 1,775,431

Gastos de operación:

Remuneraciones y otros gastos del personal	1,167,228
Honorarios	475,545
Servicios varios	275,798
Impuestos, contribuciones y multas	211,156
Otros	105,609
	2,235,336
Margen operacional antes de provisiones, depreciaciones y amortizaciones, pasan	US\$ 2,240,553

Vienen,	US\$ 2.240.553
Provisiones sobre activos de riesgos	973.935
Depreciaciones	80.663
Amortizaciones	79.142
Margen operacional, neto	1.106.813

Ingresos y gastos no operacionales:

Ingresos no operacionales	760.133
Gastos no operacionales	(31.831)
	728.302
Utilidad antes de participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta	1.835.115
Participación de los empleados en las utilidades	275.267
Utilidad antes de impuesto a la renta	1.559.848
Impuesto a la renta	347.887
Utilidad neta	US\$ 1.211.961



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A.
EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO

Año que terminó el 31 de diciembre del 2015
(En dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

		<u>Capital acciones</u>	<u>Prima en colocación de acciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva especial</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	US\$	3,258,595	46,680	1,092,640	697
Utilidad neta		-	-	-	-
Apropiación para reserva legal		-	-	168,794	-
Pago de dividendos con autorización de la Superintendencia de Bancos		-	-	-	-
Valuación del portafolio de inversiones		-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2015	US\$	3,258,595	46,680	1,261,434	697

	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Superávit por valuación de inversiones en instrumentos financieros</u>	<u>Resultados acumuladas</u>	<u>Patrimonio de los accionistas, neto</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	1,962,942	(3,066)	1,687,944	8,046,432
Utilidad neta	-	-	1,211,961	1,211,961
Apropiación para reserva legal	-	-	(168,794)	-
Pago de dividendos con autorización de la Superintendencia de Bancos	-	-	(1,519,150)	(1,519,150)
Valuación del portafolio de inversiones	-	1,892	-	1,892
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1,962,942	(1,174)	1,211,961	7,741,135



Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A.
FLUJOS DE EFECTIVO

Año que terminó el 31 de diciembre del 2015
(En dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Intereses y descuentos ganados	US\$	4,627,894
Ingresos por servicios		1,790,194
Intereses pagados		(1,749,391)
Comisiones pagadas		(69,278)
Pagos operativos y a empleados		(2,780,101)
Pérdidas financieras, neto		2
Otros ingresos no operacionales, neto		231,817
Efectivo neto provisto por las actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales		2,051,137
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Aumento en cartera de créditos		(3,199,447)
Aumento en intereses por cobrar		(925,393)
Disminución en cuentas por cobrar		1,372,135
Aumento en otros activos		(143,012)
Disminución en otras partidas por pagar		(164,952)
Aumento obligaciones laborales		43,999
Efectivo neto usado en las actividades de operación		(965,533)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Aumento en inversiones		(9,716,668)
Adiciones en gastos diferidos		(27,072)
Adiciones a propiedades y equipos		(8,245)
Producto de la venta de propiedades y equipos		8,929
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(9,743,056)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aumento en obligaciones financieras		17,931,643
Disminución valores en circulación		(5,100,000)
Dividendos pagados		(1,486,717)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		11,344,926
Fondos disponibles:		
Aumento neto durante el año		636,337
Saldo al inicio del año		343,984
Saldo al final del año	US\$	980,321



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

Responsabilidad Social

Imposiciones: Impuestos, Contribuciones, Participaciones
y Aportaciones Obligatorias

Año que terminó el 31 de diciembre del 2015

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

Impuesto a la Renta	348
Participación de Empleados	275
Aporte al IESS	91
Impuestos Municipales	47
Contribuciones Superintendencia de Bancos	31
Impuestos y aportes para otros organismos	133
	925

Imposiciones	925	76%
Utilidad Neta	1,212	



Dirección:

Av. Naciones Unidas E3-39 y Av. Amazonas esq.

Edificio LA PREVISORA, Torre A, Piso 6

Oficina 601

QUITO - ECUADOR

Avda. Francisco de Orellana,

ciudadela Kennedy, Edif. Blue Towers, piso 13

GUAYAQUIL - ECUADOR