

INFORME DEL PRESIDENTE EJECUTIVO Y DEL DIRECTORIO POR EL PERÍODO ANUAL 2018

Entorno

En el año 2018, el entorno económico se caracterizó por un estado de incertidumbre, derivado de la indecisión en tomar medidas que, claramente se deben adoptar, para corregir las políticas económicas que han llevado al país a una situación de estrangulamiento de las cuentas fiscales. Se han revelado y sincerado los niveles de endeudamiento, gastos del estado, junto con otras desafortunadas revelaciones de excesos y corrupción durante los 10 años del gobierno anterior. El gobierno ha realizado solamente ajustes menores, que no han tenido el impacto para generar suficiente confianza, tanto en el entorno interno como en el internacional. Se percibe un cambio de orientación hacia una mayor participación del sector privado en la economía, lo que incluye un cambio en el equipo económico, pero se mantiene un alto nivel de gasto corriente, sacrificando de manera significativa la inversión pública. El déficit fiscal se redujo a niveles del 4% comparado con el 7% del 2017, en buena medida por la reducción en gastos de inversión.

Se ha tenido una evolución positiva en el campo político. El nuevo Consejo de Participación Ciudadana y Control Social -Transitorio, ha tomado decisiones y realizado cambios tendientes a recuperar la independencia de las instituciones. También ha permitido que se haga pública la información relacionada con actos de corrupción. En política internacional también han cambiado personas, llegando a un distanciamiento con los países que mantienen los lineamientos del socialismo del siglo XXI.

Si bien no existen datos definitivos hasta la elaboración del presente informe, se espera que el crecimiento del PIB en el 2018 haya bordeado el 1%. El crecimiento en función de la contratación de créditos externos, no ha sido posible mantener, en parte, por el cambio de actitud de las autoridades económicas y, por otro lado, por la percepción de riesgo en los mercados internacionales, al no haber adoptado medidas de ajuste para corregir los desequilibrios. A fines del 2018 se anunciaron medidas orientadas a reducir los subsidios a los combustibles, pero, por la protesta de los afectados, se dio marcha atrás, quedando un ajuste pequeño para contribuir a la reducción del déficit fiscal. Están pendientes los ajustes más importantes, y la definición de políticas e incentivos, para acceder a condiciones de financiamiento más aceptables que las actuales, consideradas de las más costosas de la región. La inversión extranjera y local todavía no encuentran condiciones apropiadas, que generen suficiente confianza.

Los depósitos, del sector financiero privado, se mantuvieron en niveles similares al 2017. Hubo una menor contratación de créditos externos por parte del estado. Los créditos otorgados al sector de consumo y al aparato productivo crecieron hasta una posición prudente de liquidez, lo que se tradujo en un incremento en las tasas de interés, en el segundo semestre. La calidad de la cartera se ha mantenido en niveles similares a los del 2017. En el mercado de valores no se ha evidenciado mayores cambios, manteniéndose la poca profundidad de años anteriores.

En el sector de la construcción de vivienda, todavía no se cuenta con información de su evolución. Como se anunció en el informe del año anterior, los promotores anunciaron que los proyectos nuevos, que arrancaron después de la derogatoria de la ley de plusvalía, tomarían un par de años hasta completarse y contribuir al volumen de colocación de crédito hipotecario. La oferta ha sido similar a la del año anterior, con una mayor participación del segmento de vivienda de interés público (VIP), para el que existe financiamiento en condiciones más favorables. Este programa ha llegado al objetivo originalmente planteado, con buenos resultados, por lo que, el gobierno ha ofrecido más recursos para su ampliación.

Mercado Hipotecario de Vivienda

Originación

| Volumen de crédito (millones de USD) | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Variación 2017-2018 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Bancos | 444.93 | 586.28 | 389.23 | 533.00 | 574.59 | 7.80% |
| Bancos VIP | | 30.61 | 88.66 | 143.11 | 172.40 | 20.47% |
| Mutualistas | 123.50 | 75.93 | 56.72 | 73.64 | 85.14 | 15.61% |
| Mutualistas VIP | | 1.09 | 8.25 | 8.98 | 21.44 | 138.86% |
| Sociedades Fin. | 2.19 | 2.92 | 0.59 | - | - | |
| Cooperativas | 75.73 | 67.71 | 75.76 | 204.49 | 357.28 | 74.72% |
| Total sin BIESS | 646.35 | 764.53 | 619.22 | 963.22 | 1,210.84 | 25.71% |
| BIESS | 1,190.58 | 1,174.61 | 1,022.10 | 851.68 | 829.00 | -2.66% |
| Total con BIESS | 1,836.93 | 1,939.14 | 1,641.32 | 1,814.90 | 2,039.84 | 12.39% |

Fuente: Banco Central del Ecuador y BIESS.

Los resultados de colocación de créditos hipotecarios, en el sistema bancario, excluyendo la colocación de créditos VIP, tuvieron un crecimiento anual del 7.8%, recuperando, un nivel similar al logrado en el 2015. Los créditos VIP tuvieron un crecimiento del 27.5%. Sin embargo, por segundo año consecutivo, el crecimiento más importante le corresponde al sector de las Cooperativas, cuyas condiciones reglamentarias son diferentes al resto del sistema financiero. Por cuarto año consecutivo, el BIESS presenta una contracción en la colocación de créditos hipotecarios, a pesar de otorgar condiciones más favorables que las del sistema financiero privado. El conjunto de colocaciones de crédito hipotecario alcanzaron un crecimiento del 12.39%, mayor que el 10.58% del 2017.

Saldos de Cartera

| Saldos de cartera (millones de USD) | 31-dic-14 | 31-dic-15 | 31-dic-16 | 31-dic-17 | 31-dic-18 | Variación 2017-2018 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------------|
| Bancos | 1,604.84 | 1,778.86 | 1,957.03 | 2,118.50 | 2,254.13 | 6.40% |
| Bancos VIP | | 27.57 | 22.70 | 88.77 | 62.66 | -29.41% |
| Mutualistas | 195.53 | 211.80 | 223.95 | 257.92 | 293.17 | 13.66% |
| Mutualistas VIP | | 1.09 | 9.06 | 13.00 | 10.37 | -20.26% |
| Fideicomisos y Titularizaciones VIP | | | 93.69 | 168.90 | 383.16 | 126.85% |
| Titularizado Bancos | 375.53 | 289.61 | 124.69 | 53.39 | 38.94 | -27.08% |
| Titularizado Mutualistas | 145.26 | 119.20 | 80.86 | 65.10 | 52.35 | -19.59% |
| CTH (más Titularizado) | 60.36 | 57.71 | 61.10 | 56.11 | 55.90 | -0.37% |
| Cooperativas* | 368.07 | 341.64 | 337.08 | 437.35 | 683.94 | 56.38% |
| Total sin BIESS | 2,749.58 | 2,827.47 | 2,910.16 | 3,259.05 | 3,834.61 | 17.66% |
| BIESS / BIESS ** | 4,465.30 | 5,412.80 | 6,154.90 | 6,665.80 | 7,008.10 | 5.14% |
| Total con BIESS | 7,214.88 | 8,240.27 | 9,065.06 | 9,924.85 | 10,842.71 | 9.25% |

Fuente: Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

*Segmento 1 y 2.

**Datos extraoficiales.

Como se puede apreciar, el crecimiento de los saldos de cartera hipotecaria ha sido permanente, llegando al 9.25% en el 2018 y, en promedio, ha crecido a un ritmo del 12.57%, en los últimos 4 años.

Resultados

El resultado del año 2018 es 49% inferior al del 2017, en el que se registró un ingreso extraordinario por la liquidación de la clase subordinada adquirida del fideicomiso BGR1. En el año 2018, no se dieron liquidaciones de clases subordinadas y se retrasaron las aprobaciones de procesos de titularización, que se llevarán a cabo en el 2019.

Calidad de Activos

| Cartera Propia y Administrada | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Cartera Vencida / Total | 0.16% | 0.24% | 0.51% | 0.36% | 0.40% |
| Cartera no Devenga / Total | 2.37% | 3.28% | 4.74% | 4.29% | 3.68% |

El cuadro presenta la cartera vencida que tiene retrasos superiores a los 60 días y, como cartera que no devenga intereses, el saldo de dicha cartera que tiene vencimientos a futuro.

La evolución del índice de la cartera vencida ha mejorado en los últimos 2 años, desde el 2016 en que se deterioró sustancialmente, por la falta de liquidez del gobierno, que llevó a atrasos en muchos sectores, cuyos dependientes dejaron de pagar puntualmente sus obligaciones. Adicionalmente en el 2016 se liquidaron dos clases subordinadas, lo que requirió la incorporación de créditos con niveles de mora altos, que afectaron los índices, pero fueron adquiridos con los correspondientes descuentos. Al cierre del 2018, los índices mejoran en términos relativos y también en valores absolutos, se aprecia una reducción del 16% en el 2017 y del 15% en el 2018. Como hemos mencionado en informes de años anteriores, los índices no reflejan las mejoras mencionadas, debido a que el saldo de cartera que se utiliza para el cálculo es siempre decreciente en las titularizaciones.

Calidad de la Cartera Titularizada

Para una evaluación completa del desempeño de las titularizaciones vigentes, a continuación se incorpora la comparación de la cartera vencida respecto del saldo actual de cartera y el saldo original titularizado.

| CTH-BID1 Titularización | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Cartera Vencida / Total | 0.14% | 0.21% | 0.44% | 0.42% | 1.01% |
| Cartera no Devenga / Total | 3.01% | 2.52% | 4.28% | 4.35% | 4.21% |
| Cartera no Devenga / Original | 1.91% | 1.27% | 1.68% | 1.26% | 0.87% |
| FIMECTH 7 Titularización | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Cartera Vencida / Total | 0.00% | 0.02% | 0.08% | 0.12% | 0.23% |
| Cartera no Devenga / Total | 0.11% | 1.34% | 4.02% | 4.45% | 3.32% |
| Cartera no Devenga / Original | 0.11% | 1.13% | 3.00% | 2.67% | 1.69% |
| CTH 8 Titularización | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Cartera Vencida / Total | N/A | 0.00% | 0.01% | 0.04% | 0.09% |
| Cartera no Devenga / Total | N/A | 0.00% | 0.71% | 0.88% | 3.35% |
| Cartera no Devenga / Original | N/A | 0.00% | 0.70% | 0.76% | 2.45% |
| CTH 9 Titularización | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Cartera Vencida / Total | N/A | N/A | 0.00% | 0.01% | 0.05% |
| Cartera no Devenga / Total | N/A | N/A | 0.00% | 0.46% | 1.16% |
| Cartera no Devenga / Original | N/A | N/A | 0.00% | 0.45% | 0.99% |

La tendencia en las titularizaciones es que, durante los primero tres años, la cartera vencida y que no devenga intereses, crece; mientras el saldo sobre el cual se calcula el índice de mora, de contrae. Pasados los tres años, el saldo vencido y el índice de mora tienden a reducirse.

Esto se puede apreciar en las titularizaciones CTH-BID 1 y en el FIMECTH 7, en las que, pasado el tercer año, el índice se reduce. Las titularizaciones FIMECTH 8 t FIMECTH 9, todavía están en el período de deterioro de los primero tres años. En todos los casos, los índices respecto de la cartera original son bastante más bajos y se asemejan a los niveles del sistema financiero.

La experiencia de las titularizaciones que ya se han liquidado es que el interés extraordinario remanente supera, en promedio, más de 6 veces las pérdidas experimentadas.

Calificación de Riesgo

Se ha mantenido la calificación A+ para la CTH, emitida por Bankwatch Ratings. Un ejemplar de esta última calificación, con corte al 30 de septiembre del 2018, está disponible en nuestra página web y en la oficina de atención de la CTH.

En cuanto a emisiones en el mercado de valores, nos hemos mantenido al margen debido a los límites fijados por los reguladores y a que los costos de las líneas otorgadas por las instituciones multilaterales han sido más convenientes. Por otro lado, hemos aumentado la frecuencia de las titularizaciones para aprovechar las líneas de las instituciones multilaterales, en mejores condiciones y con un mejor calce de plazos

Titularización

En el 2018, procesamos dos titularizaciones del programa VIP por USD 173 millones. Otra titularización, que fue programada para el 2018, para colocar los títulos en el exterior, no se llevó a cabo por demoras en procesos de aprobación de garantías. Los motivos de la demora han sido superados y esperamos que hacia el tercer trimestre del 2019 se complete esta titularización.

Hemos continuado buscando opciones de colocación en el exterior, sin perjuicio del peso que conlleva que el país tenga un índice de riesgo de los más altos de América Latina y que el tamaño de nuestras transacciones es muy pequeño para atraer la atención de grandes inversionistas. Estamos buscando mercados de valores más activos que el local, pues por diversos motivos, en los últimos 10 años, el mercado de valores local ha perdido profundidad y no se espera que se dé un cambio importante, especialmente por la difícil situación del, monopólico, fondo de pensiones.

Cumplimiento

El informe de auditoría interna, que es parte del expediente de la Junta General de Accionistas, 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 15 de enero del 2019, 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, 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 por Auditoría Interna y de la información proporcionada por la Administración durante el año terminado el 31 de diciembre del 2017 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 al cumplimiento de las recomendaciones de los informes de Auditoría Interna, de Auditoría Externa y de la Superintendencia de Bancos; hemos tomado conocimiento de los principales cambios efectuados en registros contables, no han existido conflictos de intereses en los cuales el Comité haya tomado conocimiento o intervenido y no hemos conocido de situaciones que afecten el Gobierno corporativo, ni de investigación de actos de conductas sospechosas o irregulares significativas que afecten los resultados.

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 2018 no se reportaron casos que requieran la atención de 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.

Programa de Educación Financiera

Durante el año 2018, CTH ha difundido el contenido desarrollado en el Programa de Educación Financiera de la entidad al público objetivo, con la periodicidad y en los porcentajes de capacitación definidos. Además ha sido difundido a través de la página web institucional.

Recursos Humanos

La evaluación del clima laboral y cultura organizacional, nuevamente, reporta índices mejores a los de otras empresas en la muestra y avances en las áreas que tuvieron observaciones en años anteriores. La evaluación general supera el 83 % de satisfacción del personal. El equipo con que contamos es completo y tiene amplia experiencia. En este año se reemplazó al auditor interno, quien decidió buscar oportunidades en otro país.

El Directorio mantiene su conformación, lo que constituye una de las fortalezas de la CTH, al estar integrado por profesionales amplia experiencia en el sistema financiero y conocimiento de lo que ocurre en los mercados. Se ha reunido todos los meses, con quórum 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. Los diferentes comités y comisiones han contado con la participación de los miembros del Directorio designados.

Respecto de la administración, específicamente del 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

El sistema informático de la CTH atiende todos los procesos requeridos por la operación, proporcionando información, oportuna y confiable, para el manejo de las diferentes actividades. Los desarrollos en el 2018 han logrado mejorar los tiempos de los procesos. Se han incorporado mejoras en las aplicaciones de cobranzas y cálculo de disponibilidades para el pago de los títulos.

Contamos con los servicios de un profesional con experiencia en seguridad de la información, quien periódicamente revisa la infraestructura, procesos y demás instructivos, emitiendo los correspondientes informes y recomendaciones.

No se han producido eventos que hayan afectado la operación normal de las actividades.

Estados Financieros

| BALANCE GENERAL (USD Miles) | CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A. | | | | | | | |
|----------------------------------|---|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|-----------------|---------------|
| | dic-16 | | dic-17 | | dic-18 | | Variación anual | |
| Activo | USD | | USD | | USD | | USD | % |
| Fondos Disponibles | 728.36 | 1.9% | 456.89 | 2.6% | 343.75 | 1.3% | - 113.14 | -24.8% |
| Operaciones interbancarias | - | | - | 0.0% | - | 0.0% | - | |
| Inversiones | 134.61 | 0.4% | 1,034.05 | 5.8% | 1,000.61 | 3.7% | - 33.43 | -3.2% |
| Cartera de créditos | 12,894.31 | 33.7% | 6,431.49 | 36.1% | 8,613.61 | 32.0% | 2,182.12 | 33.9% |
| Cuentas por cobrar | 17,859.48 | 46.6% | 3,244.60 | 18.2% | 5,586.64 | 20.8% | 2,342.04 | 72.2% |
| Bienes realizables | - | | 37.83 | 0.2% | - | 0.0% | - 37.83 | -100.0% |
| Propiedades y equipos | 744.36 | 1.9% | 671.97 | 3.8% | 639.69 | 2.4% | - 32.28 | -4.8% |
| Otros Activos | 5,937.17 | 15.5% | 5,958.44 | 33.4% | 10,730.48 | 39.9% | 4,772.04 | 80.1% |
| Total Activo | 38,298.30 | 100.0% | 17,835.27 | 100.0% | 26,914.78 | 100.0% | 9,079.52 | 50.9% |
| Pasivo | | | | | | | | |
| Entradas Interdepartamentales | - | | - | | - | | - | |
| Obligaciones Inmediatas | - | | - | | - | | - | |
| Cuentas por Pagar | 1,881.56 | 6.1% | 1,610.76 | 18.1% | 1,475.17 | 8.0% | - 135.59 | -8.4% |
| Obligaciones Financieras | 28,848.43 | 93.9% | 7,276.26 | 81.9% | 17,041.45 | 92.0% | 9,765.19 | 134.2% |
| Valores en Circulación | - | | - | | - | | - | |
| Oblig. convertibles en acciones | - | | - | | - | | - | |
| Otros Pasivos | - | | - | | - | | - | |
| Total Pasivo | 30,729.99 | 100.0% | 8,887.02 | 100.0% | 18,516.62 | 100.0% | 9,629.60 | 108.4% |
| Capital Social | 3,258.60 | 43.1% | 3,943.41 | 44.1% | 3,943.41 | 47.0% | - | 0.0% |
| Prima o Colocaciones de | 46.68 | 0.6% | 46.68 | 0.5% | 46.68 | 0.6% | - | 0.0% |
| Reservas | 3,346.27 | 44.2% | 3,428.73 | 38.3% | 3,630.99 | 43.2% | 202.25 | 5.9% |
| Superavit por valuaciones | 85.14 | 1.1% | 79.91 | 0.9% | 73.71 | 0.9% | - 6.20 | -7.8% |
| Resultados | - | | 70.45 | 0.8% | 6.10 | 0.1% | - 64.35 | -91.3% |
| Resultado del Ejercicio | 831.63 | 11.0% | 1,379.06 | 15.4% | 697.28 | 8.3% | - 681.79 | -49.4% |
| Total Patrimonio | 7,568.31 | 100.0% | 8,948.25 | 100.0% | 8,398.17 | 100.0% | - 550.08 | -6.1% |
| Total Pasivo + Patrimonio | 38,298.30 | | 17,835.27 | | 26,914.78 | | 9,079.52 | 50.9% |

Activo

Se puede apreciar un incremento importante del total de activos (50.9%). Luego de disminuir en el 2017, por la novena titularización realizada a fines de dicho año, se han adquirido nuevos créditos, que se reportan en el incremento en cartera de créditos y en otros activos, que

corresponden a aquellos que se han traspasado al fideicomiso, constituido para la décima titularización, que se encuentra en etapa de acumulación.

Se reporta también un crecimiento de las Cuentas por Cobrar, que corresponden a la compra parcial de una nueva clase subordinada, cuyo subyacente es el remanente de cartera en el correspondiente fideicomiso, habiéndose aplicado descuentos para aquellos créditos que presentan demoras en el pago. Cabe mencionar que, esas carteras compradas a descuento, han representado ingresos extraordinarios importantes en los últimos años, habiéndose recuperado, hasta diciembre del 2018 el 67% de lo adquirido con descuento.

Prácticamente, todo el crecimiento del activo está relacionado con adquisición de cartera productiva, con garantía hipotecaria, directamente o a través de la adquisición de clases subordinadas.

Pasivo

El incremento en activos fue financiado mediante créditos otorgados por instituciones financieras, multilaterales y locales, siendo este el principal cambio en los pasivos.

Patrimonio

Se reporta una disminución neta de patrimonio de USD 550.8 mil (6.1), debido a la distribución del 100% de las utilidades de año 2017, decidido por la Junta General de Accionistas, y los menores resultados en el año 2018, inferiores que las utilidades distribuidas.

Esta disminución de patrimonio, no pone en riesgo la solvencia de la empresa, pues, la fortaleza patrimonial de la CTH ha sido uno de sus principales atributos y, a diciembre 2018, supera los requisitos normativos en 4.18 veces.

La rentabilidad sobre patrimonio fue del 9.05 % lo cual es inferior que el promedio del sistema financiero.

Estado de Pérdidas y Ganancias

| | CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A. | | | | | | | |
|------------------------------------|---|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-------------------|---------------|
| | dic-16 | | dic-17 | | dic-18 | | Variación anual | |
| | USD | % | USD | % | USD | % | USD | % |
| Intereses ganados | 5,509.07 | 74.5% | 4,157.85 | 68.2% | 2,577.14 | 60.0% | - 1,580.71 | -38.0% |
| Comisiones | - | 0.0% | - | 0.0% | - | 0.0% | - | - |
| Utilidades financieras | 296.48 | 4.0% | 4.76 | 0.1% | 0.00 | 0.0% | - 4.76 | -100.0% |
| Total Ingresos Financieros | 5,805.55 | 78.6% | 4,162.61 | 68.2% | 2,577.14 | 60.0% | - 1,585.47 | -38.1% |
| | | | | | | 0.0% | | |
| Intereses causados | 2,720.78 | 36.8% | 974.90 | 16.0% | 926.54 | 21.6% | - 48.36 | -5.0% |
| Comisiones causadas | 72.30 | 1.0% | 61.17 | 1.0% | 58.25 | 1.4% | - 2.92 | -4.8% |
| Perdidas Financieras | 24.08 | 0.3% | 4.56 | 0.1% | 3.91 | 0.1% | - 0.65 | -14.3% |
| Total Egreso Financiero | 2,817.16 | 38.1% | 1,040.64 | 17.1% | 988.71 | 23.0% | - 51.93 | -5.0% |
| Margen Financiero | 2,988.39 | 40.4% | 3,121.98 | 51.2% | 1,588.44 | 37.0% | - 1,533.54 | -49.1% |
| Ingresos ordinarios | - | 0.0% | - | 0.0% | - | 0.0% | - | - |
| Ingreso por servicios | 1,464.36 | 19.8% | 1,441.05 | 23.6% | 1,482.38 | 34.5% | 41.32 | 2.9% |
| Egresos de operación | 2,216.86 | 30.0% | 2,107.19 | 34.5% | 1,972.74 | 46.0% | - 134.45 | -6.4% |
| Margen Operacional | 2,235.89 | 30.3% | 2,455.84 | 40.3% | 1,098.07 | 25.6% | - 1,357.76 | -55.3% |
| Provisiones, depreciaciones | 993.33 | 13.4% | 809.83 | 13.3% | 191.22 | 4.5% | - 618.61 | -76.4% |
| Ingresos extraordinarios | 120.43 | 1.6% | 496.78 | 8.1% | 233.36 | 5.4% | - 263.42 | -53.0% |
| Egresos extraordinarios | 85.62 | 1.2% | 52.22 | 0.9% | 36.21 | 0.8% | - 16.01 | -30.7% |
| Utilidad antes de impuestos | 1,277.37 | 17.3% | 2,090.57 | 34.3% | 1,104.00 | 25.7% | - 986.57 | -47.2% |
| Participación de los empleados | 191.60 | 2.6% | 313.58 | 5.1% | 165.60 | 3.9% | - 147.99 | -47.2% |
| Impuesto a la renta | 254.14 | 3.4% | 397.92 | 6.5% | 241.12 | 5.6% | - 156.80 | -39.4% |
| Utilidad Neta | 831.63 | 11.3% | 1,379.06 | 22.6% | 697.28 | 16.2% | - 681.79 | -49.4% |

-Fuente y Elaboración: **CTH**

Se aprecia una reducción de los ingresos financieros del 38%, como resultado del bajo saldo cartera que quedó después de la novena titularización realizada a fines del 2017. Durante el 2018, nos enfocamos en comprar nueva cartera para recuperar la generación de ingresos por intereses, pero fue un proceso lento, al no existir oferta de cartera generada, limitándose a la compra de créditos individuales a los promotores. El total de cartera comprada alcanzó los USD 9.48 millones. Por otro lado, en el 2018 no se liquidó ninguna clase subordinada adquirida, que son las que generan importantes ingresos extraordinarios, como en el 2017.

Los egresos financieros se redujeron en menor medida (5%) debido a una mayor dependencia en el financiamiento con instituciones del sistema financiero privado, cuyo interés es más alto que el de multilaterales. La compra parcial de la subordinada adquirida en el 2018, causa intereses a tasas del sistema financiero privado, pero los ingresos importantes se reconocen cuando dicha clase subordinada se liquida.

Los ingresos ordinarios relacionados con los servicios de titularización crecieron ligeramente, con los nuevos procesos implementados hacia fines del año. No se logró completar un importante proceso, que se lo implementará en el 2019.

Se han reducido los egresos de operación en 6.4%. En los últimos 3 años, estos se han reducido en 11%.

Una vez que constituimos suficientes provisiones en el 2017, los requisitos de nuevas provisiones, depreciaciones y amortizaciones se redujeron 76.4%.

Los ingresos extraordinarios, producto de la recuperación de carteras problemáticas fueron 53% menores que en el 2017, debido a que buena parte de ellos se recuperaron en los años inmediatamente anteriores.

Conclusión

El año 2018 fue relativamente estable. En términos de liquidez, hubo holgura en el primer semestre, pero, hacia fines de año se apretó, al no mantenerse el crecimiento de los depósitos, mientras los créditos si crecieron a un mayor ritmo. Se espera, no se mantenga la holgura de los 2 últimos años, lo que puede resultar en un estancamiento y hasta una contracción del crédito hipotecario.

Se promulgó una ley de fomento del sector productivo, que ha sido bien recibida, dándole un menor protagonismo al estado y mayor participación al sector privado. Se comenta que habrá un alcance a esta ley, que complete algunos términos y condiciones, para que se pueda dinamizar el aparato productivo.

Quedan pendientes otras medidas tendientes a corregir los conocidos desbalances en las cuentas fiscales y otras, como una mayor flexibilidad laboral. Estas, además de abrir el acceso a fuentes más favorables de financiamiento, tendrían efectos positivos para la atracción de inversión extranjera que por muchos años se ha mantenido distante.

Respecto de la vivienda, su financiamiento dependerá de los niveles de liquidez que se consiga, lo que es difícil pronosticar. El mercado de valores es limitado y sujeto a lo que suceda con la liquidez interna. Por ello, nuestros esfuerzos se dirigirán a buscar inversionistas internacionales que puedan tener interés en títulos hipotecarios, con estructuras de calidad y que permitan el reciclaje de la cartera hipotecaria, cuyo stock en el mercado supera los USD 10 mil millones. Hemos dado algunos pasos en este sentido, pero, se requiere también de cambios en ciertas normativas que obstaculizan y restan atractivo, aunque nuestros títulos son de la mejor calidad.

El programa VIP, en su primera etapa, en este momento se ha concluido. El estado ha ofrecido continuarlo, pero hasta este momento no se han asignado los fondos requeridos para una segunda etapa. Estamos atentos a contribuir en el desarrollo de esta nueva etapa.

Para el 2019, esperamos realizar por lo menos 3 procesos de titularización del programa VIP y uno con la garantía de OPIC. En cuanto a titularizaciones propias, debemos acumular cartera, en estos meses, suficiente para salir con nuestra decima titularización hacia mediados de año.

El resultado en el 2018 es uno de los más bajos obtenidos en los últimos años. El gran limitante es el tamaño del mercado de valores local, por lo que seguiremos buscando opciones de inversionistas en el extranjero.

Gracias nuestras a inversiones en clases subordinadas, y el proceso de varias titularizaciones, en el 2019 tendremos una importante recuperación de nuestros resultados.

Nuestro equipo, directores, accionistas y financistas han mantenido su compromiso para con la CTH, cuya eficiencia se ha probado en muchas ocasiones. El entorno no nos ha ayudado en este año, pero, seguiremos buscando oportunidades donde podamos aprovechar lo construido y darle horizontes más amplios a nuestra actividad, necesaria para el crecimiento del financiamiento de vivienda en el país. Agradezco y comprometo el apoyo de todos para cumplir este propósito.

Gracias



Juan Manuel Borrero V.
Presidente del Directorio



José Andino
Presidente Ejecutivo

