

## INFORME DEL PRESIDENTE EJECUTIVO Y DEL DIRECTORIO POR EL PERÍODO ANUAL 2019

### Entorno

Las expectativas más importantes que se tenían para el año 2019 no se consiguieron, especialmente aquellas relacionadas con el manejo adecuado de las finanzas del Estado, sin perjuicio que, el Fondo Monetario Internacional dio su beneplácito respecto de plan que presentó el país. El gobierno demostró su voluntad de tomar las medidas recomendadas pero, el débil capital político con el que cuenta no permitió que la primera, y más importante de las medidas a ser aplicadas, la eliminación de los subsidios a los combustibles, no se pueda implementar. El malestar que causó y la aparición de grupos que se aprovecharon del malestar para sembrar el caos, especialmente a la ciudad de Quito, obligaron al Presidente de la República a dar marcha atrás. Las otras medidas para corregir la situación fiscal no se han tomado. El resultado es que, en el año 2019 se mantuvo el modelo de tomar endeudamiento externo, para financiar el déficit, el cual se mantuvo en niveles similares a los del 2018, pues la reducción del gasto público fue insignificante. Hay cierta mejora en el volumen y las condiciones de las líneas de financiamiento, por parte de los organismos multilaterales, una vez que el FMI ha brindado su respaldo a las acciones que el gobierno debe implementar. En cuanto al crecimiento económico, se ha mantenido el estancamiento de los últimos 3 años.

Si bien en el entorno internacional se han logrado avances, las condiciones internas se han tornado complejas; más aún, si tomamos en cuenta que en el 2021 habrán elecciones presidenciales. La inversión pública ha continuado reduciéndose generando pérdidas de empleo y menor actividad económica. Ha crecido el empleo no-adecuado, que supera el 50% de la población económicamente activa. En este aspecto también, están pendientes definiciones y reformas a las leyes laborales que permitan mejorar el empleo adecuado y hagan más flexible la contratación laboral. El sector privado se ha involucrado en la definición de políticas económicas, pero, al no haberse logrado su implementación, la inversión privada se mantiene en compás de espera. No ha retornado la confianza, lo que se refleja también en el elevado riesgo país.

El sector financiero ha tenido resultados superiores a los de los últimos años. Los acuerdos alcanzados con el FMI, más otros multilaterales, han abierto el acceso a líneas más amplias de financiamiento internacional. Esto permite ampliar el crédito interno y generar más ingresos. Últimamente pareciera que, a pesar de existir disponibilidades, lo que ha bajado es la demanda de crédito, por la incertidumbre de las personas y empresas respecto del entorno económico y político. En cuanto al mercado de valores, este se ha mantenido en los bajos niveles de los últimos años, pues no se han dado los cambios normativos que se requieren, sobre todo, para que se promueva, de manera adecuada, el desarrollo de los inversionistas institucionales.

La construcción de vivienda habría sufrido una importante disminución de la demanda, especialmente en aquellos segmentos que no cuentan con programas que faciliten el acceso a financiamiento, con menor cuota de entrada e interés más bajo. Incluso en los segmentos medio y bajo, en los que se aplica el programa de vivienda de interés social y público (VIS y VIP), hubo un estancamiento hasta el tercer trimestre, en que finalmente se aclararon las regulaciones y se contó con fondos adicionales. Para el 2020, en adelante, se puede esperar que estos segmentos tengan mayor dinamismo, pues, con el apoyo del BID y de la CAF, se han comprometido recursos que permitirían una colocación del orden de USD 1,300 millones en créditos.

## Mercado Hipotecario de Vivienda

### Origenación

Origenación de créditos (Millones de USD)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Variación 2018-2019
Bancos	444.93	586.28	389.23	533.00	574.59	533.98	-7.07%
Bancos VIP		30.61	88.66	143.11	172.40	135.50	-21.40%
Mutualistas	123.50	75.93	56.72	73.64	85.14	78.83	-7.41%
Mutualistas VIP		1.09	8.25	8.98	21.44	20.43	-4.70%
Sociedades Fin.	2.19	2.92	0.59				
Cooperativas	75.73	67.71	75.76	204.49	357.28	363.00	1.60%
Cooperativas VIP					0.14	2.82	1980.97%
<b>Total sin BIESS</b>	<b>646.35</b>	<b>764.53</b>	<b>619.22</b>	<b>963.22</b>	<b>1,210.97</b>	<b>1,134.56</b>	<b>-6.31%</b>
BIESS	1,190.58	1,174.61	1,022.10	851.68	769.71	610.00*	-20.75%
<b>Total con BIESS</b>	<b>1,836.93</b>	<b>1,939.14</b>	<b>1,641.32</b>	<b>1,814.90</b>	<b>1,980.69</b>	<b>1,744.56</b>	<b>-11.92%</b>

\* Dato extraoficial

Fuente: Banco Central del Ecuador y BIESS.

Por primera vez en los últimos 4 años, la origenación de cartera hipotecaria cae en comparación con el año anterior. En el caso de los bancos y mutualistas, la reducción es menor que la presentada por BIESS, cuya caída, en valor absoluto, es mayor que el resto de instituciones. Esta reducción se atribuye, en general, a una menor demanda por parte de los compradores, que no tiene capacidad de compra, especialmente por el nivel de cuota de entrada requerido. En el caso del BIESS, quien no exige cuota de entrada hasta ciertos niveles, la caída ha sido atribuida, por los promotores, a cambios en los requisitos establecidos por una nueva administración, resultado de la divulgación de los niveles de cartera vencida.

La origenación de créditos en el segmento VIP también sufre una reducción, debido a que, en el primer trimestre se agotaron los fondos asignados en el programa inicial y los participes del sector público demoraron, hasta el tercer trimestre, la entrega de fondos adicionales.

Las cooperativas mantuvieron su nivel de colocación de créditos hipotecarios.

### Saldos de Cartera

Saldo de cartera (Millones de USD)	31-03-14	31-03-15	31-03-16	31-03-17	31-03-18	31-03-19	Variación 2018-2019
Bancos	1,604.84	1,778.86	1,957.03	2,118.50	2,254.13	2,343.40	3.96%
Bancos VIP		27.57	22.70	88.77	62.66	42.67	-31.90%
Mutualistas	195.53	211.80	223.95	257.92	293.17	312.71	6.67%
Mutualistas VIP		1.09	9.06	13.00	10.37	18.26	76.09%
Fideicomisos y Titularizaciones VIP			93.69	168.90	383.16	531.92	38.82%
Titularizado Bancos	375.53	289.61	124.69	53.39	38.94	24.65	-36.69%
Titularizado Mutualistas	145.26	119.20	80.86	65.10	52.35	41.97	-19.83%

CTH (más Titularizado)	60.36	57.71	61.10	56.11	55.90	58.67	4.96%
Cooperativas*	368.07	341.64	337.08	437.35	683.94	908.55	32.84%
Cooperativas VIP*					0.13	2.90	2130.77%
<b>Total sin BIESS</b>	<b>2,749.58</b>	<b>2,827.47</b>	<b>2,910.16</b>	<b>3,259.05</b>	<b>3,834.61</b>	<b>4,285.70</b>	<b>11.76%</b>
IESS / BIESS**	4,465.30	5,412.80	6,154.90	6,665.80	7,008.10	7,100.00	1.31%
<b>Total con BIESS</b>	<b>7,214.88</b>	<b>8,240.27</b>	<b>9,065.06</b>	<b>9,924.85</b>	<b>10,842.71</b>	<b>11,385.70</b>	<b>5.01%</b>

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

\*Segmento 1 y 2.

\*\*Datos extraoficiales.

Los incrementos más importantes, en el stock de cartera hipotecaria, del sector privado, se concentran en los relacionados con el programa VIP y en las Cooperativas, con un resultado de crecimiento del stock hipotecario privado del 11.76%, el cual es inferior al crecimiento reportado en el 2018, que fue del 17.66%.

Incluyendo al BIESS, que creció 1.31%, el stock del sector hipotecario global aumentó un 5.01%, el nivel más bajo de los últimos 4 años en que creció entre el 9 y 10%.

### Resultados de CTH

En el 2019 se recuperó la rentabilidad neta de la CTH. Fue 73% mejor que la del 2018, principalmente por un mayor margen financiero que creció un 95.3%, sumado a un incremento del 11.9% de ingresos por servicios, mientras que los egresos de operación crecieron a un menor ritmo, 7.3%. El resultado neto, representa un retorno sobre la inversión del 15.54%

### Calidad de Activos

Cartera Propia y Administrada	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Cartera Vencida / Total	0.16%	0.24%	0.51%	0.36%	0.40%	0.37%
Cartera no Devenga / Total	2.37%	3.28%	4.74%	4.29%	3.68%	5.32%

El cuadro presenta la cartera vencida que tiene más de dos meses de retraso y, como cartera que no devenga intereses, el saldo de dicha cartera que tiene vencimientos a futuro.

En la cartera que no devenga intereses se aprecia un incremento en el 2019. En parte este deterioro se debe a que, en las últimas dos semanas del año, se sucedieron dos puentes y un fin de semana, en que los deudores toman vacaciones y, en el caso de los migrantes, que contribuyeron en la subida del índice, envían sus pagos a los apoderados, quienes están de feriado y se acercan a hacer los pagos cuando retornan a sus actividades. En los primeros días del año 2020 se recuperaron los valores retrasados.

En el 2019 también se dio la liquidación de la clase subordinada FIMPROD 2, la misma que incluyó cartera que no devenga intereses por USD 495 mil. En la compra de dicha clase subordinada, tales valores fueron descontados del precio, total o parcialmente, en función de su morosidad; por lo que, si bien esto representa un incremento en el índice, es un activo que no genera costos financiero y cualquier recuperación representará una utilidad neta.

### 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.

<b>CTH-BID 1</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Cartera Vencida / Total	0.14%	0.21%	0.44%	0.42%	1.01%	1.37%
Cartera no Devenga / Total	3.01%	2.52%	4.28%	4.35%	4.21%	9.35%
Cartera no Devenga / Original	1.91%	1.27%	1.68%	1.26%	0.87%	1.35%
<b>CTH 7</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Cartera Vencida / Total	0.00%	0.02%	0.08%	0.12%	0.23%	0.14%
Cartera no Devenga / Total	0.11%	1.34%	4.02%	4.45%	3.32%	4.67%
Cartera no Devenga / Original	0.11%	1.13%	3.00%	2.67%	1.69%	2.01%
<b>CTH 8</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Cartera Vencida / Total	N/A	0.00%	0.01%	0.04%	0.09%	0.20%
Cartera no Devenga / Total	N/A	0.00%	0.71%	0.88%	3.35%	3.73%
Cartera no Devenga / Original	N/A	0.00%	0.70%	0.76%	2.45%	2.35%
<b>CTH 9</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Cartera Vencida / Total	N/A	N/A	0.00%	0.01%	0.05%	0.17%
Cartera no Devenga / Total	N/A	N/A	0.00%	0.46%	1.16%	9.39%
Cartera no Devenga / Original	N/A	N/A	0.00%	0.45%	0.99%	6.76%
<b>CTH 10</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Cartera Vencida / Total	N/A	N/A	N/A	0.00%	0.00%	0.01%
Cartera no Devenga / Total	N/A	N/A	N/A	0.00%	0.00%	3.25%
Cartera no Devenga / Original	N/A	N/A	N/A	0.00%	0.00%	3.20%
<b>CTH 11</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Cartera Vencida / Total	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.01%
Cartera no Devenga / Total	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1.33%
Cartera no Devenga / Original	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1.33%

La tendencia en las titularizaciones es que, durante los primeros tres años, el índice de la cartera vencida y que no devenga intereses crece, debido a que, el saldo sobre el cual se calcula el índice de mora se reduce. Pasados los tres años, los índices de mora tienden a reducirse con relación al saldo de cartera original. Esto se puede apreciar en las titularizaciones CTH-BID 1, CTH 7 y CTH 8. En el 2019, se aprecia un nivel más alto, ocasionado por el comentado hecho de los feriados de fin de año, en especial en el caso del CTH 9. Las titularizaciones CTH 10 y CTH 11, se encuentran en etapa de acumulación y serán combinadas en una sola.

La siniestralidad, es decir las pérdidas finales, una vez liquidadas las titularizaciones, son inferiores al 1% de la cartera original y son superadas, en más de 6 veces, por la rentabilidad que genera el interés extraordinario.

#### **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 2019 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. A la fecha de elaboración de este informe, los límites

CTH (más Titularizado)	60.36	57.71	61.10	56.11	55.90	58.67	4.96%
Cooperativas*	368.07	341.64	337.08	437.35	683.94	908.55	32.84%
Cooperativas VIP*					0.13	2.90	2130.77%
<b>Total sin BIESS</b>	<b>2,749.58</b>	<b>2,827.47</b>	<b>2,910.16</b>	<b>3,259.05</b>	<b>3,834.61</b>	<b>4,285.70</b>	<b>11.76%</b>
IESS / BIESS**	4,465.30	5,412.80	6,154.90	6,665.80	7,008.10	7,100.00	1.31%
<b>Total con BIESS</b>	<b>7,214.88</b>	<b>8,240.27</b>	<b>9,065.06</b>	<b>9,924.85</b>	<b>10,842.71</b>	<b>11,385.70</b>	<b>5.01%</b>

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

\*Segmento 1 y 2.

\*\*Datos extraoficiales.

Los incrementos más importantes, en el stock de cartera hipotecaria, del sector privado, se concentran en los relacionados con el programa VIP y en las Cooperativas, con un resultado de crecimiento del stock hipotecario privado del 11.76%, el cual es inferior al crecimiento reportado en el 2018, que fue del 17.66%.

Incluyendo al BIESS, que creció 1.31%, el stock del sector hipotecario global aumentó un 5.01%, el nivel más bajo de los últimos 4 años en que creció entre el 9 y 10%.

### Resultados de CTH

En el 2019 se recuperó la rentabilidad neta de la CTH. Fue 73% mejor que la del 2018, principalmente por un mayor margen financiero que creció un 95.3%, sumado a un incremento del 11.9% de ingresos por servicios, mientras que los egresos de operación crecieron a un menor ritmo, 7.3%. El resultado neto, representa un retorno sobre la inversión del 15.54%

### Calidad de Activos

Cartera Propia y Administrada	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Cartera Vencida / Total	0.16%	0.24%	0.51%	0.36%	0.40%	0.37%
Cartera no Devenga / Total	2.37%	3.28%	4.74%	4.29%	3.68%	5.32%

El cuadro presenta la cartera vencida que tiene más de dos meses de retraso y, como cartera que no devenga intereses, el saldo de dicha cartera que tiene vencimientos a futuro.

En la cartera que no devenga intereses se aprecia un incremento en el 2019, En parte este deterioro se debe a que, en las últimas dos semanas del año, se sucedieron dos puentes y un fin de semana, en que los deudores toman vacaciones y, en el caso de los migrantes, que contribuyeron en la subida del índice, envían sus pagos a los apoderados, quienes están de feriado y se acercan a hacer los pagos cuando retoman a sus actividades. En los primeros días del año 2020 se recuperaron los valores retrasados.

En el 2019 también se dio la liquidación de la clase subordinada FIMPROD 2, la misma que incluyó cartera que no devenga intereses por USD 495 mil. En la compra de dicha clase subordinada, tales valores fueron descontados del precio, total o parcialmente, en función de su morosidad; por lo que, si bien esto representa un incremento en el índice, es un activo que no genera costos financiero y cualquier recuperación representará una utilidad neta.

### 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.

fijados han sido modificados, lo que representa una oportunidad para reducir nuestro costo de fondos.

### **Titularización**

Las principales titularizaciones que se llevaron a cabo en el 2019 fueron aquellas dentro del programa VIP. Realizamos 3 titularizaciones por USD 175 millones, con lo que se completó el total del monto originalmente establecido.

En vista de los efectos favorables de este esquema, el gobierno ha comprometido USD 68 millones adicionales, el Banco Interamericano de Desarrollo USD 400 millones y la Corporación Andina de Fomento 72 millones. Esto permitirá otorgar financiamiento de vivienda de interés social y público hasta por alrededor de USD 1,300 millones, que serán titularizados con nuestra participación.

Sigue en trámite la primera titularización a ser colocada en el mercado internacional. Ha sido complejo conciliar los requerimientos de los diferentes participantes, pero, se espera que esta se lleve a cabo en el primer semestre del 2020.

Existe una nueva posibilidad de colocar títulos en el mercado centroamericano. En un inicio puede ser una demanda pequeña, pero, de superarse temas impositivos que tienen que ver con el tratamiento de inversiones provenientes de paraísos fiscales, puede que esta demanda sea importante.

### **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 los 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.

En el tercer trimestre fuimos revisados por un equipo de la Superintendencia de Bancos, quienes han ratificado que es baja la probabilidad del riesgo de ser usados para este tipo de actividades; sin embargo, han observado que podemos mejorar ciertos procesos, para lo cual hemos presentado un plan que se llevará a cabo durante el primer semestre del año en curso.

### **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 2020, 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 2019, informamos 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; ni de investigación de actos de conductas sospechosas o irregulares significativas que afecten los resultados; y no hemos conocido de situaciones significativas que afecten el Gobierno Corporativo.

No se han reportado casos de conflictos de interés.

El Comité de Ética cuenta con los respectivos procedimientos tendientes a mitigar los conflictos de interés. En el ejercicio 2019 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 2019, 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 87.4% de satisfacción del personal. El equipo con que contamos es completo y tiene amplia experiencia. En este año se reemplazó al auditor interno, quien aceptó una propuesta con mayores oportunidades de carrera profesional.

El Directorio mantiene su conformación, lo que constituye una de las fortalezas de la CTH, al estar integrado por profesionales con 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 2019 se han concentrado en mejorar los tiempos de los procesos.

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

BLANCE GENERAL (en miles USD)		dic-17		dic-18		dic-19		Variación anual	
Activo	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%	
Fondos Disponibles	456.89	2.6%	343.75	1.3%	513.01	1.5%	169.26	49.2%	
Operaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	
Inversiones	1,034.05	5.8%	1,000.61	3.7%	1,001.76	3.0%	1.15	0.1%	
Cartera de créditos	6,431.49	36.1%	8,613.61	32.0%	14,549.26	42.9%	5,935.66	68.9%	
Cuentas por cobrar	3,244.80	18.2%	5,586.64	20.8%	3,673.71	10.8%	- 1,912.93	-34.2%	
Bienes realizables adjudicados por pago	37.83	0.2%	-	0.0%	-	0.0%	-	-	
Propiedades y equipos	671.97	3.8%	639.69	2.4%	588.90	1.7%	- 50.79	-7.9%	
Otros Activos	5,958.44	33.4%	10,730.48	39.9%	13,564.09	40.0%	2,833.80	26.4%	
<b>Total Activo</b>	<b>17,835.27</b>	<b>100.0%</b>	<b>26,914.78</b>	<b>100.0%</b>	<b>33,890.74</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,975.95</b>	<b>25.9%</b>	
<b>Pasivo</b>									
Cuentas por Pagar	1,610.76	18.1%	1,475.17	8.0%	1,828.49	7.3%	353.32	24.0%	
Obbligaciones Financieras	7,276.26	81.9%	17,041.45	92.0%	23,084.29	92.7%	6,042.85	35.5%	
Valores en Circulación	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	-	
<b>Total Pasivo</b>	<b>8,887.02</b>	<b>100.0%</b>	<b>18,516.62</b>	<b>100.0%</b>	<b>24,912.78</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,396.17</b>	<b>34.5%</b>	
Capital Social	3,943.41	44.1%	3,943.41	47.0%	3,943.41	43.9%	-	0.0%	
Prima o Colocaciones de acciones	46.68	0.5%	46.68	0.6%	46.68	0.5%	-	0.0%	
Reservas	3,428.73	38.3%	3,630.99	43.2%	3,700.71	41.2%	69.73	1.9%	
Superavit por Resultados	79.91	0.9%	73.71	0.9%	67.76	0.8%	- 5.95	-8.1%	
Resultado del Ejercicio	70.45	0.8%	6.10	0.1%	12.20	0.1%	6.10	100.0%	
<b>Total Patrimonio</b>	<b>8,948.26</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,398.17</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,977.95</b>	<b>100.0%</b>	<b>579.79</b>	<b>6.9%</b>	
<b>Patrimonio</b>	<b>17,835.27</b>		<b>26,914.78</b>		<b>33,890.74</b>		<b>6,975.95</b>	<b>25.9%</b>	

### Activo

Por segundo año consecutivo, el activo ha crecido, 25.9% respecto del año anterior y 90% comparado con el 2017. El crecimiento obedece a la cartera de créditos y otros activos, que están compuestos también de cartera de créditos, que han sido transferidos a fideicomisos de titularización y que se encuentran en etapa de acumulación.

Otro cambio importante es la reducción de cuentas por cobrar, donde se registran las compras de clases subordinadas. En el 2019, la mayor reducción obedece a la liquidación de la clase subordinada FIMPROD 2, cuyo resultado se aprecia en un mayor ingreso para el ejercicio.

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

El patrimonio presenta un incremento del 6.9% que corresponde al resultado del ejercicio, luego de haber distribuido la totalidad de los resultados del año 2018. La distribución de la totalidad de los resultados ha sido usual en la CTH, basada en su modelo de negocio y debido a la suficiencia patrimonial con la que cuenta y ha acumulado a lo largo de su existencia.

Al 31 de diciembre del 2019 la suficiencia patrimonial cubre ampliamente el requisito regulatorio al superarlo en 3.75 veces.

La rentabilidad sobre el patrimonio en el 2019 fue del 15.54%, que se compara favorablemente respecto del 9.05% obtenido el 2018.

## Estado de Pérdidas y Ganancias

Estado de Pérdidas y Ganancias (USD MILLES)	dic-17		dic-18		dic-19		Variación anual	
	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%
Intereses ganados	4,157.85	68.2%	2,577.14	60.0%	4,788.13	67.7%	2,210.99	85.8%
Comisiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidades financieras	4.76	0.1%	0.00	0.0%	-	0.0%	- 0.00	-100.0%
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>4,162.61</b>	<b>68.2%</b>	<b>2,577.14</b>	<b>60.0%</b>	<b>4,788.13</b>	<b>67.7%</b>	<b>2,210.99</b>	<b>85.8%</b>
Intereses causados	974.90	16.0%	926.54	21.6%	1,615.77	22.8%	689.22	74.4%
Comisiones causadas	61.17	1.0%	58.25	1.4%	69.41	1.0%	11.16	19.2%
Pérdidas Financieras	4.56	0.1%	3.91	0.1%	0.63	0.0%	- 3.28	-83.9%
<b>Total Egreso Financiero</b>	<b>1,040.64</b>	<b>17.1%</b>	<b>988.71</b>	<b>23.0%</b>	<b>1,685.80</b>	<b>23.8%</b>	<b>697.10</b>	<b>70.5%</b>
<b>Margen Financiero</b>	<b>3,121.98</b>	<b>51.2%</b>	<b>1,588.44</b>	<b>37.0%</b>	<b>3,102.32</b>	<b>43.9%</b>	<b>1,513.89</b>	<b>95.3%</b>
Ingresos ordinarios	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	-
Ingreso por servicios	1,441.05	23.6%	1,482.38	34.5%	1,659.20	23.5%	176.82	11.9%
Egresos de operación	2,107.19	34.5%	1,972.74	46.0%	2,116.22	29.9%	143.48	7.3%
<b>Margen Operacional</b>	<b>2,455.84</b>	<b>40.3%</b>	<b>1,088.07</b>	<b>26.6%</b>	<b>2,645.30</b>	<b>37.4%</b>	<b>1,647.23</b>	<b>140.9%</b>
Provisiones, depreciaciones	809.83	13.3%	191.22	4.5%	1,313.87	18.6%	1,122.45	587.0%
Ingresos extraordinarios	496.78	8.1%	233.36	5.4%	624.53	8.8%	391.17	167.6%
Egresos extraordinarios	52.22	0.9%	36.21	0.8%	18.68	0.3%	- 17.53	-48.4%
Utilidad antes de impuestos y participaciones	<b>2,090.57</b>	<b>34.3%</b>	<b>1,104.00</b>	<b>25.7%</b>	<b>1,937.47</b>	<b>27.4%</b>	<b>833.48</b>	<b>75.5%</b>
Participación de los empleados	313.58	5.1%	185.60	3.9%	290.62	4.1%	125.02	75.5%
Impuesto a la renta	397.92	6.5%	241.12	5.6%	439.66	6.2%	198.55	82.3%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>1,379.06</b>	<b>22.6%</b>	<b>697.28</b>	<b>16.2%</b>	<b>1,207.19</b>	<b>17.1%</b>	<b>509.91</b>	<b>73.1%</b>

-Fuente y Elaboración: CTH

El crecimiento del 85.8% en los ingresos financieros se debe a dos importantes elementos, el crecimiento en activos productivos y la liquidación de la clase subordinada FIMPROD 2, que representó ingresos brutos por USD 1.5 millones.

Los egresos financieros incrementaron en línea con el crecimiento de los activos que requieren financiarse mediante créditos obtenidos de las instituciones financieras locales y multilaterales. Este crecimiento fue inferior al de los ingresos, lo que resultó en un margen financiero superior en 95% respecto del logrado en el 2018.

Los ingresos ordinarios relacionados con los servicios de titularización crecieron 11.9% y son los más altos de los últimos 3 años, producto de las titularizaciones implementadas en el 2019. Los egresos de operación se incrementaron en 7.3% principalmente relacionados con la constitución de provisiones para jubilación patronal correspondientes a los años 2018 y 2019. También se

registraron los costos de estructuración de la línea de crédito del BID. En los 3 años reportados, se da un mínimo crecimiento del 0.4% en los egresos de operación. El margen operacional mejora 140.9% respecto del 2018.

Las provisiones brutas crecen sustancialmente, en buena parte, como resultado de la liquidación de la clase subordinada del FIMPROD 2, que requirió la constitución de USD 495 mil en provisiones. Si excluimos las provisiones correspondientes a la liquidación de dicha clase subordinada, por la que mayoritariamente se descontó el precio, las provisiones, netas de las recuperaciones, reportadas como ingresos extraordinarios, alcanzan USD 215 mil que cubren totalmente el requisito regulatorio para cartera vencida y el crecimiento en cartera bruta.

La utilidad neta, luego de provisiones por participación de utilidades a empleados e impuesto a la renta, supera en 73.1% la del año 2018.

### **Conclusión**

El año 2019, en el entorno general, presentó pocas señales favorables para el desarrollo de las actividades económicas. La principal señal positiva fue el beneplácito del Fondo Monetario Internacional con el plan, presentado por el Gobierno, para corregir los problemas fiscales del estado. Esto repercutió en la ampliación de líneas de organismos multilaterales que dieron mayor capacidad de financiamiento al sector financiero. Sin embargo, la actividad económica no despega debido a la falta de confianza en que se cumpla con los planteamientos para corregir el déficit del estado y la falta de seguridad jurídica y política, que se agravó con los incidentes de octubre, que no han permitido avanzar en las reformas fiscal, laboral y comercial, que permitan tener un horizonte atractivo para la inversión, local y extranjera.

El financiamiento de vivienda, en el año revisado, terminó con un resultado más bajo que en el 2018 en cuanto a originación de créditos. Se ha logrado asegurar recursos suficientes para mantener e incrementar la oferta de financiamiento en condiciones favorables, lo que permitirá un crecimiento en la originación para los segmentos VIS y VIP. Hemos aportado en la elaboración de estos programas para la obtención de líneas en las instituciones multilaterales de crédito. Queda pendiente encontrar mecanismos que faciliten la oferta de financiamiento a los otros segmentos, que todavía deben superar ciertos obstáculos.

En el año 2020 realizaremos titularizaciones del programa VIP por alrededor de USD 153 millones y una titularización por USD 200 millones, una de cuyas clases, que corresponde al 75%, será colocada en el exterior, garantizada por una corporación extranjera de inversión; también realizaremos una titularización propia, en el primer trimestre y participaremos en la acumulación de cartera VIS y VIP en nuevos fideicomisos de titularización. Debemos mantenernos pendientes del desenvolvimiento de la cartera debido a las condiciones económicas que pueden afectar la capacidad de pago de los prestatarios.

En el 2019 conseguimos un resultado muy superior que el del año anterior, aumentando el tamaño de nuestros activos, liquidando satisfactoriamente la inversión en una clase subordinada, mejorando el ingreso por servicios y manteniendo los costos bajo control.

Como siempre, los resultados alcanzados son el producto de la colaboración del equipo de funcionarios de la CTH, del Directorio, de las instituciones financieras que han mantenido su confianza, así como la de nuestros accionistas. Reciban, todos, nuestro agradecimiento y confiamos en que mantengan su compromiso para seguir haciendo de la CTH una empresa única y exitosa.

Gracias

**Juan Manuel Borrero V.**  
Presidente del Directorio

**José Andino**  
Presidente Ejecutivo