

**INFORME DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO Y DEL PRESIDENTE EJECUTIVO A
LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
POR EL PERÍODO ANUAL 2024**

Entorno

La principal característica del año 2024, en el Ecuador, es la de un continuo estancamiento derivado de las dificultades económicas que se vienen sucediendo desde hace una década. Cuando los precios del petróleo dejaron de mantenerse altos y se agotaron los fondos acumulados en los primeros años de la dolarización, el modelo de dependencia de las iniciativas y acciones del Estado, que se adoptó a partir del 2007, ha resultado en un estancamiento de la actividad económica, pues las fuentes de ingreso del Estado son limitadas y las fuentes de financiamiento, en condiciones razonables, son cada vez menores para mantener el abultado gasto corriente del Estado, que no ha logrado generar un crecimiento suficiente para superar las necesidades de la creciente población. Aunque todavía no se cuenta con cifras oficiales, el crecimiento del PIB sería negativo en 2%.

El problema de inseguridad no ha sido superado; sin embargo, la declaración de Conflicto Interno, a inicios del año pasado, logró mejorar el control de las cárceles y reducir el número de crímenes, aunque permanecen en niveles inaceptables. El crimen organizado todavía mantiene y hasta ha incrementado sus vínculos con servidores públicos, jueces, policía, hasta con las fuerzas armadas y, obviamente, con fuerzas políticas. Se han descubierto sorprendentes relaciones de la justicia con el crimen organizado, gracias a la decidida intervención de la Fiscalía.

También hay que resaltar algunos avances en el manejo económico. El déficit fiscal se redujo al 3 % del PIB, comparado con el 5.3% en 2023, como resultado principalmente del ajuste de la tarifa del IVA de 12% al 15% y la liberación del precio de la gasolina extra. También se establecieron contribuciones extraordinarias e impuestos, principalmente para financiar el alto déficit fiscal y solventar los gastos incrementales requeridos en la lucha contra la delincuencia organizada. Las reservas internacionales se han recuperado y la balanza comercial ha llegado a niveles sin precedentes, por un buen desempeño de las exportaciones y una reducción de las importaciones debido a la caída de la actividad económica, cuyo deterioro se agravó en el último trimestre por la falta generalizada de energía.

El sistema financiero, en el primer semestre, debió enfrentar un alza de tasas de interés de captaciones, que afectó negativamente los márgenes, pues en el país se aplicaba un esquema de tasas máximas de interés fijas para la colocación de créditos. Se ha implementado un esquema de ajuste gradual de las tasas activas máximas en función de las variaciones de los últimos 12 meses; ajuste que, en períodos de poca liquidez y altos costos del dinero, desincentivan la concesión de crédito, con las correspondientes consecuencias para las actividades productivas. Gracias al desempeño sustancialmente favorable de la balanza comercial, los depósitos se han recuperado pero la concesión de crédito no ha crecido al mismo ritmo, debido a la falta de demanda por la disminución de la actividad económica.

En el caso del crédito de vivienda, la disminución en la concesión fue muy notoria. La tasa máxima definida por los reguladores es la más baja de los diferentes segmentos crediticios y la fórmula de ajuste constituye un desincentivo, al ser un financiamiento a largo plazo, que está expuesto a períodos de baja liquidez y costos financieros altos, que no pueden ser compensados oportunamente, causando riesgos de pérdidas financieras, a pesar de ser operaciones de muy buena calidad crediticia. Al estar dolarizados, el crédito hipotecario en Ecuador tiene la ventaja de no requerir cobertura de riesgo cambiario.



Mercado Hipotecario de Vivienda

Originación

Volumen de crédito (millones de USD)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Variación 2023 & 2024
Bancos	533.98	366.82	554.72	737.67	639.16	579.58	-9.32%
Bancos VIP	135.50	87.96	116.79	111.77	165.49	182.84	10.48%
Mutualistas	78.83	34.52	57.91	68.13	63.88	34.56	-45.90%
Mutualistas VIP	20.43	31.70	71.00	142.01	116.31	104.33	-10.30%
Sociedades Financieras	-	-	-	-	-	-	
Cooperativas (S1)	363.00	223.72	376.17	268.23	244.81	227.76	-6.96%
Cooperativas VIP (S1)	2.82	-	0.07	-	8.48	0.86	-89.80%
Total sin BIESS	1,134.56	744.72	1,176.67	1,327.80	1,238.14	1,129.93	-8.74%
BIESS	564.75	376.35	577.52	615.09	587.70	533.97	-9.14%
Total con BIESS	1,699.31	1,121.08	1,754.18	1,942.89	1,825.84	1,663.90	-8.87%

Por segundo año consecutivo, la originación de créditos hipotecarios se reduce en 9% y acumula una caída del 14.35%. El único segmento que mantiene una originación creciente es el generado por los Bancos en el programa VIP.

Saldos de Cartera

Saldos de cartera (millones de USD)	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	Variación 2023-2024
Bancos	2,343.40	2,306.88	2,238.84	2,371.88	2,591.31	2,681.52	3.48%
Bancos VIP	42.67	36.40	85.93	51.95	21.32	42.50	99.32%
Mutualistas	312.71	297.48	298.36	309.39	302.85	301.68	-0.38%
Mutualistas VIP	18.26	15.79	24.64	18.70	17.80	3.18	-82.15%
Fideicomisos y Titularizaciones VIP	531.92	644.90	739.81	935.60	1,161.49	1,353.56	16.54%
Titularizado Bancos	24.65	18.53	185.15	157.02	133.53	115.93	-13.18%
Titularizado Mutualistas	41.97	34.39	26.17	19.13	13.66	10.63	-22.17%
CTH (más Titularizado)	58.67	53.69	49.53	49.04	47.81	42.67	-10.74%
Cooperativas (S1)	908.55	980.16	1,081.06	1,191.81	1,268.90	1,206.42	-4.92%

Cooperativas VIP (S1)	2.90	2.87	2.73	2.58	7.94	2.58	-67.55%
Total sin BIESS	4,285.70	4,391.07	4,732.22	5,107.10	5,566.60	5,760.67	3.49%
IESS / BIESS *	7,100.00	7,015.00	6,900.00	6,918.40	6,940.70	7,115.67	2.52%
Total con BIESS	11,385.70	11,406.07	11,632.22	12,025.50	12,507.30	12,876.34	2.95%

*Datos extraoficiales.

Fuente: SB y SEPS.

Por la característica de largo plazo del crédito hipotecario, el saldo se incrementa con la colocación de nuevos créditos, a diferencia de otros créditos de menor plazo, cuyo saldo total puede reducirse de un año a otro. En conjunto, el saldo acumulado de cartera del sistema financiero creció 2.95 %, ligeramente menos que en el 2022.

Resultados

Durante el año 2024, suspendimos la colocación de créditos hipotecarios pues el costo del dinero, incluido las cargas regulatorias, resultaban en un margen negativo inaceptable. El costo de nuestro pasivo a corto plazo se ajustó hacia arriba en pocas semanas, mientras nuestros activos de largo plazo se ajustan solamente hasta la tasa máxima, generando un descalce de tasas que logramos minimizar titularizando cartera por USD 16.7 millones para cancelar las obligaciones que nos generaban pérdidas. La venta parcial de los títulos fue con descuento, en las condiciones del mercado a inicios del 2024, por lo que debimos asumir una pérdida en la colocación.

El resultado del 2024 es similar al del año anterior, pues debimos constituir provisiones adicionales por el deterioro de la cartera que se vio afectada por la inseguridad, extorsiones, estados de excepción, restricción de actividades por cortes de energía y, en general, por una menor actividad económica.

El retorno sobre el patrimonio (ROE) fue del 7.01 % en el 2024 comparado con el 7.38% del 2023.

Calidad de activos

Cartera Propia y Administrada	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cartera Vencida / Total	0.37%	0.65%	0.42%	0.39%	0.49%	0.56%
Cartera no Devenga / Total	5.32%	10.98%	6.36%	6.05%	5.77%	11.49%

Como en años anteriores, el cuadro presenta la cartera vencida con retrasos superiores a 60 días y la cartera que no devenga intereses, que es el saldo por vencer, de esa cartera vencida. La tendencia en las titularizaciones es que, durante los primeros tres años la cartera vencida y que no devenga intereses, crece; mientras el saldo sobre el cual se calcula el índice de mora se contrae, lo que hace que mientras más antigua es la titularización, el índice crece aunque en valor absoluto el nivel de cartera vencida se mantenga.

En nuestro informe del año anterior mencionamos la tendencia de deterioro de la cartera por dos principales razones. Aquellos deudores que, producto de la emergencia sanitaria, que requirió de reestructuraciones con períodos de gracia, cuyos ingresos en buena medida provienen de



actividades independientes, no han logrado recuperar sus ingresos y, al finalizar los períodos de gracia, tienen dificultad de pagar las cuotas que pagaban antes de la pandemia. Otros deudores se han visto afectados por la inseguridad, en especial aquellos cuyas actividades son independientes y se han visto reducidas por los estados de excepción, toques de queda, extorsiones y, hacia fines del año, por los cortes de energía.

Para todos estos casos hemos constituido las provisiones requeridas por las normativas que nos rigen.

Inversiones

Como se mencionó en nuestro informe del año 2023, debimos constituir provisiones por un total de USD 1 millón, requerido por la normativa que aplica la Superintendencia de Bancos para nuestras inversiones en clases subordinadas, por USD 2 millones, que cambiaron de calificación de A a B y requirieron la constitución de provisiones del 50%. Una de dichas clases subordinadas ha mejorado su calificación de B a A, por lo que, en el 2024, se reversaron USD 500 mil de las mencionadas provisiones.

Calidad de la cartera titularizada vigente

CTH 7 Titularización	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cartera Vencida / Total	0.14%	0.61%	0.61%	0.88%	1.40%	1.67%
Cartera no Devenga / Total	4.67%	15.65%	8.13%	10.42%	5.41%	17.66%
Cartera no Devenga / Original	2.01%	5.74%	2.44%	2.52%	1.03%	2.55%
CTH 8 Titularización	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cartera Vencida / Total	0.20%	0.66%	0.56%	0.80%	0.98%	1.49%
Cartera no Devenga / Total	3.73%	9.79%	8.28%	7.46%	6.28%	12.70%
Cartera no Devenga / Original	2.35%	5.31%	3.81%	2.80%	1.87%	2.95%
CTH 9 Titularización	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cartera Vencida / Total	0.17%	0.35%	0.32%	0.43%	0.41%	0.94%
Cartera no Devenga / Total	9.39%	12.81%	7.27%	13.65%	7.28%	10.71%
Cartera no Devenga / Original	6.76%	7.73%	3.74%	6.18%	2.78%	3.50%
CTH 11 Titularización	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cartera Vencida / Total	0.01%	0.04%	0.05%	0.08%	0.10%	0.21%
Cartera no Devenga / Total	1.33%	5.94%	3.61%	3.58%	5.84%	9.40%
Cartera no Devenga / Original	1.33%	5.66%	3.03%	2.66%	3.86%	5.46%
CTH 12 Titularización	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cartera Vencida / Total	N/A	N/A	N/A	0.00%	0.00%	0.06%
Cartera no Devenga / Total	N/A	N/A	N/A	0.00%	0.15%	4.34%
Cartera no Devenga / Original	N/A	N/A	N/A	0.00%	0.15%	3.84%

Una evaluación apropiada del desempeño de las titularizaciones debe calcular el índice respecto del saldo original de la cartera con la que arrancó el proceso. En el 2024 se aprecia un deterioro en todos los casos, debido a las circunstancias extraordinariamente complejas que han afectado los ingresos de los deudores, derivadas de problemas de inseguridad y caída de las actividades productivas. El índice más alto de morosidad es el del CTH 11 con 5.46%, que llega a niveles similares al del año 2020, en la pandemia, cuando tenía pocos meses de emitida esta titularización y por lo tanto muchos de los deudores se acogieron a reestructuraciones con períodos de gracia que terminaron en el 2024. En todo caso, esta titularización ha acumulado interés extraordinario que al momento cubre el 80% de la cartera vencida más de 60 días y se proyecta que en el 2025 supere el 100%.

En las titularizaciones que han sido liquidadas totalmente, el interés extraordinario remanente ha superado, en promedio, más de 6 veces las pérdidas experimentadas.

Calificación de Riesgo

La calificación de Riesgo, emitida por la calificadora PCR, se ha mantenido en AA-. El informe completo de calificación está disponible en nuestras oficinas y en nuestra página web.

Las obligaciones emitidas en el año 2021, por USD 8 millones, cuyo saldo al cierre del 2024 es de USD 667 mil, fueron calificadas AA+.

Titularización

Durante el año 2024, además de nuestra titularización por USD 16.7 millones, se realizaron titularizaciones del Programa de Vivienda de Interés Social y Público, por un valor total de US\$ 229.74 millones. A diciembre de 2024, el saldo vigente de las titularizaciones efectuadas asciende a US\$ 1,475.24 millones, correspondiente a 33 procesos. La CTH ha estructurado 57 procesos en total.

Durante el año 2025, se espera continuar con las titularizaciones del Programa de Vivienda de Interés Social y Público por un valor aproximado de USD 181 millones.

Es importante mencionar que, los fondos remanentes en el fideicomiso de inversión, para el programa VIS/P, alcanzan para las proyecciones de este año 2025. En vista de ello, se ha desincentivado la promoción y financiamiento de nuevos proyectos y los promotores y financistas se encuentran gestionando la asignación de recursos adicionales que permitan la continuidad del programa, así como también ciertas reformas en cuanto a incentivos y ajustes que promuevan la participación activa de las instituciones financieras.

Cumplimiento

A continuación presentamos un resumen de las actividades realizadas en la implementación de la norma ARLAFDT en el 2024:

1. Se atendió los requerimientos realizados por la Superintendencia de Bancos relacionados con la implementación de la Norma ARLAFDT.
2. Se emitió el nuevo Manual del Sistema de Administración de Riesgos Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LA/FT/FPADM), con la finalidad de implementar disposiciones contenidas en la Norma de Control para la Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, y Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (ARLAFDT), emitida el 16 de febrero de 2024.

3. Se reportó mensualmente al Comité de Cumplimiento y Directorio de la institución respecto de las actividades gestionadas mensualmente por el Oficial de Cumplimiento.
4. Se implementaron las políticas y procesos del Manual para la Administración del Riesgo de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, como el Terrorismo (ARLAFDT), que incluyó:
 - a. Aplicación de la política conoce a tu cliente y conoce a tu usuario.
 - b. Aplicación de la política conoce a tu empleado y conoce a tu accionista.
 - c. Aplicación de la política conoce a tu proveedor.
 - d. Actualización de la política conoce a tu mercado
5. Semestralmente se realizó la revisión a la matriz de riesgos institucional para valorar los niveles de riesgo y se reportó a la Superintendencia de Bancos.

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 21 de enero del 2025, 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 CTH ha controlado en forma efectiva y eficiente los diferentes riesgos a los que ha estado expuesta durante el 2024; generando información oportuna y confiable, como resultado de las políticas, estrategias y procedimientos definidos. Los límites de riesgo han sido monitoreados y controlados adecuadamente; 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, basada en las actividades desarrolladas por Auditoría Interna y de la información proporcionada por la Administración durante el año terminado el 31 de diciembre del 2024 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.

El Comité de Ética ha sido debidamente conformado y cuenta con los respectivos procedimientos tendientes a mitigar los conflictos de interés. No se han reportado casos de conflictos de interés.

La política de remuneraciones ha sido aplicada a cabalidad por la administración, tanto para el directorio, como para todos los funcionarios. En este año no han existido cambios a la política de retribuciones o al reglamento del comité de retribuciones, que deban ser puestos en conocimiento de

la Junta de Accionistas. 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 2024, 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 general reporta el 92.39% de satisfacción del personal, superior, en 0.24%, que la del 2023. El equipo con que contamos es completo y tiene amplia experiencia. En este período se desvincularon voluntariamente 2 colaboradores, que fueron reemplazados mediante contratación externa.

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 de cumplimiento de las principales variables críticas para el desempeño de la empresa.

Infraestructura

Durante el año 2024, en el área de tecnología, se realizó la actualización de los sistemas operativos de los servidores de producción de Windows 2012 Server a Windows 2022 Server garantizando el soporte técnico a largo plazo. Se actualizaron los sistemas operativos de las máquinas de los clientes de Windows 10 a Windows 11 y se migró el servidor de acceso web de Windows 10 a Linux mejorando la eficiencia y seguridad del servicio.

Se trabajó en la atención de requerimientos y mejoras del sistema RIATH. Entre los más importantes se puede mencionar la actualización de la conexión entre el servicio RIATH y la base de datos, mejorando la eficiencia y estabilidad del sistema; se finalizó la automatización de las estructuras de Central de Riesgos, lo que permitió agilizar los procesos operativos y reducir los tiempos de ejecución.

Se realizaron las pruebas BCP-DRP en las cuales se probó la infraestructura de respaldo de la oficina Quito, sin que existan recomendaciones críticas en su ejecución.

Finalmente, se trabajó en la auditoría de código fuente elaborada por un auditor externo y en la auditoría de servidores realizada por el Oficial de Seguridad de la Información.

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



Estados Financieros

BALANCE DE SITUACIÓN (Expresado en miles de dólares)						
Activo	dic-22		dic-23		dic-24	
	USD	%	USD	%	USD	%
Fondos Disponibles	157.89	0.7%	265.37	1.0%	124.70	1.0%
Operaciones interbancarias	-		-		-	
Inversiones	1,901.61	8.1%	1,122.19	4.4%	7,583.45	58.7%
Cartera de créditos	12,409.04	52.8%	4,571.82	18.1%	3,244.75	25.1%
Cuentas por cobrar	3,184.88	13.6%	11,701.19	46.3%	1,291.73	10.0%
Bienes realizables adjudicados por pago	359.82	1.5%	319.84	1.3%	199.90	1.5%
Propiedades y equipos	446.24	1.9%	396.06	1.6%	341.44	2.6%
Otros Activos	5,025.21	21.4%	6,922.34	27.4%	128.94	1.0%
Total Activo	23,484.69	100.0%	25,298.81	100.0%	12,914.91	100.0%
Pasivo	dic-22		dic-23		dic-24	
	USD	%	USD	%	USD	%
Entradas Interdepartamentales	-		-		-	
Obligaciones Inmeditas	-		-		-	
Cuentas por Pagar	1,826.56	12.8%	1,470.07	8.8%	1,269.75	31.3%
Obligaciones Financieras	6,200.00	43.3%	11,700.00	70.0%	1,930.00	47.6%
Valores en Circulación	6,102.60	42.6%	3,367.02	20.1%	668.78	16.5%
Oblig. convertibles en acciones	-		-		-	
Otros Pasivos	187.33	1.3%	187.33	1.1%	187.33	4.6%
Total Pasivo	14,316.49	100.0%	16,724.41	100.0%	4,055.86	100.0%
Patrimonio	dic-22		dic-23		dic-24	
	USD	%	USD	%	USD	%
Capital Social	3,943.41	43.0%	3,943.41	46.0%	3,943.41	44.5%
Prima o Colocaciones de acciones	46.68	0.5%	46.68	0.5%	46.68	0.5%
Reservas	3,995.64	43.6%	3,998.99	46.6%	3,998.99	45.1%
Superavit por valuaciones	(55.17)	-0.6%	(39.14)	-0.5%	248.50	2.8%
Resultados	29.94	0.3%	35.48	0.4%	41.03	0.5%
Resultado del Ejercicio	1,207.69	13.2%	588.97	6.9%	580.44	6.6%
Total Patrimonio	9,168.20	100.0%	8,574.40	100.0%	8,859.05	100.0%
Total Pasivo + Patrimonio	23,484.69	100.0%	25,298.81	100.0%	12,914.91	100.0%

Fuente y elaboración: CTH

Activo

Se evidencia una sustancial reducción del total de activos que pasan de USD 25.3 millones a USD 12.9 millones, como resultado de la titularización por USD 16.7 ejecutada a inicios de 2024. La composición también varía sustancialmente, pues el mayor activo en el 2024 constituye las inversiones en títulos subordinados, habiéndose reducido principalmente la cartera de crédito, las cuentas por cobrar y otros activos que en el 2023 registraban los activos que fueron titularizados en el 2024.

Pasivo

El producto de USD 10 millones de la titularización, se usó para cancelar obligaciones financieras de costo alto. El pasivo total se redujo de USD 16.7 millones a USD 4 millones, en su mayoría créditos de menor costo y cuentas por pagar que no generan intereses.

Patrimonio

Se mantiene la solidez patrimonial, la cual ha mejorado en términos de suficiencia de patrimonio técnico, al haberse reducido el activo sustancialmente. El patrimonio técnico supera en más de 11.8 veces el requisito establecido por la normativa, incluso después de haber distribuido la totalidad de los resultados del año 2023.

La rentabilidad sobre el patrimonio es del 7.01 %, habiendo sufrido una disminución en los dos últimos años, comparado con ejercicios anteriores, principalmente por la reducción del margen financiero y la constitución de provisiones en cumplimiento de normativas existentes.

Estado de Pérdidas y Ganancias

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS (Expresado en miles de dólares)						
	dic-22		dic-23		dic-24	
	USD	%	USD	%	USD	%
Intereses ganados	2,753.41	54.1%	4,588.03	66.8%	1,497.01	27.1%
Comisiones	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Utilidades financieras	-	0.0%	6.00	0.1%	2.00	0.0%
Total Ingresos Financieros	2,753.41	54.1%	4,594.03	66.9%	1,499.01	27.2%
Intereses causados	711.36	14.0%	1,278.59	18.6%	481.48	8.7%
Comisiones causadas	80.04	1.6%	39.55	0.6%	15.37	0.3%
Pérdidas Financieras	0.07	0.0%	0.04	0.0%	520.94	9.4%
Total Egreso Financiero	791.47	15.6%	1,318.18	19.2%	1,017.79	18.5%
Margen Financiero	1,961.94	38.6%	3,275.85	47.7%	481.22	8.7%
Ingresos ordinarios	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Ingreso por servicios	1,888.27	37.1%	1,742.99	25.4%	2,051.05	37.2%
Egresos de operación	2,210.53	43.5%	2,267.58	33.0%	2,133.68	38.7%
Margen Operacional	1,639.69	32.2%	2,751.26	40.1%	398.59	7.2%
Provisiones, depreciaciones y amortizaciones	91.31	1.8%	2,273.10	33.1%	1,299.42	23.6%
Ingresos extraordinarios	444.48	8.7%	532.49	7.8%	1,966.25	35.6%
Egresos extraordinarios	37.83	0.7%	39.00	0.6%	103.52	1.9%
Utilidad antes de impuestos y participaciones	1,955.03	38.4%	971.65	14.1%	961.90	17.4%
Participación de los empleados y funcionarios en las utilidades	293.25	5.8%	145.75	2.1%	144.28	2.6%
Impuesto a la renta	454.08	8.9%	236.93	3.4%	237.17	4.3%
Utilidad Neta	1,207.69	23.7%	588.97	8.6%	580.44	10.5%

Fuente y elaboración: CTH



Los ingresos por intereses ganados se reducen sustancialmente, 67%, principalmente por la titularización de USD 16.7 millones mencionada anteriormente. Adicionalmente, como se puede apreciar, en el año 2023 se liquidó una clase subordinada que generó intereses extraordinarios por alrededor de USD 1.8 millones. En el 2024 no se liquidó ninguna clase subordinada. Los ingresos de intereses en el 2024 provienen del saldo remanente de cartera no titularizada y de las inversiones en títulos subordinados mantenidos en el portafolio.

Los intereses causados también se contraen 62.4%, por la reducción de obligaciones financieras que se cancelaron con el producto de la titularización. En el rubro de pérdidas financieras se refleja el valor del descuento por USD 521 mil, al que se vendieron los títulos para cancelar deudas y detener las pérdidas producto del margen negativo ocasionado por el límite de tasa máxima establecido para créditos hipotecarios, que no cubre el costo del pasivo requerido para financiar la concesión de estos créditos.

Los ingresos por servicios son 17.7% mayores que en el 2023, al haber incrementado el saldo de cartera titularizada, tanto de la CTH como de terceros, en especial aquella proveniente del programa VIS/P en que actuamos como estructurador y servidor maestro.

Los egresos operacionales se reducen 6 % y se han mantenido en niveles similares a los de los últimos años en los que se han impuesto contribuciones especiales para el financiamiento de egresos extraordinarios del Estado.

Durante los últimos 2 años las provisiones han constituido uno de los principales rubros que afectan los resultados. En el 2023, por falta de homologación de normativas de calificación de inversiones, se constituyeron USD 1 millón y por la mencionada liquidación de una clase subordinada, más el deterioro de cartera ocasionado por los problemas de seguridad y la baja actividad económica se constituyeron USD 1.17 millones adicionales de provisiones, de las cuales, se reversaron y recuperaron USD 527 mil, para una constitución neta de USD 655 mil relacionadas con el deterioro de cartera. En el 2024 se constituyeron USD 1.18 millones, habiéndose recuperado y liberado USD 1.94 millones en los que se incluye el reverso de provisiones por USD 500 mil por la mejora en la calificación de una de las clases subordinadas, resultando en una recuperación neta de USD 261 mil de provisiones y de cartera castigada.

El resultado neto, es una utilidad, después de participaciones e impuestos, de USD 580 mil, ligeramente inferior a la obtenida el año anterior.

Conclusión

La actividad de la CTH se ha visto afectada, en el 2023 y 2024, por la reducción de márgenes derivados de la existencia de un tope máximo, el más bajo de tasas de interés para el crédito hipotecario, mientras los costos financieros se mantuvieron elevados desde el segundo semestre del 2023 hasta el tercer trimestre del 2024. Por ello suspendimos la colocación de créditos durante todo el 2024 y debimos titularizar nuestra cartera para cancelar deudas costosas derivadas de la crisis de liquidez experimentada en ese período.

Si bien la mencionada crisis de liquidez se ha superado, gracias a un resultado sin precedentes en la balanza comercial, es un resultado que difícilmente se puede esperar sea sostenible. Se debe tomar en cuenta también que el presente año está por definirse la conducción política del país; al momento de la preparación de este informe es muy incierto el resultado de la segunda vuelta de las elecciones presidenciales. Cualquiera sea el resultado, las condiciones económicas se han deteriorado y puede ser muy complicado para el nuevo gobierno contar con recursos para impulsar el crecimiento de las actividades.

Mantenemos nuestro propósito de estructurar nuevos procesos de titularización del programa VIS/P ya que existen recursos suficientes para el 2025. Apoyaremos las iniciativas de las instituciones que buscan mantener el programa en el largo plazo y propondremos acciones para la sostenibilidad de la provisión de financiamiento de vivienda, la actividad económica que ésta genera y la atención de la necesidad existente de vivienda. Esperamos que los organismos multilaterales estén dispuestos a ofrecer recursos que permitan mantener este programa.

Mantendremos también nuestro empeño en conseguir que se modifiquen los parámetros de ajuste de las tasas de interés, que permitan mitigar los riesgos relacionados con el financiamiento de vivienda y que el sistema financiero cuente con condiciones aceptables para el desarrollo de esta línea de financiamiento.

Agradezco el compromiso respaldo de nuestros accionistas, directores, financistas y demás colaboradores,

Juan Manuel Borrero Viver

Firmado digitalmente por Juan Manuel Borrero Viver
Fecha: 2025.03.25
11:58:36 -05'00'

Juan Manuel Borrero

Presidente del Directorio



Firmado electrónicamente por:
PEDRO JOSE ANDINO
BURBANO

José Andino

Presidente Ejecutivo