



MEMORIA 2023

TITULARIZACIONES DE CARTERA HIPOTECARIA TERCEROS

<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI1</p>  <p>\$28'358.459</p> <p>JUNIO 2005</p>	<p>PRODUBANCO</p>  <p>FIMPROD1</p>  <p>\$45'845.279</p> <p>MAYO 2006</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI2</p>  <p>\$39'597.922</p> <p>JUNIO 2006</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH1</p>  <p>\$85'019.959</p> <p>JULIO 2006</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI7</p>  <p>\$30'998.000</p> <p>DICIEMBRE 2010</p>	<p>PRODUBANCO</p>  <p>FIMPROD3</p>  <p>\$30'000.000</p> <p>MAYO 2011</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH2</p>  <p>\$91'539.000</p> <p>JUNIO 2011</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH3</p>  <p>\$91'556.000</p> <p>JUNIO 2011</p>
<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI3</p>  <p>\$33'611.537</p> <p>NOVIEMBRE 2006</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI4</p>  <p>\$64'505.051</p> <p>NOVIEMBRE 2007</p>	<p>BANCO GENERAL RUMIÑAHUI</p>  <p>BGR1</p>  <p>\$51'480.628</p> <p>MARZO 2008</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI5</p>  <p>\$64'998.136</p> <p>OCTUBRE 2008</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH4</p>  <p>\$91'556.000</p> <p>JUNIO 2011</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI8</p>  <p>\$30'000.000</p> <p>MARZO 2012</p>	<p>BANCO INTERNACIONAL</p>  <p>INTER2</p>  <p>\$50'000.000</p> <p>MAYO 2012</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI9</p>  <p>\$35'000.000</p> <p>DICIEMBRE 2012</p>
<p>PRODUBANCO</p>  <p>FIMPROD2</p>  <p>\$40'000.000</p> <p>DICIEMBRE 2008</p>	<p>BANCO BOLIVARIANO</p>  <p>BB1</p>  <p>\$35'000.000</p> <p>JUNIO 2009</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI6</p>  <p>\$40'000.000</p> <p>JUNIO 2009</p>	<p>BANCO INTERNACIONAL</p>  <p>INTER1</p>  <p>\$50'000.000</p> <p>ENERO 2010</p>	<p>BANCO DE LOJA</p>  <p>BLOJATH1</p>  <p>\$19'300.000</p> <p>FEBRERO 2013</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI10</p>  <p>\$50'000.000</p> <p>JUNIO 2014</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH5</p>  <p>\$176'216.000</p> <p>JUNIO 2021</p>	

TITULARIZACIONES DE CARTERA HIPOTECARIA PROPIA

 <p>FIMECTH 1</p> <p>\$17'689.007</p> <p>NOVIEMBRE 2003</p>	 <p>FIMECTH 2</p> <p>\$13'739.785</p> <p>DICIEMBRE 2004</p>	 <p>FIMECTH 3</p> <p>\$21'499.038</p> <p>DICIEMBRE 2005</p>	 <p>FIMECTH 4</p> <p>\$13'287.702</p> <p>MAYO 2008</p>	 <p>FIMECTH 5</p> <p>\$11'185.470</p> <p>ABRIL 2010</p>
 <p>CTH - BID1</p> <p>\$17'250.000</p> <p>JUNIO 2012</p>	 <p>FIMECTH 7</p> <p>\$25'000.000</p> <p>AGOSTO 2014</p>	 <p>FIMECTH 8</p> <p>\$17'000.000</p> <p>DICIEMBRE 2016</p>	 <p>FIMECTH 9</p> <p>\$9'000.000</p> <p>NOVIEMBRE 2017</p>	 <p>FIMECTH 11</p> <p>\$20'000.000</p> <p>SEPTIEMBRE 2020</p>

PAPEL COMERCIAL

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

TITULARIZACIONES DE CARTERA VIP TERCEROS

<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VIP-PICH1</p>  <p>\$101'399.859</p> <p>JULIO 2017</p>	<p>BANCO DEL PACIFICO</p>  <p>VIP-PAC1</p>  <p>\$35'000.000</p> <p>SEPTIEMBRE 2017</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>VIP-MUPI1</p>  <p>\$15'000.000</p> <p>AGOSTO 2018</p>
--	--	---

<p>BANCO DEL PACIFICO</p>  <p>VIP-PAC2</p>  <p>\$79'330.000</p> <p>MARZO 2019</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>VIP-MUPI2</p>  <p>\$14'998.000</p> <p>JUNIO 2019</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VIP-PCH3</p>  <p>\$80'596.000</p> <p>NOVIEMBRE 2019</p>
---	--	--

<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VISP-PCH4</p>  <p>\$32'360.000</p> <p>ENERO 2021</p>	<p>BANCO DEL PACIFICO</p>  <p>VISP-PAC3</p>  <p>\$122'574.000</p> <p>MARZO 2021</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>VISP-MUPI4</p>  <p>\$45'164.000</p> <p>DIEMBRE 2021</p>
---	---	---

<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VIP-PICH2</p>  <p>\$158'390.000</p> <p>NOVIEMBRE 2018</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>VISP-MUPI3</p>  <p>\$29'445.000</p> <p>DIEMBRE 2020</p>	<p>MUTUALISTA AZUJAY</p>  <p>VISP-MAZ1</p>  <p>\$19'964.000</p> <p>DIEMBRE 2021</p>
--	---	---

TITULARIZACIONES DE CARTERA VIP TERCEROS

<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VISP-PCH5</p>  <p>\$81'447.000</p> <p>ENERO 2022</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VISP-PCH6</p>  <p>\$78'900.000</p> <p>DIEMBRE 2022</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>VISP-MUPI5</p>  <p>\$59'750.000</p> <p>DIEMBRE 2022</p>	<p>MUTUALISTA AZUJAY</p>  <p>VISP-MAZ2</p>  <p>\$24'934.000</p> <p>MARZO 2023</p>
---	---	---	---

<p>BANCO DEL PACIFICO</p>  <p>VISP-PAC4</p>  <p>\$51'868.000</p> <p>SEPTIEMBRE 2023</p>	<p>BANCO GENERAL RUMINAHUI</p>  <p>VISP-BGR1</p>  <p>\$41'700.000</p> <p>DIEMBRE 2023</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VISP-PCH7</p>  <p>\$132'022.000</p> <p>DIEMBRE 2023</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>VISP-MUPI6</p>  <p>\$58'907.000</p> <p>DIEMBRE 2023</p>
---	---	--	---

OBLIGACIONES

 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$3'950.000</p> <p>ABRIL 2002</p>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$3'200.000</p> <p>SEPTIEMBRE 2002</p>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$2'250.000</p> <p>MAYO 2003</p>
---	--	--

 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$2'200.000</p> <p>ENERO 2010</p>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$800.000</p> <p>NOVIEMBRE 2011</p>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$1'000.000</p> <p>ABRIL 2013</p>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$8'000.000</p> <p>FEBRERO 2022</p>
---	---	---	---

PRESENTACIÓN

Mensaje de la Presidencia	9
Misión y Visión	10
Miembros del Directorio	10
Organigrama Estructural	11
Entorno	13
El Mercado Hipotecario de Vivienda	15
Originación	15
SalDOS de Cartera	16
Resultados	16
Calidad de Activos	17
Calidad de Cartera Titularizada	18
Calificación de Riesgo	19
Titularización	19
Cumplimiento	19
Gobierno Corporativo	20
Programa de Educación Financiera	21
Recursos Humanos	21
Infraestructura	22

ESTADO FINANCIEROS

Balance General	24
Activo	25
Pasivo	25
Patrimonio	25
Estado de Pérdidas y Ganancias	26
Eficiencia Administrativa	28
Rentabilidad	30
Patrimonio Técnico	30

INFORMACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

Informe de Auditores Independientes	32
Balance General	33
Estado de Resultados	34
Estado de Cambio de Patrimonio	35
Estado de Flujo de Efectivo	36
Imposiciones: Impuestos, Contribuciones	
Participaciones y Aportaciones Obligatorias	37

Queridos Amigos



El 2024 ha iniciado con el decreto de guerra interna contra las bandas terroristas, acción que requiere de cuantiosos recursos adicionales, con los que no cuenta el Estado, por lo que se encuentra gestionando, ante la Asamblea, un incremento de tarifas del impuesto al valor agregado, IVA, que, al momento de redactar este informe, parece tener buenas posibilidades de aprobación, pero también se han dado manifestaciones de asambleístas que proponen mayores imposiciones a las instituciones financieras. Queda pendiente, para financiar el abultado déficit fiscal existente, la reducción del gasto estatal, siendo el más representativo el subsidio a los combustibles.

Para CTH, el año 2023 representó uno de los más bajos resultados, a pesar de que, en términos de margen financiero, es uno de los mejores de su trayectoria. Hemos tenido que constituir cuantiosas provisiones extraordinarias debido a la ambigüedad existente entre la normativa del mercado de valores, que deben usar las calificadoras de riesgo, y aquella que establecen las normas aplicadas por la Superintendencia de Bancos.

Circunstancias del entorno han generado incertidumbre en el mercado financiero, dando como resultado un incremento en las tasas de interés pasivas, que no puede tener compensación en la tasa activa, debido al sistema de tasas máximas establecidas por la normativa vigente, lo que disminuye el apetito de financiar actividades productivas, entre ellas el financiamiento de vivienda, que constituye nuestro principal objetivo. Los organismos internacionales, como el Fondo Monetario Internacional, han manifestado que no es conveniente mantener este esquema que afecta a las actividades productivas. En nuestro caso, hemos decidido suspender nuestra actividad de colocación de cartera hipotecaria, pues los márgenes no permiten mantener una rentabilidad mínima. Adicionalmente, hemos completado la estructuración de la titularización VACTH12, por USD 16,7 millones, cuya colocación nos permite cancelar la mayoría de nuestros pasivos, mitigando en gran parte el riesgo de márgenes negativos incrementales. Buscaremos fuentes de financiamiento apropiadas y alternativas de colocación de recursos con márgenes aceptables. La principal actividad prevista en cuanto se refiere a la generación de ingresos por servicios es el programa VISP, que todavía cuenta con recursos suficientes, que han sido entregados por el Estado, con financiamiento multilateral. Esperamos procesar entre 4 y 5 titularizaciones en 2024.

2023 ha sido un año de retos importantes, que los hemos enfrentado satisfactoriamente gracias a la generación de ingresos provenientes de buenas inversiones, una sólida posición patrimonial, la capacidad de constituir provisiones apropiadas, la acertada asesoría de nuestros directores y, sobre todo, la capacidad de nuestro equipo que ha permitido que la CTH, a través de los años haya conseguido estas características.

Las perspectivas para 2024 son muy retadoras, por lo que contamos con el acostumbrado apoyo de nuestros accionistas, financistas, directores y el importante aporte de nuestro equipo de colaboradores.

Firmado digitalmente por
Juan Manuel Borrero Viver
Fecha: 2024.03.19
11:19:08 -05'00'

Juan Manuel Borrero
Presidente del Directorio



Firmado electrónicamente por:
**PEDRO JOSE ANDINO
BURBANO**

José Andino
Presidente Ejecutivo



VISIÓN

Liderar el mercado de titularizaciones hipotecarias en el Ecuador, logrando atraer inversionistas extranjeros.

MISIÓN

Dinamizamos el mercado de títulos hipotecarios, generando cartera y estructurando titularizaciones atractivas para el mercado local e internacional.



MIEMBROS DEL DIRECTORIO

Título	Nombre	Función	Representado
Señor	Juan Manuel Borrero Viver	Presidente del Directorio	Vocal Principal, Delegado del Produbanco (accionista)
Magister	Xavier Homero Castanier Jaramillo	Director Principal	Vocal Principal, Delegado del Banco de Desarrollo del Ecuador (accionista)
Magister	Daniel Augusto Rodas Mahauad	Director Principal	Vocal Principal, Delegado del Banco de Desarrollo del Ecuador (accionista)
Ingeniero	Juan Carlos Alarcon Chiriboga	Director Principal	Vocal Principal, Delegado de Mutualista Pichincha (accionista)
Economista	Santiago Bayas Paredes	Director Principal	Vocal Principal, Delegado del Banco Pichincha (accionista)
Doctor	Julio Ignacio De Armas Anderson	Director Principal	Vocal Principal, Delegado de la Corporación Andina de Fomento (accionista)
Economista	Elsa Magdalena Miño Andrade	Director Principal	Vocal Principal, Delegado del Banco del Pacifico (accionista)
Magister	Sofia Alexandra Moncayo Racines	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado del Banco del Pacifico (accionista)
Magister	Alfonso Augusto Neira Alvarado	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado del Banco de Desarrollo del Ecuador (accionista)
Master	José Daniel Dúran Barriga	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado del Banco de Desarrollo del Ecuador (accionista)
Ingeniero	Alejandro Ribadeneira Jaramillo	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado del Banco Pichincha (accionista)
Ingeniero	Gustavo Javier Orbe Montenegro	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado del Produbanco (accionista)
Doctor	Fernando Silvano Gonzalez Corral	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado de Mutualista Azuay (accionista)
Doctor	George Cristopher Lalama Rovayo	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado del Banco Internacional (accionista)
Doctor	Santiago Eguiguren	Secretario	CTH

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

DIRECTORIO

COMITÉ DE AUDITORIA

COMITÉ DE ÉTICA

COMITÉ DE RETRIBUCIONES

COMITÉ CUMPLIMIENTO

COMITÉ DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS / DE CONTINUIDAD DEL NEGOCIO

COMITÉ DE TECNOLOGÍA

COMITÉ DE SEGURIDAD DE LA INFORMACION

AUDITOR INTERNO

UNIDAD DE CUMPLIMIENTO

UNIDAD DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

COMISIÓN EJECUTIVA

PRESIDENTE EJECUTIVO

VICEPRESIDENTE

GERENTE DE FINANZAS

GERENTE LEGAL

GERENTE DE CRÉDITO

GERENTE DE OPERACIONES

GERENTE DE TECNOLOGÍA

OFICIAL DE SEGURIDAD DE LA INFORMACION

TESORERO

ESTRUCTURADOR FINANCIERO

CONTADOR GENERAL

SUPERVISOR LEGAL

SUPERVISOR DE ORIGINACIÓN HIPOTECARIA

JEFE DE RECURSOS HUMANOS

SUPERVISOR DE OPERACIONES

SUPERVISOR DE CUSTODIA

SUPERVISOR DE CALIDAD Y DESARROLLO

SECRETARIA DE PRESIDENCIA

SUBCONTADOR

OFICIALES DE CONTABILIDAD

ASISTENTE LEGAL

ANALISTAS HIPOTECARIAS

OFICIALES DE OPERACIONES

ASISTENTES DE COBRANZAS

ASISTENTE DE CUSTODIA

ASISTENTE ADMINISTRATIVA GYE

INGENIERO DE DESARROLLO

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURA

MENSAJERO

AUXILIAR DE LIMPIEZA

AUXILIAR ADMINISTRATIVA GYE

CORPORATIVO

PRESIDENCIA

VICE PRESIDENCIA

GERENCIAS

SUPERVISIÓN ADMINISTRATIVO

OPERATIVO

SERVICIOS GENERALES

INFORME DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO Y DEL PRESIDENTE EJECUTIVO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS POR EL PERÍODO ANUAL 2023

Entorno

El Presidente de la República Guillermo Lasso, inició el año 2023 en medio de un ambiente político adverso, habiendo fracasado su consulta popular en la que se proponían cambios estructurales que permitirían un mejor ordenamiento del sistema de partidos políticos, lucha contra la corrupción, mejor control de la delincuencia organizada y narcotráfico, entre otros. La clase política logró que la población rechace las 8 propuestas de reformas. Con este resultado, la Asamblea se enfocó en destituir al Presidente de la República aduciendo un sin número de acusaciones que nunca fueron sustentadas. En mayo, el presidente Lasso decidió hacer uso de su facultad de disolver la Asamblea y convocar a elecciones anticipadas, lo que se conoce como, la muerte cruzada. Se convocó a elecciones generales de Presidente de la República y de toda la Asamblea, en agosto. Desde la declaración de la muerte cruzada, se generó un ambiente de incertidumbre y un compás de espera en muchas actividades. El desenlace resultó en la sorpresiva elección del actual Presidente Daniel Noboa que se posesionó en noviembre. El crimen organizado desplegó una campaña de terror, dirigida desde los recintos penitenciarios, generando un ambiente de mucha inseguridad, llegando a niveles insospechados de criminalidad. Para combatir esta arremetida, el presidente Noboa decretó un conflicto armado Interno, dejando en manos de las Fuerzas Armadas el manejo de este combate contra grupos terroristas, que incluye el manejo de las cárceles, desde donde se evidenció que se dirigían los actos de terrorismo. En las semanas que siguieron a la declaratoria, se ha apreciado una notable disminución de los actos terroristas.

La incertidumbre generada por los mencionados hechos políticos, más una crisis de generación energética hacia fines de año, repercutieron en el desempeño de la economía, cuyo crecimiento en el año 2023 se espera sea insignificante. Los esperanzadores resultados alcanzados en el año 2022 han sido reemplazados por niveles preocupantes en prácticamente todas las medidas de desempeño. El déficit fiscal ha crecido sustancialmente, las reservas internacionales han caído más del 25%, la recaudación de impuestos fue menor que la presupuestada, se ha deteriorado la balanza comercial, todavía no se ha aprobado el presupuesto del nuevo gobierno para el 2024, pero se estima que el requisito de financiamiento será de alrededor de USD 12 mil millones, cifra muy difícil de cubrir si no se aprueba la propuesta del gobierno de incrementar el IVA de 12% a 15% y se concreta la focalización de los subsidios a los combustibles. Esto permitiría buscar acceso a fuentes de financiamiento adecuadas para cubrir el mencionado requisito de financiamiento. El índice de riesgo país alcanzó niveles superiores a 2,100 puntos. Están pendientes de aprobación, en la Asamblea, los acuerdos comerciales con China, Corea del Sur y Costa Rica.

Si bien el sector financiero ha mantenido un desempeño estable, el ritmo de crecimiento de los depósitos y del crédito ha experimentado cierta desaceleración. Los resultados han mejorado, por un mayor enfoque en créditos de consumo y microcréditos, que permiten el cobro de tasas máximas más altas. Los créditos para los sectores productivos (corporativo, empresarial y vivienda) han experimentado crecimientos más bajos que en años anteriores y, en el caso de inmobiliario, se han presentado reducciones en la colocación de nuevas operaciones en los últimos meses. Desde el año 2022 se ha experimentado un incremento en las tasas de captación de depósitos, además de un cambio en la composición de pasivos de las instituciones financieras, hacia una mayor concentración de depósitos a plazo y una menor proporción de depósitos a la vista y ahorros. En los últimos meses, incluso, se ha evidenciado una agresiva campaña de mayores tasas, para depósitos de ahorro a la vista. Adicionalmente, se ha evidenciado un deterioro en la morosidad de cartera en casi todos los segmentos. Por otro lado, las tasas de interés internacionales se han mantenido altas, a lo que se añade una reciente imposición, establecida por la Asamblea, en la que se establece que el pago de los créditos de la banca privada, recibidos del exterior, deben cancelar el impuesto a la salida de divisas, haciendo inviable conseguir financiamiento del exterior, por lo que estas instituciones buscarán captar localmente los recursos requeridos para pagar sus obligaciones externas, presionando aún más hacia arriba las tasas de captación; consecuentemente, los márgenes serán menores, poniendo en riesgo la supervivencia de instituciones con altos costos operativos, alto endeudamiento, activos de riesgos elevados y patrimonio insuficiente. En este entorno, la concesión de crédito será muy restringida, limitando a su vez el crecimiento de las actividades productivas.

MERCADO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

Origenación

Volumen de crédito (millones de USD)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Variación 2022 & 2023
Bancos	574.59	533.98	366.82	554.72	737.67	635.68	-13.83%
Bancos VIP	172.40	135.50	87.96	116.79	111.77	165.49	48.07%
Mutualistas	85.14	78.83	34.52	57.91	68.13	63.88	-6.22%
Mutualistas VIP	21.44	20.43	31.70	71.00	142.01	116.31	-18.09%
Sociedades Financieras	-	-	-	-	-	-	
Cooperativas (S1)	357.28	363.00	223.72	376.17	268.23	244.81	-8.73%
Cooperativas VIP (S1)	0.14	2.82	-	0.07	-	8.48	
Total sin BIESS	1,210.97	1,134.56	744.72	1,176.67	1,327.80	1,234.67	-7.01%
BIESS	765.66	564.75	376.35	577.52	615.09	587.70*	-4.45%
Total con BIESS	1,976.63	1,699.31	1,121.08	1,754.18	1,942.89	1,822.37	-6.20%

El segmento de crédito hipotecario, con excepción del programa VISP, ha experimentado una reducción en la originación. La tasa máxima definida para el crédito inmobiliario, al momento, es la más baja de todos los segmentos de crédito. En los últimos 12 meses se ha evidenciado una caída de 12% en la colocación de los créditos inmobiliarios. De mantenerse el máximo actual y la tendencia de incremento de las tasas pasivas, las instituciones financieras tenderán a desincentivar el financiamiento de nuevos proyectos de vivienda, pues la oferta de créditos al comprador, a largo plazo, disminuirá. Desafortunadamente, las perspectivas de que bajen las tasas de interés pasivas son muy remotas, más aún cuando los sectores políticos han identificado al sector financiero como una de las principales actividades para someterlas al pago de impuestos y contribuciones que financien la grave situación fiscal.

El BIESS también ha experimentado una reducción en la colocación de nuevos créditos. En conjunto, el nuevo financiamiento de vivienda se ha contraído 6.2%.

SALDOS DE CARTERA

Saldos de cartera (millones de USD)	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	Variación 2022-2023
Bancos	2,254.13	2,343.40	2,306.88	2,238.84	2,371.88	2,591.31	9.25%
Bancos VIP	62.66	42.67	36.40	85.93	51.95	21.32	-58.96%
Mutualistas	293.17	312.71	297.48	298.36	309.39	302.85	-2.11%
Mutualistas VIP	10.37	18.26	15.79	24.64	18.70	17.80	-4.80%
Fideicomisos y Titularizaciones VIP	383.16	531.92	644.90	739.81	935.60	1,161.49	24.14%
Titularizado Bancos	38.94	24.65	18.53	185.15	157.02	133.53	-14.96%
Titularizado Mutualistas	52.35	41.97	34.39	26.17	19.13	13.66	-28.59%
CTH (más Titularizado)	55.90	58.67	53.69	49.53	49.04	47.81	-2.52%
Cooperativas (S1)	683.94	908.55	980.16	1,081.06	1,191.81	1,268.90	6.47%
Cooperativas VIP (S1)	0.13	2.90	2.87	2.73	2.58	7.94	207.31%
Total sin BIESS	3,834.61	4,285.70	4,391.07	4,732.22	5,107.10	5,566.60	9.00%
IESS / BIESS *	7,008.10	7,100.00	7,015.00	6,900.00	6,918.40	6,940.70	0.32%
Total con BIESS	10,842.71	11,385.70	11,406.07	11,632.22	12,025.50	12,507.30	4.01%

*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 4%, ligeramente más que en el 2022.

RESULTADOS

El resultado de CTH del 2023 es 51.2% inferior al del año anterior, debido a la constitución de provisiones por USD 1 millón, requeridas por las normas de la Superintendencia de Bancos, para inversiones de USD 2 millones en clases subordinadas, causadas por el cambio de calificación de A a B, otorgada por la calificadora de riesgos Bankwatch. Este cambio, de acuerdo con las normas que debe cumplir la calificadora, representa una caída de solamente un nivel de riesgo y considera que el emisor tiene capacidad de pagar la totalidad del valor emitido, por lo que requeriría la constitución del 5% de provisión. Sin embargo, la normativa de la Superintendencia de Bancos establece una escala de calificaciones que, entre A y B, incluye niveles de calificación BBB+, BBB, BBB-, BB+, BB y BB-, por lo que el paso de A a B representa una caída de 6 niveles de riesgo, determinando que el emisor no estaría en capacidad de pagar el valor emitido, requiriendo la constitución de provisiones del 50%. Existe una discrepancia entre las normas que

rigen a las calificadoras de riesgo y aquellas que aplica la Superintendencia de Bancos, por lo que, hemos solicitado a la Junta de Política y Regulación Financiera que homologue las normas para un adecuado manejo de las provisiones. Nuestra decisión es cumplir con la norma de la Superintendencia de Bancos que es el organismo rector de las actividades de la CTH.

CALIDAD DE ACTIVOS

Cartera Propia y Administrada	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Cartera Vencida / Total	0.40%	0.37%	0.65%	0.42%	0.39%	0.49%
Cartera no Devenga / Total	3.68%	5.32%	10.98%	6.36%	6.05%	5.77%

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. En el 2023 se presenta una ligera mejora, pero, hay una tendencia de deterioro en los créditos que fueron reestructurados en la época de pandemia, con períodos de gracia con cuotas más bajas, y han tenido dificultades con el pago de las cuotas al nivel que pagaban antes de la reestructuración, pues no han logrado recuperar sus ingresos. Cabe mencionar que, en la mayoría de los casos, son actividades independientes que también se han visto afectados por las restricciones y dificultades relacionadas con el deterioro de la seguridad, que les representa costos adicionales y menores tiempos de actividad.

Esto ha llevado a que se constituyan provisiones de acuerdo con las definiciones establecidas por las normas vigentes y aceptadas por los reguladores, que incluyen provisiones genéricas hasta por los niveles permitidos.

INVERSIONES

En cuanto a las inversiones en clases subordinadas, como se ha mencionado, el cambio de calificación de dos de las clases subordinadas mantenidas en nuestro portafolio, han requerido la constitución de provisiones por USD 1 millón, las que serían reversadas cuando se produzca la homologación de las categorías de calificación o cuando, con la evolución de las titularizaciones, la calificación regrese al nivel que permita el reverso de tales provisiones. Para el 2024 se proyecta que una de esas inversiones mejore su calificación, con lo que se reversarían USD 500 mil de provisiones; para los otros USD 500 mil el reverso se proyecta para el año 2025.

CALIDAD DE LA CARTERA TITULARIZADA VIGENTE

CTH 7 Titularización	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Cartera Vencida / Total	0.23%	0.14%	0.61%	0.61%	0.88%	1.40%
Cartera no Devenga / Total	3.32%	4.67%	15.65%	8.13%	10.42%	5.41%
Cartera no Devenga / Original	1.69%	2.01%	5.74%	2.44%	2.52%	1.03%
CTH 8 Titularización	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Cartera Vencida / Total	0.09%	0.20%	0.66%	0.56%	0.80%	0.98%
Cartera no Devenga / Total	3.35%	3.73%	9.79%	8.28%	7.46%	6.28%
Cartera no Devenga / Original	2.45%	2.35%	5.31%	3.81%	2.80%	1.87%
CTH 9 Titularización	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Cartera Vencida / Total	0.05%	0.17%	0.35%	0.32%	0.43%	0.41%
Cartera no Devenga / Total	1.16%	9.39%	12.81%	7.27%	13.65%	7.28%
Cartera no Devenga / Original	0.99%	6.76%	7.73%	3.74%	6.18%	2.78%
CTH 11 Titularización	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Cartera Vencida / Total	N/A	0.01%	0.04%	0.05%	0.08%	0.10%
Cartera no Devenga / Total	N/A	1.33%	5.94%	3.61%	3.58%	5.84%
Cartera no Devenga / Original	N/A	1.33%	5.66%	3.03%	2.66%	3.86%
CTH 12 Titularización	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Cartera Vencida / Total	N/A	N/A	N/A	N/A	0.00%	0.00%
Cartera no Devenga / Total	N/A	N/A	N/A	N/A	0.00%	0.15%
Cartera no Devenga / Original	N/A	N/A	N/A	N/A	0.00%	0.15%

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. Pasados los tres años, el saldo vencido y el índice de mora tienden a reducirse. Para una completa evaluación del desempeño de las titularizaciones, es apropiado calcular el índice respecto del saldo original de la cartera con la que arrancó el proceso. Se observa que, con excepción del CTH 11, que fue titularizado a fines del 2020, todas las titularizaciones vigentes tienen índices inferiores al 3% del saldo original. Así mismo, se puede apreciar que el año 2020, en que aconteció la pandemia, el deterioro de las carteras fue el más alto.

La experiencia de las titularizaciones que han sido liquidadas es que, el interés extraordinario remanente supera, 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 la página web.

Las obligaciones emitidas en el año 2021, por USD 8 millones, cuyo saldo al cierre del 2023 es de USD 3.4 millones, fueron calificadas AA+.

TITULARIZACIÓN

Durante el año 2023, se realizaron 5 titularizaciones del Programa de Vivienda de Interés Social y Público, por un valor total de US\$ 309,43 millones. A diciembre de 2023, el saldo vigente de las titularizaciones efectuadas asciende a US\$ 1.275 millones, correspondiente a 28 procesos. La CTH ha estructurado 52 procesos en total.

Dada la mencionada evolución de las tasas de interés, el margen que generan nuestras operaciones es inaceptable. Las tasas que debemos pagar para el financiamiento de nuestros activos han subido a niveles que, incluidos los impuestos a los créditos, superan el máximo que pueden generar nuestros activos. Por este motivo, decidimos cancelar la mayoría de nuestros pasivos, mediante una titularización por USD 16.7 millones, cerrando de esta manera el riesgo que el costo financiero siga elevándose, sin que sea posible ajustar la tasa de interés que rinden los activos. Al ser nuestros activos, de largo plazo, un margen negativo representa una pérdida sustancial de valor de la cartera. Este riesgo es el que justamente se mitiga mediante la titularización.

Esta titularización ha sido estructurada y aprobada por los diferentes organismos de supervisión y la colocación de la clase privilegiada se realizó en los primeros meses del 2024, cancelando pasivos que permitan la mayor reducción de costos financieros.

Durante el año 2024, se espera continuar con las titularizaciones del Programa de Vivienda de Interés Social y Público además de la colocación de nuestra propia titularización.

CUMPLIMIENTO

A continuación presentamos un resumen de las actividades realizadas en la implementación de la norma ARLAFDT en el 2023:

1. Se atendió los requerimientos realizados por la Superintendencia de Bancos relacionados con la implementación de la Norma ARLAFDT.
2. Se realizó la reforma al Manual para la Administración del Riesgo de Lavado de Activos y del

Financiamiento de Delitos, como el Terrorismo (ARLAFDT), con la finalidad de implementar disposiciones para fortalecer los controles de la Política “Conoce a tu Cliente”; y se capacitó al personal de la institución de dichos cambios.

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 tú 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.
6. Se cumplió con la actualización de la calificación de la Oficial de Cumplimiento en 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 15 de enero del 2024, 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 durante el 2023; 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 2023 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 2023, 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 92.15% de satisfacción del personal, superior, en 3.45%, que la del 2022. El equipo con que contamos es completo y tiene amplia experiencia.

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 2023, el equipo del área de tecnología, mejoró la infraestructura de la oficina de Quito y del centro alerno de datos ubicado en la oficina de Guayaquil, con la adquisición de un servidor de procesamiento, el incremento de velocidad del enlace entre las oficinas, la ampliación de los bancos de baterías del UPS de la oficina de Guayaquil y la actualización de los firewall de las dos oficinas. Se implementó en la página web la generación de un log, en el sitio de préstamos, para cumplir con la ley de protección de datos personales y se actualizó el sistema operativo, wordpress y aplicaciones. También se implementó un servidor FTPS para mayor seguridad y encriptación de datos del sitio.

Se implementó el sistema de mesa de servicio de TI el cual permitirá mejorar el control, administración y visualización de los casos solicitados. Se trabajó en la atención de requerimientos y mejoras del sistema RIATH, entre los más importantes, se mejoró la arquitectura del conector del módulo clientes del sistema RIATH y se automatizó la generación de las estructuras de central de riesgos.

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

En el 2023 no se produjeron eventos significativos que afecten la infraestructura que hayan afectado la operación normal de las actividades.

ESTADOS FINANCIEROS



ESTADOS FINANCIEROS

BALANCE DE SITUACIÓN CTH S.A.						
(Expresado en miles de dólares)						
	dic-21		dic-22		dic-23	
Activo	USD	%	USD	%	USD	%
Fondos Disponibles	210.32	1.1%	157.89	0.7%	265.37	1.0%
Inversiones	2,073.14	11.1%	1,901.61	8.1%	1,122.19	4.4%
Cartera de créditos	12,452.47	66.9%	12,409.04	52.8%	4,571.82	18.1%
Cuentas por cobrar	2,978.38	16.0%	3,184.88	13.6%	11,701.19	46.3%
Bienes realizables adjudicados por pago	359.82	1.9%	359.82	1.5%	319.84	1.3%
Propiedades y equipos	482.62	2.6%	446.24	1.9%	396.06	1.6%
Otros Activos	47.47	0.3%	5,025.21	21.4%	6,922.34	27.4%
Total Activo	18,604.23	100.0%	23,484.69	100.0%	25,298.81	100.0%
Pasivo						
Cuentas por Pagar	1,578.31	16.8%	1,826.56	12.8%	1,470.07	8.8%
Obligaciones Financieras	7,650.00	81.2%	6,200.00	43.3%	11,700.00	70.0%
Valores en Circulación	-	0.0%	6,102.60	42.6%	3,367.02	20.1%
Otros Pasivos	187.33	2.0%	187.33	1.3%	187.33	1.1%
Total Pasivo	9,415.64	100.0%	14,316.49	100.0%	16,724.41	100.0%
Capital Social	3,943.41	42.9%	3,943.41	43.0%	3,943.41	46.0%
Prima o Colocaciones de acciones	46.68	0.5%	46.68	0.5%	46.68	0.5%
Reservas	3,870.28	42.1%	3,995.64	43.6%	3,998.99	46.6%
Superávit por valuaciones	50.18	0.5%	- 55.17	-0.6%	- 39.14	-0.5%
Resultados ejercicios anteriores	24.40	0.3%	29.94	0.3%	35.48	0.4%
Resultado del ejercicio	1,253.64	13.6%	1,207.69	13.2%	588.97	6.9%
Total Patrimonio	9,188.59	100.0%	9,168.20	100.0%	8,574.40	100.0%
Total Pasivo + Patrimonio	18,604.23		23,484.69		25,298.81	

Fuente y elaboración: CTH

ACTIVO

La composición del activo experimenta un cambio de composición importante, principalmente por la redistribución de la cartera de créditos hacia cuentas por cobrar y otros activos, donde se contabilizan los activos transferidos al fideicomiso de titularización FIMECTH 12, por un total de USD 16.7 millones. Otro cambio significativo se evidencia en las inversiones, que se presentan netas de las provisiones, mencionadas anteriormente, por USD 1 millón, lo que resulta en una reducción de similar magnitud. En valor absoluto, los activos crecen 7.7% debido a un mayor volumen de cartera hipotecaria acumulada, en las diferentes cuentas del activo. Como siempre, el 95.6% de los activos son cartera, cuentas por cobrar, inversiones en clases subordinadas y otros activos, cuyos activos subyacentes son créditos hipotecarios

PASIVO

En línea con el crecimiento de la cartera de activos hipotecarios, el pasivo crece en montos similares, pero también se redistribuye entre instituciones financieras locales, multilaterales y emisiones de obligaciones en el mercado de valores. Los pasivos con instituciones financieras locales y multilaterales crecen 89% mientras que las obligaciones tienen una reducción del 44%. Una vez colocada la titularización VACTH12, los pasivos con costo se reducirán sustancialmente, con excepción de las obligaciones de largo plazo que vencen en el 2025.

PATRIMONIO

En el ejercicio del 2023, por decisión de la Junta General de accionistas, se distribuyó la totalidad del resultado del 2022, manteniendo la solidez patrimonial que ha caracterizado a la CTH, pues el nivel de patrimonio técnico supera en 4.11 veces el requisito establecido para instituciones del sistema financiero.

La rentabilidad sobre patrimonio fue del 7.38% lo cual es inferior que el año anterior y el promedio del sistema financiero.

Estado de Pérdidas y Ganancias

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS CTH S.A.					
(Expresado en miles de dólares)					
	dic-21	dic-22		dic-23	
	USD	USD	%	USD	%
Intereses ganados	3,021.41	2,753.41	-8.9%	4,588.03	66.6%
Utilidades financieras	-	-		6.00	
Total Ingresos Financieros	3,021.41	2,753.41	-8.9%	4,594.03	66.8%
Intereses causados	519.72	711.36	36.9%	1,278.59	79.7%
Comisiones causadas	51.34	80.04	55.9%	39.55	-50.6%
Perdidas Financieras	41.18	0.07	-99.8%	0.04	-47.3%
Total Egreso Financiero	612.24	791.47	29.3%	1,318.18	66.5%
Margen Financiero	2,409.17	1,961.94	-18.6%	3,275.85	67.0%
Ingreso por servicios	1,850.95	1,888.27	2.0%	1,742.99	-7.7%
Egresos de operación	2,138.56	2,210.53	3.4%	2,267.58	2.6%
Margen Operacional	2,121.56	1,639.69	-22.7%	2,751.26	67.8%
Provisiones, depreciaciones y amortizaciones	585.52	91.31	-84.4%	2,273.10	2389.3%
Ingresos extraordinarios	482.84	444.48	-7.9%	532.49	19.8%
Egresos extraordinarios	32.93	37.83	14.9%	39.00	3.1%
Utilidad antes de impuestos y participaciones	1,985.95	1,955.03	-1.6%	971.65	-50.3%
Participación de los empleados y funcionarios en las utilidades	297.89	293.25	-1.6%	145.75	-50.3%
Impuesto a la renta	434.42	454.08	4.5%	236.93	-47.8%
Utilidad Neta	1,253.64	1,207.69	-3.7%	588.97	-51.2%

Fuente y elaboración: CTH

Los ingresos financieros experimentaron un crecimiento del 66.8%, en parte por un mayor nivel de cartera de créditos, pero, principalmente por la liquidación de una inversión en un título subordinado, que arrojó un interés extraordinario de USD 1.8 millones, antes de provisiones. Los egresos financieros, también presentan un crecimiento del 66.5% debido a que, el costo del dinero en el mercado local ha sufrido un incremento importante, causado por la persistente incertidumbre política. En todo caso el crecimiento de los ingresos superó el de los gastos financieros, resultando en el mayor margen financiero de los últimos tres años.

Los ingresos por servicios se reducen 7.7% pues, en los dos años anteriores se contó con los ingresos de la mayor estructuración de títulos, que fueron colocados en el mercado internacional con garantía del DFC. En el 2023 los ingresos por estructuraciones fueron íntegramente relacionados con titularizaciones de segmentos de vivienda de interés social y público (VSIP).

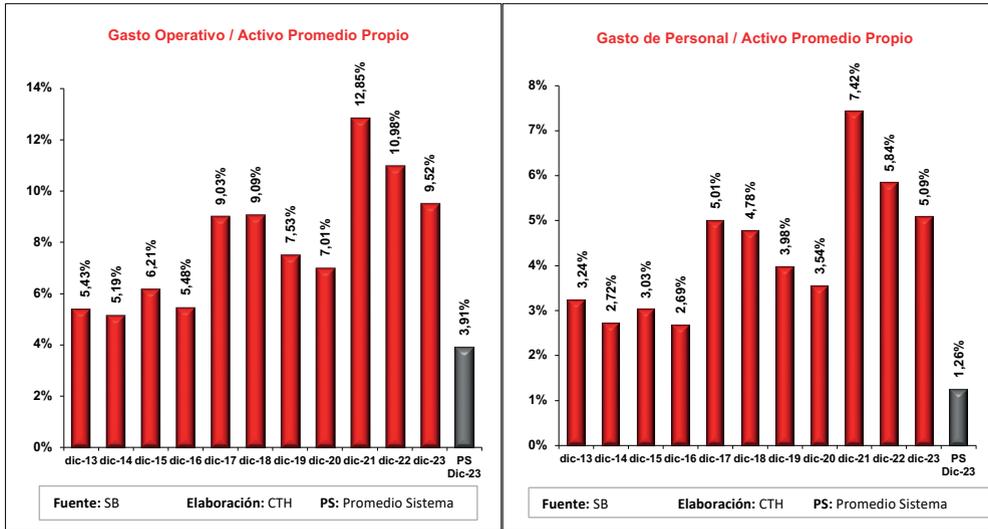
Los egresos operacionales se han mantenido en los mismos niveles de los últimos 5 años, sin perjuicio de las contribuciones extraordinarias establecidas, por el gobierno, para los años 2022 y 2023.

Las provisiones son la principal variación en los resultados de los últimos años. Como se mencionó anteriormente, por una discrepancia de homologación de las normativas de calificación de riesgos, se debieron constituir provisiones de USD 1.0 millón por deterioro de valor en inversiones de dos clases subordinadas. Adicionalmente, en la liquidación de la clase subordinada que generó un ingreso extraordinario, se recibió también cartera de variada morosidad, que requirió la constitución de USD 540 mil en provisiones. También, se han presentado dificultades de pago por parte de deudores cuyos créditos fueron refinanciados o reestructurados, principalmente durante la pandemia, y que no han recuperado sus ingresos. Los problemas de inseguridad que no permiten las actividades normales, especialmente en deudores independientes, también han requerido la constitución de provisiones adicionales.

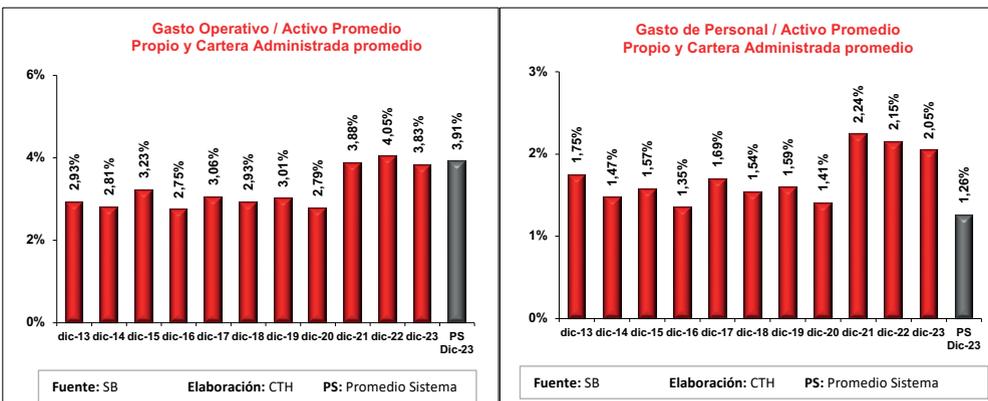
Finalmente, se han logrado importantes recuperaciones de créditos castigados y reversos de provisiones por USD 532 mil, con lo que el resultado neto de USD 589 mil representa una reducción del 51.2%, comparado con el año anterior.

EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

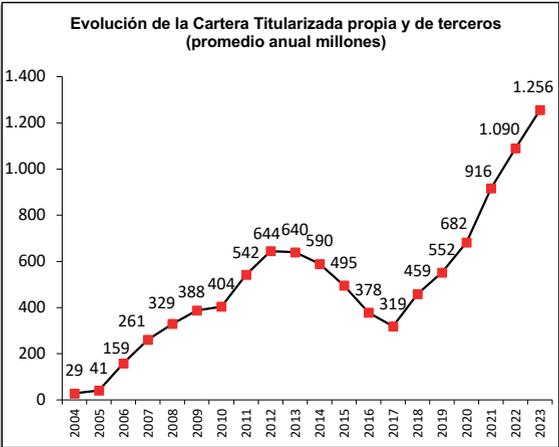
Los indicadores de eficiencia administrativa, contrastados con el activo promedio propio, indican que CTH, comparada con el sistema tiene un mayor gasto operativo y de personal, esto es debido a la naturaleza del negocio que busca mantener el menor nivel de cartera hipotecaria en su activo y titularizar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



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

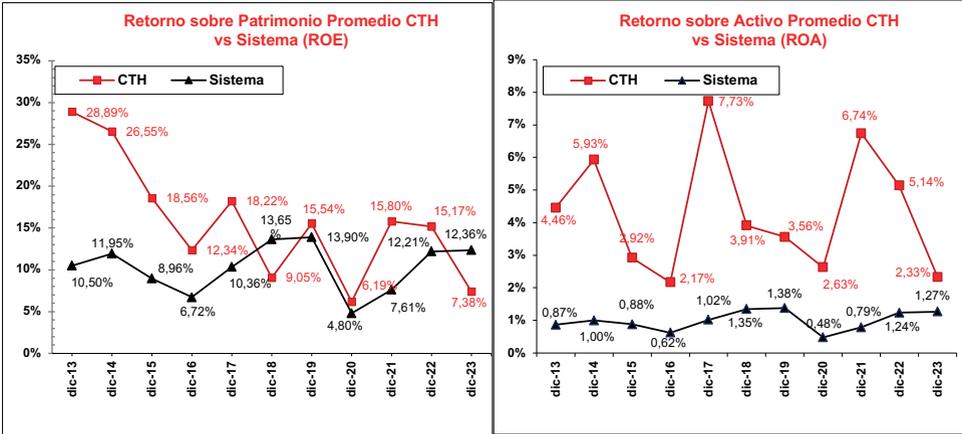


Los activos de cartera titularizada propia y de terceros aumentaron en promedio en un 15.24% con relación al 2022, debido a los fideicomisos de Vivienda de Interés Social y Público (VISP) que han sido titularizados y otros que se encuentran en etapa de acumulación de cartera. Además de los fideicomisos de originación propia, a diciembre 2023 se encuentran vigentes 4 procesos de titularización, originados por terceros, con un saldo de cartera de USD 147.19 millones y 25 fideicomisos VISP con saldo de cartera por USD 1,161.49.



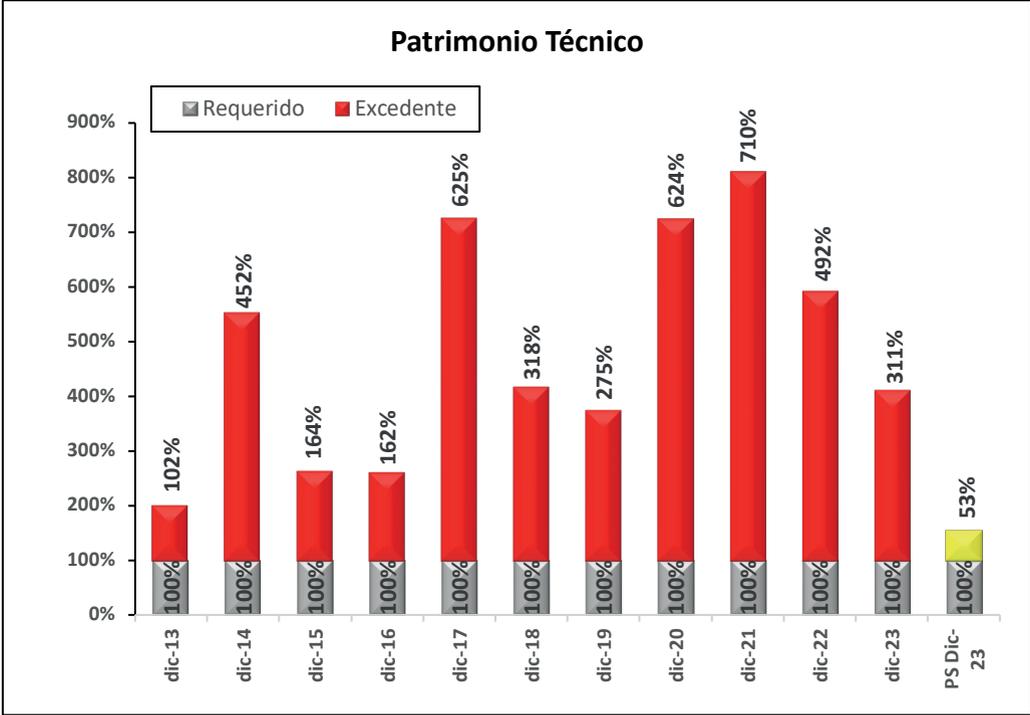
RENTABILIDAD

La rentabilidad de CTH fue menor que la del año 2022 y se ubicó bajo el promedio del sistema financiero. El ROA de CTH supera el promedio del sistema.



PATRIMONIO TÉCNICO

El patrimonio técnico de CTH se mantiene como uno de los más altos del sistema, puesto que cubre 4.1 veces el patrimonio requerido.





INFORMACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

A los señores Accionistas y Miembros del Directorio
Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Quito, 8 de marzo del 2023

Opinión

Los estados financieros resumidos de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., los cuales comprenden el balance general resumido al 31 de diciembre de 2022 y el estado de resultados resumido por el año terminado en esa fecha, se derivan de los estados financieros auditados de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

En nuestra opinión, los estados financieros resumidos adjuntos son consistentes, en todos los aspectos materiales, con los estados financieros auditados, preparados sobre la base de normas contables y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Financiera.

Estados financieros resumidos

Los estados financieros resumidos no contienen todas las revelaciones requeridas de acuerdo con normas contables y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Financiera. Por lo tanto, la lectura de los estados financieros resumidos y de este informe del auditor independiente, no sustituye la lectura de los estados financieros auditados y del respectivo informe del auditor independiente.

Estados financieros auditados y nuestro respectivo informe

Con fecha 8 de marzo de 2023, emitimos nuestro informe de auditoría que contiene una opinión no calificada sobre los estados financieros de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. al 31 de diciembre de 2022. Dicho informe también incluye el asunto significativo de auditoría que de acuerdo con nuestro juicio profesional fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros resumidos

La Administración de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. es responsable de la preparación de estos estados financieros resumidos, sobre la base de normas contables y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Financiera.

Responsabilidades del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre si los estados financieros resumidos son consistentes, en todos los aspectos materiales, con los estados financieros auditados, basados en nuestros procedimientos, los cuales fueron efectuados de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría 810 (NIA 810) "Compromisos para reportar sobre Estados Financieros Resumidos".

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Bancos: AE-9101

J. Colarte

Juan Carlos Sáenz P.
Socio
No. de Licencia Profesional: 17-223

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda., Av. 6 de diciembre y Boussingault. Edificio T6. Piso 14, Quito – Ecuador.
T: (593-2) 3829330

BALANCE GENERAL

31 de diciembre de 2023

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

<u>Activos</u>	Notas	
Fondos disponibles	3	265.370
Inversiones	4	1.122.188
Cartera de créditos, neta	5	4.571.816
Cuentas por cobrar, neto	7	11.701.188
Bienes adjudicados por pago.	8	319.843
Propiedades y equipos, neto	9	396.063
Otros activos	10	6.922.341
Total del activo		<u>25.298.809</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>		
Cuentas por pagar	12	1.470.066
Obligaciones financieras	13	11.700.000
Valores en circulación	14	3.367.019
Otros pasivos		187.325
Patrimonio	15	8.574.399
Total pasivo y patrimonio		<u>25.298.809</u>
Cuentas de orden deudoras	20	52.552.221
Cuentas de orden acreedoras	20	38.135.602

ESTADO DE RESULTADOS

Año que terminó el 31 de diciembre de 2023

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

	Notas	
Intereses y descuentos ganados	16	4.588.033
Intereses causados	16	<u>(1.278.591)</u>
Margen neto de intereses		3.309.442
Ingresos por servicios	16	1.742.985
Comisiones causadas	16	<u>(39.549)</u>
Pérdidas financieras	16	<u>(39)</u>
Utilidades financieras	16	<u>6.000</u>
Margen bruto financiero		5.018.839
Provisiones para activos de riesgo		<u>(2.173.458)</u>
Margen neto financiero		2.845.381
Gastos de operación	17	<u>(2.367.219)</u>
Margen operacional		478.162
Otros ingresos	18	532.494
Otros gastos y perdidas	18	<u>(39.003)</u>
Utilidad antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta		971.653
Participación de los empleados en las utilidades	19	<u>(145.748)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		825.905
Impuesto a la renta	19	<u>(236.931)</u>

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Año que terminó el 31 de diciembre de 2023

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

	<u>Capital pagado</u>	<u>Prima en colocación de acciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva especial</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Superávit por valuación</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total patrimonio de los accionistas</u>
Saldos al 1 de enero de 2023	3.943.410	46.680	1.968.356	64.346	1.962.942	(55.173)	1.237.637	9.168.198
Utilidad neta ejercicio 2023	-	-	-	-	-	-	588.974	588.974
Apropiación de reserva legal	-	-	3.349	-	-	-	(3.349)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1.204.346)	(1.204.346)
Apropiación reserva especial	-	-	-	-	-	-	-	-
Superávit por valoración de								

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Flujos de caja en actividades de operación:	
Intereses y descuentos ganados	2.162.794
Intereses y comisiones pagadas	(1.139.432)
Ingresos por servicios	1.742.985
Pagos operativos, impuestos y a empleados	(2.868.217)
Otros ingresos no operacionales	227.824
Otros egresos no operacionales	(39.003)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios de activos y pasivos operacionales	86.950
Cambios en activos y pasivos operacionales:	
Cartera de créditos	(2.318.556)
Cuentas por cobrar	319.692
Otros activos	(142.772)
Cuentas por pagar	(167.777)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(2.309.413)
Flujos de caja en actividades de inversión:	
Disminución en inversiones mantenidas hasta el vencimiento	1.014.805
Incremento de inversiones disponibles para la venta	(200.000)
Adquisición de propiedades y equipos	(33.067)
Incremento de gasto diferido, neto	(80.785)
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	700.953
Flujos de caja en actividades de financiamiento:	
Contratación de obligaciones financieras	12.300.000
Pagos de obligaciones financieras	(6.800.000)
Disminución valores en circulación	(2.666.667)
Dividendos pagados	(1.204.346)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	1.628.988
Fondos disponibles:	
Incremento neto del año	107.478
Saldo al comienzo del año	157.892
Saldo al final del año	265.370
Utilidad neta del año	
588.974	
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios de activos y pasivos operacionales:	
Provisión para activos de riesgo	2.173.458
Reverso de provisiones	(304.670)
Depreciaciones y amortizaciones	99.642
Utilidad en venta de activos fijos	-
Otros gastos	38
Provisión para jubilación patronal	49.406
Prima de descuento en colocación de valores	(68.918)
<i>Cambios en activos y pasivos:</i>	
Interés por cobrar	(2.362.321)
Cuentas por pagar	(88.659)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios de activos y pasivos operacionales	86.950

IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES, PARTICIPACIONES Y APORTACIONES OBLIGATORIAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(En miles de dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

AÑO 2023

en miles

Impuesto a la Renta	237
Participación de Empleados	146
Aporte al IESS	97
Impuestos fiscales	68,68
Impuestos Municipales	57,55
Contribuciones Superintendencia de Bancos	4,69
Impuestos y aportes para otros organismos	35,89
Total	647

Imposiciones	<u>647</u>	110%
Utilidad Neta	589	

QUITO: Av. Naciones Unidas E3-39 y Av. Amazonas esq. Edificio LA PREVISORA, Torre A,
Piso 6 Oficina 601. Teléfono: +593 2 2270990

GUAYAQUIL: Kennedy Norte Avenida Francisco de Orellana 234. Edif,Blue Towers Piso 13
Oficina 1308. Teléfono: +593 4 263 1431 / 263 1432