



## Riesgo Sectorial: Mutualistas

Ecuador

### HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

El 6 de marzo del 2012 la Asamblea Nacional aprobó la Ley Reformatoria a la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, en lo que respecta al sistema de mutualistas.

La reforma establece algunos puntos importantes para la administración, capitalización e inversiones propias del giro del negocio de las mutualistas.

Faculta y norma la inversión directa en proyectos inmobiliarios, en empresas de servicios auxiliares del sistema financiero de giro inmobiliario o en otras instituciones de servicios auxiliares.

Otro cambio importante que propone la reforma a la Ley es la constitución del capital de las mutualistas. Según la nueva ley el capital social de las mutualistas podrá ser variable e ilimitado, y estará representado por certificados de aportación de los socios, los cuales representarán la participación de capital de los socios, en un esquema similar al que tiene el segmento de Cooperativas. Ningún socio podrá tener directa o indirectamente más del 6% del capital de la institución.

Además, se dispone que el valor del patrimonio histórico de las Mutualistas actuales se registrarán en una reserva legal irrepartible que será parte de su patrimonio total.

### RIESGO SECTORIAL MUTUALISTAS

| Crecimiento 2010 - 2011     | Bancos Privados | COAC   | Mutualistas |
|-----------------------------|-----------------|--------|-------------|
| Cartera productiva bruta    | 20,20%          | 31,09% | 29,10%      |
| Obligaciones con el público | 16,40%          | 22,32% | 12,90%      |
| A la vista                  | 11,00%          | 12,80% | 8,10%       |
| A plazo                     | 25,20%          | 36,20% | 18,60%      |
| Patrimonio                  | 18,80%          | 14,20% | 11,30%      |
| Resultados                  | 19,70%          | 20,90% | 42,80%      |

  

| INDICADORES a Dic-11                          | Bancos Privados | COAC   | Mutualistas |
|---|-----------------|--------|-------------|
| ROE   | 13,14%          | 10,61% | 8,54%       |
| ROA   | 1,01%           | 1,59%  | 0,76%       |
| Margen de interés neto (NIR)                  | 77,37%          | 67,10% | 59,60%      |
| Cartera en riesgo/ T. Cartera                 | 2,58%           | 3,02%  | 2,64%       |
| Cartera C+D+E/ T. Cartera                     | 3,94%           | 2,10%  | 1,18%       |
| Capital libre / Activos Productivos + F. Disp | 5,99%           | 12,07% | -8,80%      |
| Capital Libre / Patrimonio + Provisiones      | 42,99%          | 63,27% | -69,84%     |

Fuente: Focus Financiero, Superintendencia de Bancos y Seguros  
Elaboración: BWR

La actividad de las mutualistas se inicia a partir de mayo de 1961, cuando a través de un decreto se autoriza el funcionamiento del mutualismo; en Ecuador, el modelo de negocios para Mutualistas combina el negocio inmobiliario y el financiero, generando un híbrido con riesgos adicionales, frente al resto de actores financieros. Mientras que la mayoría de IFI's opera en casi todos los segmentos –por producto–, las Mutualistas se enfocan principalmente en vivienda. El rubro de la construcción

se caracteriza por ser uno de los más sensibles frente a cambios del entorno macroeconómico.

En Ecuador existe un importante déficit de vivienda, y desde 2009 el IESS, y ahora a través del BIESS, se han manejado políticas expansivas que han contribuido a dinamizar el negocio inmobiliario; mercado donde la demanda es una función del nivel de crédito. La inyección de recursos por parte del Estado ha intensificado la industria de la construcción local y ha ampliado el abanico de opciones de financiamiento.

El movimiento expansivo de la industria observado en los últimos años ha sido apuntalado además por el modelo monetario actual, pues la estabilidad cambiaria favorece al mercado del crédito. Las políticas gubernamentales actuales orientadas hacia viviendas de interés social, son atractivas para las mutualistas, pues están en concordancia con la naturaleza del mutualismo.

En el Sistema de Mutualistas, en este año el ritmo de generación de nuevos negocios es superior al de los bancos y un poco menor al de las cooperativas. Dicha situación se explica por la intervención del BIESS en la concesión de créditos y a través de la compra de cartera a los bancos del sistema privado.

Sin embargo, las mutualistas atienden a un nicho que resulta menos apetecible para la mayoría de entidades financieras, como el segmento de los no afiliados al IESS.

El portafolio de crédito de las Mutualistas, a dic-11, muestra la siguiente estructura: vivienda (51.94%), consumo (28.64%), comercial (16.24%) y microempresa (1.30%).

El grado de concentración por tipo de cartera, en el Sistema Mutualistas, constituye una debilidad inherente a la naturaleza de los negocios de este tipo de instituciones. Tanto el Sistema Bancos como el de las COAC mantienen un portafolio de negocios más diversificado.

Adicionalmente, los bancos cuentan con una amplia gama de servicios a través de una multiplicidad de canales que le permiten generar un importante rubro de ingresos, que en el caso de las mutualistas muestran un retraso importante.

La principal fuente de fondeo de las Mutualistas, son los depósitos de terceros, pero enfrentan una alta competencia de las otras instituciones como los bancos y las cooperativas de ahorro, que en algunas zonas ha significado mayores costos de fondeo. En los últimos años el mercado de valores a través de las titularizaciones se ha convertido en una alternativa de financiamiento para la cartera de vivienda principalmente para una de las instituciones, los principales inversionistas de este tipo de papeles son el BIESS y los Bancos privados.



Por ello, uno de los mayores riesgos del sector de mutualistas en el Ecuador es el manejo de negocios inmobiliarios cubiertos por pasivos de corto plazo de los depositantes, a lo que se suma el descalce estructural del balance resultante, y la falta de cobertura patrimonial para este tipo de negocios.

Los niveles de liquidez del Sistema de Mutualistas, frente a Bancos y COAC's son apretados, y comparan negativamente. Las captaciones en el segmento están asociadas al interés de sus clientes por los proyectos inmobiliarios que puedan ofrecer.

El fondeo tiene un costo alto y la concentración en cartera con un menor rendimiento como la de vivienda generan un margen de interés menor a los promedios del sistema de bancos y de las COAC; además los ingresos operacionales en las mutualistas tienen un menor peso en la estructura de ingresos. La generación operativa del segmento de Mutualistas, es insuficiente para cubrir el peso de su estructura productiva; pese al aumento de la cartera productiva.

La utilidad del Sistema se origina en ingresos no operativos (otros), rubro que históricamente es alto en la principal institución del sector.

A nivel sectorial, los resultados netos son persistentemente inferiores que los de otros segmentos del sistema financiero ecuatoriano, aunque en los últimos años muestran también una tendencia positiva al igual que en los otros sistemas.

La estructura operativa de las Mutualistas es costosa para el nivel de negocios que habitualmente generan; pese a que los ingresos por la venta de bienes inmuebles son del giro del negocio y están registrados dentro de ingresos operativos. Históricamente, la utilidad depende del aporte de ingresos no operativos<sup>1</sup>. El MON del sector es tradicionalmente negativo, lo que limita la capacidad de las Mutualistas para mejorar sus niveles de cobertura con provisiones, a dic-11, en promedio la provisión para cartera de riesgo no llega a 1:1.

Hasta el momento los resultados son la principal fuente de fortalecimiento patrimonial en este sector; sin embargo, los niveles de retorno del negocio al igual que la rentabilidad del activo productivo, son más bajos que en el resto de Sistemas de Ifis, por lo que levantar capital nuevo para fortalecer la gestión de este tipo de instituciones es un reto que deberán asumirlo en el corto y mediano plazo.

Los indicadores patrimoniales son débiles y en los últimos cinco años mantienen capital libre negativo, que evidencia debilidades estructurales importantes, fruto del modelo de negocios del segmento. Los niveles negativos

de capital se explican por el peso que representa el mantenimiento de un fuerte porcentaje de activos improductivos en el tiempo –como parte del proceso de construcción de proyectos inmobiliarios- que necesitan por tanto un soporte de capital adicional que cubra los riesgos de este tipo de negocio.

Otro riesgo del sector es la volatilidad de los resultados de los activos inmobiliarios; mientras no se los liquide y venda no es posible determinar su desempeño final. En tal virtud es saludable que el riesgo de dichos activos esté cubierto con patrimonio. Los activos inmobiliarios mantienen un alto peso dentro del balance de las Mutualistas, y se encuentran registrados en otros activos realizables (40.8% del Patrimonio).

Hasta dic-11 las mutualistas no tienen una estructura accionaria, el patrimonio está constituido por reservas generales que se forman con el aporte inicial del grupo de fundadores. La normativa legal limitaba el fortalecimiento patrimonial por la vía de nuevos aportes, haciéndolo dependiente de la gestión de cada entidad.

Los cambios en la ley aprobados en mar-12 constituyen un instrumento positivo que permita el fortalecimiento de las instituciones del sector, al dotarles de capacidad de crecimiento con un adecuado soporte patrimonial y permitirles también la diferenciación de los dos negocios que manejan al permitirles invertir en empresas de servicios inmobiliarios, transparentando así las características, riesgos y oportunidades de cada uno.

<sup>1</sup> A dic-11 suman USD 7.2MM, de los cuales el 12.8% proviene de recuperaciones de activos y 69.8% de otros.