



Ecuador  
Calificación Inicial

## Titularización Hipotecaria del Banco de la Producción S.A., FIMPROD 3 Valores PRODUCTH 3

### Calificación

Clase	Calificación Otorgada
A1	AAA
A2	AAA
A3	AAA-
A4	A-
A5	A-

**AAA:** “Corresponde al patrimonio autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.”

**A:** “Corresponde al patrimonio autónomo que tiene buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de la emisión.”

#### Principales participantes:

- *Originador:* Produbanco S.A.
- *Administrador Cartera:* Produbanco S.A.
- *Agente de Manejo:* Fiducia S.A

#### Contactos:

Carlos Ordóñez, CFA  
(5932) 226 9767 ext. 105  
[cordonez@bwratings.com](mailto:cordonez@bwratings.com)

Econ. Sonia Rodas  
(5932) 226 9767 ext. 111  
[srodas@bwratings.com](mailto:srodas@bwratings.com)

### Fundamento de la calificación

El Comité de Calificación de BankWatch Ratings decidió mantener la calificación de ‘AAA’ a las clases A1 y A2; ‘AAA-’ a la clase A3; y ‘A-’ a las clases A4 y A5, emitidas por el Fideicomiso Mercantil FIMPROD3.

**Calificación Local:** La calificación emitida pertenece a una escala local, la cual indica el riesgo de crédito relativo dentro del mercado ecuatoriano y por lo tanto no incorpora el riesgo de convertibilidad y transferencia. La calificación sí incorpora los riesgos del entorno macroeconómico y de la industria que podrían afectar positiva o negativamente el riesgo de crédito de la transacción.

**Alta cobertura de mecanismos de garantía:** Si bien la subordinación es el mecanismo de garantía más importante a la fecha, el Fideicomiso ha logrado acumular un sobrecolateral del 10% del saldo de cartera vigente que fortalece la capacidad de pago de las clases frente a la estructura inicial. Se espera el fortalecimiento del sobrecolateral se mantenga con el paso del tiempo y la reducción del saldo de los títulos.

**Cumplimiento del plazo legal apretado en escenarios de estrés elevados para las clases subordinadas.** Pese a lo indicado, el plazo legal definido para cada clase tiene un margen de 12 meses frente al plazo legal calculado desde el inicio de la etapa de amortización, y en escenarios de estrés elevados su cumplimiento se presiona. El modelo de análisis utilizado considera la capacidad de pago en tiempo y forma y por ese motivo, las clases A3, A4 y A5 no pueden llegar a la más alta categoría de calificación, a pesar del fortalecimiento observado y que es congruente con lo esperado en la calificación inicial.

**Análisis considera características específicas de la estructura financiera.** El modelo de flujo de caja analizado considera que el capital de la clase en amortización tiene prelación sobre el interés ordinario de las subordinadas, por lo cual en el evento de que el interés neto de gastos operativos y financieros fuera negativo, el Fideicomiso no podría cubrir el faltante de las clases subordinadas con el capital recaudado. También se considera la cláusula definida en el *Reglamento de Gestión* en la cual se especifica que de no haber flujo suficiente para pagar alguna de las clases, estos serán acumulados en una cuenta por pagar a favor de la clase que corresponda y serán pagados tan pronto existan recursos para el efecto. Dicha acumulación no será considerada como incumplimiento por parte del fideicomiso. Cabe indicar que esta situación únicamente se presenta en escenarios de estrés muy elevados.

**Calidad de la cartera titularizada:** La calidad de la cartera se mantiene controlada aunque se aprecia una tendencia de mayor deterioro debido a cambios internos del administrador que ya habrían sido estabilizados, y a la complicada situación económica del país. Este riesgo se ve mitigado por el nivel actual de los mecanismos de garantía y varios procesos de refinanciamiento o reestructuración.

**Opinión legal favorable sobre estructura:** Hemos recibido una opinión legal favorable respecto a la legalidad y forma de transferencia de los activos del patrimonio autónomo. La transferencia efectiva de dominio de la cartera transferida se realiza a través del respectivo contrato de compraventa de cartera.



## Presentación de Cuentas

El presente análisis se encuentra fundamentado principalmente en los siguientes documentos e información:

- Contrato del Fideicomiso y demás documentos legales pertinentes.
- Estados financieros del Fideicomiso al 2012 auditados por la empresa Pricewaterhouse-Coopers; estados financieros del Fideicomiso al 2013 y 2014 auditados por KPMG y estados financieros del Fideicomiso a 2015 auditados por Auditum. En todos ellos, la opinión de la auditora es favorable respecto a la razonabilidad de su presentación con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Estados financieros no auditados del Fideicomiso desde el inicio de la titularización hasta septiembre 2016, preparados de acuerdo a las normas NIIF.
- Información sobre la evolución del activo subyacente del Fideicomiso, relevante para el análisis de capacidad de pago de las clases emitidas, con la misma fecha de corte.
- Información histórica del comportamiento de la cartera hipotecaria originada por Produbanco S.A desde 2011 a marzo 2016 y de las políticas actuales de originación y cobranzas.

## Entorno Económico y Riesgo Sectorial

Por favor remitirse al anexo 1.

## Hechos Relevantes

El 01 de septiembre del 2015 FIDUCIA sustituyó a CTH como agente de manejo de la presente titularización, en cumplimiento de la cláusula transitoria XXVII del Código Monetario y Financiero. El traspaso de las operaciones se ha realizado sin inconveniente o efecto negativo alguno para la titularización. La contratación de CTH para asistir en las tareas operativas de la titularización ha facilitado la transferencia.

## Análisis de Estrés

### Pérdida estimada de la cartera de créditos titularizada

La pérdida bruta esperada (antes de recuperaciones por vía legal) para un escenario base (pérdida base en adelante) se obtiene del estudio del comportamiento histórico de la cartera del Originador, de la revisión de sus políticas de originación y cobranzas, de la experiencia internacional, y del análisis de las

características de cada crédito fideicomitado, así como su morosidad, las relaciones deuda/garantía (DAV) y cuota mensual/ingreso (CIN), concentraciones geográficas y por deudor, madurez de la cartera (número de cuotas pagadas), entre otras. También se considera un supuesto conservador de pérdida para los créditos refinanciados vigentes.

Se estima que en un escenario base la cartera titularizada podría llegar a tener hasta el final de la titularización una pérdida base (antes de recuperación legal) de 8.72% del saldo insoluto actual, dicho porcentaje se encuentra influenciado por la reducción del saldo insoluto de la titularización. Si se calcula la pérdida en relación al saldo inicial transferido al Fideicomiso, esta sería de 5.18%. Este valor está influenciado por la rotación de la cartera dentro de la etapa de reposición, que duró tres años, y factores operativos explicados más adelante en el informe, así como por un entorno económico más complejo.

A la fecha de corte la morosidad de la cartera a más de 60 días es de 7.20%, y los créditos con más de tres cuotas vencidas representan el 5.91%; este nivel de morosidad incluye los créditos en proceso judicial y aquellos que a pesar de no estar demandados poseen seis o más cuotas vencidas. La morosidad disminuye en los últimos meses por varios procesos de refinanciamiento y reestructuración realizados, sin embargo, sensibilizando este indicador con la cartera reestructurada por vencer que generalmente tiene una mayor probabilidad de default la morosidad a más de 60 días es de 8.11% a sep-2016.

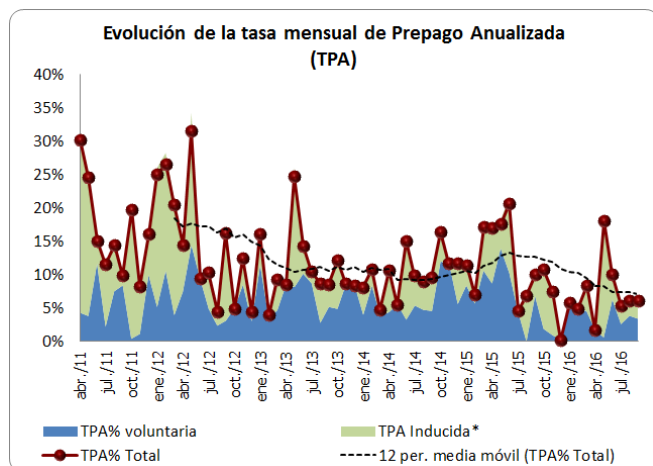
Del flujo proyectado de la cartera se excluye a los créditos demandados y/o con seis o más cuotas vencidas, considerando la baja probabilidad de que los mismos se paguen a futuro según su tabla de amortización. Sí se incluye en cambio un supuesto de su recuperación por vía judicial. La pérdida base a utilizarse en el presente análisis, sobre la cartera sin incluir dichos créditos, llega a 4.84%.

El modelo de flujos considera también un supuesto de recuperación parcial de los créditos deteriorados, a través de la acción legal correspondiente a un tiempo estimado de 36 meses. El porcentaje de recupero es estresado de acuerdo al escenario de calificación.

Los créditos excluidos del flujo proyectado suman USD 725.8M, los cuales se encuentran en diferentes etapas del proceso de gestión de recuperaciones: el 52.34% están demandados, tienen más de 8 cuotas vencidas, en proceso de demanda el 25.6% que tienen entre 6 o 8 cuotas vencidas, y el 15.58% están en proceso de negociación con los clientes, para alcanzar procesos de reestructuración o refinanciamiento de las operaciones.

### Prepago de la cartera

El modelo contempla un análisis de la sensibilidad de cada clase a movimientos en la tasa de prepago de la cartera. Un prepago elevado de los créditos causaría una amortización más rápida de las clases con mayor prelación, disminuyendo al mismo tiempo la acumulación de excedentes resultantes del margen existente entre el interés ganado de la cartera y el pagado a los inversionistas, netos de los gastos del Fideicomiso. Este excedente generalmente ayuda a las clases con mayor subordinación a soportar un mayor nivel de estrés, contrarrestando el efecto de la morosidad en los flujos generados por el Fideicomiso.



\*La TPA Inducida representa el monto de ventas de cartera al originador realizadas por el Fideicomiso, que históricamente ha sido en promedio 6.28%.

En la gráfica se puede apreciar que el porcentaje de prepago total fluctúa mensualmente. La tasa promedio de prepago anual (TPA) de la cartera presenta una tendencia históricamente alta, la cual se ve influenciada por altos niveles de venta de cartera al originador, no obstante desde mediados de 2015 se observa una reducción significativa de doce puntos porcentuales; tendencia que puede deberse a la coyuntura económica de menor liquidez que a su vez desincentiva la originación de créditos hipotecarios y a menores niveles de venta de cartera, a pesar de que en los últimos meses el prepago subió por los refinanciamientos y reestructuraciones. La tasa de prepago promedio es de 11.88%, aunque la de los últimos 12 meses se ubica en 7.06% cuando el año anterior en este mismo período fue de 12.70%.

El prepago promedio no muestra una tendencia clara ni una volatilidad elevada, siendo esta del 3.45%. Considerando que este nivel de desviación estándar es bajo, y considerando la perspectiva de un entorno económico contractivo, se esperaría que el prepago se mantenga en niveles bajos.

Mientras mayor sea la brecha entre la tasa de los créditos titularizados y la de mercado, mayor será la probabilidad de prepago.

Gracias al nivel de sobrecolateral acumulado, las clases no son sensibles a tasas de prepago elevadas; al contrario, un incremento en el prepago ayudaría a que las clases subordinadas se amorticen con mayor anticipación al vencimiento legal de cada una.

### Estructura Financiera y Legal

Hemos recibido una opinión legal favorable respecto a la legalidad y forma de transferencia de los activos del patrimonio autónomo.

La Fiduciaria, en calidad de representante legal del Fideicomiso, en su momento recibió físicamente los documentos de crédito, y la propiedad de los documentos ha sido transferida al fideicomiso sin reserva de ninguna clase.

La estructura se encuentra en la etapa de amortización, los flujos mensuales que genera la cartera hipotecaria se destinan tal como se define el contrato y prospecto, en el orden indicado en la cascada de pagos siguiente:

ETAPA DE AMORTIZACIÓN	
<b>Entradas de flujo:</b>	
(+)	Capital recaudado de los créditos hipotecarios (Programados y No programados)
(+)	Intereses recaudados de los créditos hipotecarios
(+)	Otros ingresos en efectivo
<b>Salidas de flujo:</b>	
(-)	Gastos de constitución
(-)	Gastos de operación
=	Flujo disponible
(-)	Pago de intereses y capital ordinario del correspondiente mes de
=	Exceso de Flujos
(-)	Obligaciones por compra de cartera
(-)	Rendimiento no pagado a la clase más subordinada generado durante la etapa de reposición. (Si existiere)
=	<b>Flujo para acelerar el pago de clase en amortización.</b>

Nota 1: el valor de capital ordinario a amortizar será hasta por el monto de capital recaudado de los créditos hipotecarios del correspondiente mes.

Es importante notar que el capital de la clase en amortización tiene prelación sobre el interés de las demás clases, por lo que en el caso de que en un mes determinado el flujo de intereses no sea suficiente para cubrir todo el gasto operativo e interés ordinario de los títulos, el Fideicomiso tendría que acumular el pago de interés en una cuenta por pagar a favor de la clase o clases que se hayan visto afectadas. **Según el contrato del fideicomiso la acumulación de esta cuenta no deberá ser entendida como un evento de incumplimiento de parte del fideicomiso, y por tal, no dará derecho a declarar el vencimiento anticipado de la obligación.**

Si bien esta situación es poco probable, dentro de escenarios de estrés elevados podría presentarse,



afectando en mayor grado a las clases más subordinadas.

Por último, han sido definidos plazos legales para cada clase, dentro de los cuales el Fideicomiso deberá completar su pago.

#### Mecanismos de garantía y cobertura de riesgos

El Fideicomiso establece como garantía de la emisión la subordinación entre clases.

Existe una subordinación de pago de la Clase A5 con respecto a las clases A4, A3, A2, A1; una subordinación de la Clase A4 respecto de las Clases A3, A2 y A1; una subordinación de la Clase A3 respecto de las clases A2 y A1; y finalmente una subordinación de la clase A2 respecto a la clase A1.

La sobrecolateralización y la subordinación entre clases han permitido incrementar su cobertura, gracias al aporte del margen de interés existente entre la cartera hipotecaria y los títulos y a la amortización de estos últimos. Actualmente el sobrecolateral representa a la fecha el 10% del saldo actual de cartera.

A continuación se aprecian los niveles de cobertura de la pérdida base antes de recuperación legal estimada, con los mecanismos de garantía existentes a la fecha de corte para cada clase.

Clase	Mecanismos de garantía / cartera	Cobertura pérdida base (veces)
A1	69.0%	7.91
A2	35.3%	4.04
A3	25.17%	2.89
A4 y A5	10.00%	1.15

Si se considerara la pérdida neta de las recuperaciones por vías legales, estas coberturas serían mayores.

Se espera que esta cobertura muestre una tendencia a incrementarse por la generación mensual de interés de la cartera, que es superior a los gastos operativos y financieros del Fideicomiso.

El exceso de interés se utiliza actualmente para acelerar la amortización de la clase vigente con mayor prelación, que actualmente es la A1.

La liquidez del Fideicomiso se encuentra en una cuenta a la vista en Produbanco, entidad que a sep-2016 cuenta con una calificación de riesgo de AAA-, por lo cual el riesgo de contraparte se considera bajo.

#### Gastos de operación

Los gastos de operación del Fideicomiso están compuestos principalmente por los honorarios del

agente de manejo, honorarios de administración, honorarios de CTH, comisión de custodia, mantenimiento en la bolsa de valores, agente pagador, calificación de riesgo y auditoría.

Desde la fecha de constitución del Fideicomiso hasta la fecha de corte del presente análisis se han registrado gastos operativos (excluyendo gastos de interés de los títulos) por USD 2,257,349.43 de los cuales el 67% corresponde a la porción variable en relación al volumen de cartera o activos que maneja el Fideicomiso, y está conformada por los honorarios de administración y agente operador; así como por la renovación del registro del Fideicomiso en la Bolsa de Valores.

Para motivos de análisis se considera una proyección de gastos operativos fijos por un monto de USD 7,148.55 mensuales, que considera un estrés de 20%, así como gastos variables anuales equivalentes al 1.020% del saldo de cartera.

#### Sensibilizaciones al flujo de caja

El análisis de la capacidad de pago de la titularización se realiza modelando los flujos proyectados del Fideicomiso, así como las obligaciones que este deberá cumplir dentro de los plazos legales establecidos, bajo distintos escenarios de estrés.

La principal fuente de recursos del Fideicomiso es la cartera fideicomitada, cuyos flujos se modelan, ajustándolos por distintos niveles de pérdida bruta, recuperación legal y prepago, de acuerdo a la calificación asignada. Se consideran además los fondos disponibles e inversiones que mantiene o mantendrá el Fideicomiso, en función del uso que la escritura define para los mismos.

El flujo obtenido en cada período mensual, una vez restados los gastos operativos proyectados, se aplica de acuerdo al orden de prelación establecido, para el pago de capital e intereses de cada una de las clases de la presente titularización.

La pérdida bruta a utilizarse en cada escenario de calificación se obtiene a través del uso de múltiples de estrés que se aplican sobre la pérdida base, y que dependen del escenario de calificación. La calificadora asume una curva que determina el momento en que se generan las pérdidas de la cartera.

El flujo obtenido luego de la aplicación de los puntos explicados en párrafos anteriores se compara con las obligaciones mensuales del Fideicomiso de acuerdo a la prelación establecida, lo cual permite establecer la capacidad de cada clase de pagarse en tiempo y forma. La prelación entre clases, el exceso de interés y el sobrecolateral de cartera son los mecanismos que permiten que los flujos para el pago sean suficientes en los escenarios de estrés modelados.

Debido a que el pago de los títulos se realiza en función de los flujos recaudados mensualmente por el Fideicomiso, estos no cuentan con una tabla de amortización establecida. No obstante, sí se han establecido fechas de vencimiento legal. En el modelo de flujos se evalúa la capacidad de pago de la titularización, así como el cumplimiento del plazo legal antes indicado, bajo el escenario de estrés consistente con su calificación.

El modelo de flujo de caja analizado considera la prelación establecida en el contrato del Fideicomiso, que impide que el capital recaudado se utilice para cubrir faltantes de interés de una clase distinta a la preferente. Si bien en condiciones normales la característica antes explicada no tendría un impacto directo en la capacidad de pago de las clases, en escenarios de estrés elevados sí lo tiene, fortaleciendo las clases con mayor prelación y generando el efecto contrario en las más subordinadas.

Con respecto al riesgo de contraparte, el Fideicomiso mantiene fondos disponibles que a septiembre 2016 representan el 2.10% del activo total en una cuenta a la vista en Prohubanco S.A, por lo cual esa porción del activo estaría vinculada con el riesgo de crédito del Originador, el cual es mitigado por la baja percepción de riesgo de la institución financiera que se refleja en su calificación global de riesgo (AAA-).

La estructura se ha fortalecido con respecto a las condiciones al momento de la emisión debido al aporte del exceso de interés mensual, que en etapa de amortización se utiliza para acelerar el pago de la clase preferente, generando así un sobrecolateral creciente en el tiempo. También aporta a la fortaleza de la estructura la madurez de la cartera. Las clases A1, A2 y A3 se benefician además de la subordinación entre clases, lo cual permite que estas puedan soportar un escenario de estrés mayor.

Pese a la importante cobertura que dan los mecanismos de garantía a las cinco clases vigentes, la calificación de las clases A3, A4 y A5 se encuentra limitada por la presión para cumplir con su plazo legal bajo escenarios de estrés más elevados que las calificaciones otorgadas. De acuerdo con lo analizado en la calificación original y bajo las tendencias actuales se espera que su capacidad de pago se vaya fortaleciendo en el tiempo, gracias al sostenido crecimiento del sobrecolateral de cartera.

Las clases A1, A2 y A3 al momento son las más fuertes, ya que además del aumento de sobrecolateral, se benefician de la subordinación; esto permite que las clases no sean sensibles a variaciones importantes en los niveles de prepago, dentro del escenario de estrés correspondiente a la calificación otorgada.

Las clases A4 y A5 se benefician de la cobertura del sobrecolateral de cartera acumulado, sin embargo, el cumplimiento del plazo legal establecido para cada clase se dificulta bajo escenarios de estrés con alta morosidad y niveles bajos de prepago.

## Evolución de la Titularización

### Evolución de la Emisión

El 10 de mayo de 2011, el Fideicomiso realizó la emisión de los valores de contenido crediticio denominados PRODUCTH 3, distribuidos en las clases A1, A2, A3, A4 y A5, por un total de USD 30MM. El fideicomiso contó con una etapa de reposición de 36 meses, cumpliendo con lo establecido en la escritura de constitución; en mayo de 2014 se procedió a iniciar la amortización mensual de la clase A1 (USD 19.5MM). El saldo actual de dicha clase representa 35.99% del saldo original. Adicionalmente, cabe destacar que se cuenta con un plazo de 33 meses para cancelar completamente la clase con mayor prelación.

Clase	A1	A2	A3
Monto Emitido (USD)	19.500.000	6.000.000	1.800.000
Saldo Insoluto (USD)	5.903.074	6.000.000	1.800.000
Tasa de interés:			
Si TPP < 8%	37,75%	0,4775	0,5275
8% ≤ TPP ≤ 12%	TPP-4.98%	TPP-4.18%	TPP-3.78%
TPP > 12%	58,50%	0,6517	0,685
Plazo remanente	33 meses	58 meses	68 meses
Fecha de emisión	10-may-11	10-may-11	10-may-11
Fecha venc. legal	16-jun-19	16-jul-21	16-may-22
Autorización SIC	Q.IMV.2011.1808		

Clase	A4	A5
Monto Emitido (USD)	2.699.000	1.000
Saldo Insoluto (USD)	2.699.000	1.000
Tasa de interés:		
Si TPP < 8%	57,75%	Interés extraordinario <sup>1</sup>
8% ≤ TPP ≤ 12%	TPP-3.38%	
TPP > 12%	71,83%	
Plazo remanente	85 meses	86 meses
Fecha de emisión	10-may-11	10-may-11
Fecha venc. legal	16-oct-23	16-nov-23
Autorización SIC	Q.IMV.2011.1808	

Nota1: Los tenedores de la clase A5 percibirán un rendimiento que será el que resulte de los excedentes del fideicomiso, una vez atendidos los gastos de intereses que mes a mes registre el fideicomiso.

Las clases A2, A3 y A4 continúan recibiendo tan solo pagos mensuales de interés, respetando la prelación existente. La clase A5 no recibe un pago mensual, pero recibirá como *interés extraordinario* todos los



excedentes del Fideicomiso una vez que se haya cancelado la clase A4 y otros gastos que haya generado el fideicomiso.

Los pagos de capital de la clase en amortización se efectúan mensualmente, por mes vencido. El día de pago es el 16 de cada mes, y la fecha de cierre es el último día de cada mes.

Las obligaciones por compra de cartera que poseía el fideicomiso con el originador ascendieron a USD 30,158,204.03 a inicios de la titularización. La mayoría de este valor se canceló con los recursos provenientes de la colocación de los títulos, y el saldo restante se terminó de pagar en septiembre de 2011, con el flujo mensual generado por la cartera, después de cubrir los gastos operativos y el pago de interés y capital ordinario de las clases, según el orden de prelación establecido.

Finalmente, durante la etapa de reposición la clase más subordinada alcanzó a acumular un interés extraordinario de USD 2.7M, que se canceló en su totalidad en agosto 2014.

A continuación se detallan las fuentes y usos de los fondos disponibles del fideicomiso desde su fecha de integración (excluyendo la compra inicial de cartera y los flujos de la colocación de los títulos emitidos).

GENERACIÓN DE FONDOS DISPONIBLES (USD Miles)	
Efectivo inicial (01-marzo-2011)	1
(+) Capital recuperado	33,534
(-) Compra de Cartera para reposición	21,333
<b>Flujo Proveniente de Capital</b>	<b>12,201</b>
(+) Interés recaudado (cartera+otros)	15,727
(-) Gastos del fideicomiso*	1,894
(-) Interés ordinario pagado a clases A1, A2, A3 y A4	8,863
(-) Pagos al originador**	522
<b>Flujo Proveniente de Exceso de Interés</b>	<b>4,448</b>
<b>Efectivo Generado por Capital e Interés</b>	<b>16,649</b>
(-) Capital pagado a clases	13,597
(-) Interés extraordinario clase A5	2,669
<b>Efectivo pendiente de utilización</b>	<b>384</b>

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, la Fiduciaria ha administrado los recursos provenientes de la recaudación de la cartera principalmente para el pago de interés y capital de las clases emitidas, de acuerdo a la prelación explicada párrafos anteriores de este informe.

El efectivo a fin de mes es utilizado para realizar la amortización mensual de la clase A1 y el pago de interés ordinario de las clases A1, A2, A3 y A4 en el siguiente mes.

### Evolución del activo de respaldo

El activo de la titularización se compone principalmente de fondos disponibles por USD 384M y por 432 operaciones de cartera inmobiliaria otorgados

por Produbanco S.A bajo sus políticas de originación que a la fecha de corte suman USD 17.8MM.

La cartera muestra concentración geográfica en las provincias de Pichincha y Guayas, como reflejo del posicionamiento regional del banco y a la importancia de estas dos plazas en la economía del país; este riesgo se encuentra mitigado por las garantías existentes.

La cartera del fideicomiso es madura, ya que en promedio muestra casi cinco años de tiempo transcurrido desde su emisión. Este indicador favorece las expectativas de que la calidad de la cartera bajo condiciones normales se mantenga estable y se refleja también la alta cobertura del saldo de la deuda con la garantía frente a los niveles iniciales, que mejora la voluntad de pago y los prospectos de recuperación de créditos en mora por la vía legal.

	mar-16	sep-16
Información corte a	mar-16	sep-16
Fecha de análisis	may-16	nov-16
Fondos Disponibles (US\$ M)	444	384
Saldo Cartera Titularizada (US\$ M)	19,714	17,800
<b>Total</b>	<b>20,158</b>	<b>18,184</b>
Número de Operaciones	465	432
Monto Promedio Crédito (US\$ M)	42	41
Tasa Prom Pond Interés Anual (%)	10.77%	10.78%
Plazo Original Prom p. (meses)	155	157
Plazo Remanente prom p.(meses)	98	95
Madurez prom p. (meses)	57	61
CIN prom pond * (%)	19.81%	19.60%
DAV Actual prom pond (%)	42.18%	41.06%
DAV Original prom pond (%)	58.31%	58.15%
Concentración Regional:		
Pichincha	53.80%	55.36%
Guayas	30.23%	29.40%
Azuay	3.52%	3.37%
Manabí	0.94%	0%
Otras Provincias (<3%)	11.52%	11.87%
TPA Promedio Plazo Emisión	12.28%	11.88%

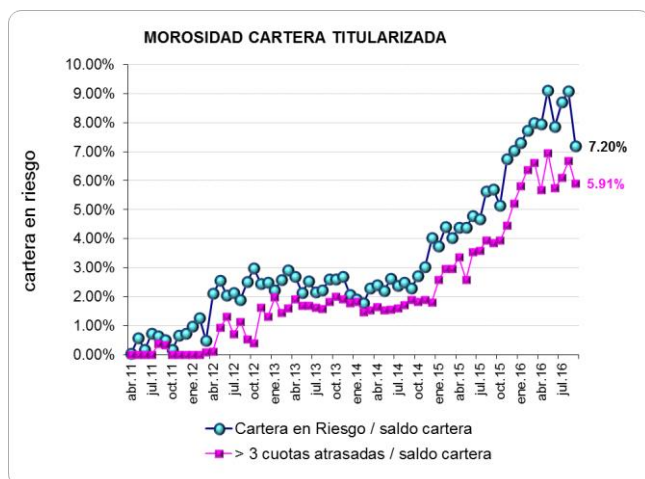
\* Para este cálculo se excluye a cartera conformada por deudores con ingresos reportados inferiores a USD 364 y mayores a USD 15,000, los cuales representan el 11.1% del saldo de cartera.

El indicador de cuota / ingreso (CIN), relacionado con la capacidad de pago de los deudores, se mantiene en niveles conservadores, aun luego de excluir del cálculo a los deudores reportados con ingresos menores al salario básico unificado o mayores a USD 15,000. Este ajuste se hace debido a que en estos grupos estimamos que generalmente hay mayores probabilidades de errores en la especificidad de la información.

Debido a que el contrato del fideicomiso estipula que durante la etapa de amortización no se podrá hacer restitución, se espera que bajo circunstancias normales no entren nuevos créditos al Fideicomiso, con excepción de que se den condiciones específicas relacionadas a un prepago y tasas de morosidad elevadas.

El plazo promedio remanente de la cartera es de 95 meses, valor superior al plazo promedio ponderado de vencimiento legal de las clases emitidas (54.5 meses). Si bien bajo un escenario normal, el sobrecolateral existente y el exceso de interés generado por el fideicomiso le dan al Fideicomiso capacidad de realizar los pagos dentro del plazo legal de los títulos, en escenarios de alta morosidad y bajo prepago dicho plazo resulta apretado para las últimas tres clases.

Con respecto a la tasa de interés promedio ponderada de la cartera (TPP), esta se ha mantenido constante desde el momento de la emisión. La fórmula de reajuste de las clases emitidas con respecto a la TPP protegería el margen de interés de la titularización, por lo cual este hecho no tiene un efecto significativo en la capacidad de pago de la emisión.



La cartera vencida más de 60 días representa 5.91% del saldo total, se aprecia una tendencia de mayor deterioro desde octubre de 2014. Dicha tendencia también es observada en el indicador de cartera en riesgo / saldo inicial de cartera, que a la fecha de corte es de 4.27%. Según información recopilada de CTH, este fuerte deterioro de cartera se debe principalmente a dos factores; a los cambios y reestructuraciones internas del originador como resultado de la fusión con Promerica, que justamente se completó en dicho período; y a la coyuntura económica más compleja, que se profundizó a partir del segundo semestre del 2015. El departamento legal de CTH, quien lleva reuniones mensuales con el administrador de cartera ha indicado que Produbanco se encuentra corrigiendo los problemas operativos que se dieron en la cobranza de la cartera

titularizada. La gestión mejora en este semestre en parte con procesos de refinanciamientos y reestructuraciones, por lo que se advierte una disminución de la morosidad a sep-2016.

No obstante, consideramos que este tipo de soluciones son más difíciles de aplicar en cartera hipotecaria debido al alto monto de las operaciones y al largo plazo pactado originalmente, que limita el margen de negociación. La morosidad se mantiene en niveles mayores a los registrados en año anterior, que se explica también por la reducción del saldo de la cartera total.

Finalmente, la cartera con seis o más cuotas vencidas y/o cartera demandada tiene un saldo de USD 725.8M, monto que representa 4.1% del saldo actual de cartera.

**BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A.,  
 PRODUBANCO  
 (Originador y Administrador de Cartera)**

El Originador y administrador de cartera de la presente titularización es Produbanco; el 29 de agosto de 2014 este absorbió la totalidad de activos, pasivos y contratos que le pertenecían a Promerica, y la gestión de cobranza se transfirió paulatinamente a la actual subsidiaria Protrámites.

En nuestro criterio el Banco posee la capacidad técnica y operativa para desempeñarse exitosamente como administrador de la cartera que respalda al Fideicomiso.

El Banco cuenta con la infraestructura tecnológica necesaria para la administración de créditos hipotecarios y dispone de políticas y procedimientos de seguridad de la información que le permiten mitigar el riesgo de pérdida de información ante un siniestro.

La revisión de los procedimientos y políticas de originación de Produbanco muestran un enfoque conservador, basado en políticas bien establecidas, y con adecuados controles a lo largo de todo el proceso.

La Institución mantiene actualmente una calificación de riesgo global de AAA- en escala local, ratificada por BankWatch Ratings en junio-2016.

En el informe de calificación inicial disponible en [www.bankwatchratings.com](http://www.bankwatchratings.com) se resumen las principales políticas y procedimientos de originación y cobranzas de Produbanco. De acuerdo a la institución, estas no han variado materialmente.

**Fiducia S.A Administradora de fondos y fideicomisos mercantiles (Agente de Manejo)**

Fiducia S.A. es una empresa administradora de fondos y fideicomisos inscrita en el Registro del Mercado de Valores desde el 21 de febrero de 1996, y autorizada para actuar como Agente de Manejo en procesos de Titularización desde octubre de 2001.

Consideramos que esta empresa tiene la capacidad técnica y experiencia suficiente para desempeñarse adecuadamente como Administradora del presente fideicomiso.

La empresa cuenta con un manual operativo interno que contiene los parámetros técnicos, y manuales de procedimiento que le acreditan como Administrador Fiduciario.

Consideramos que los sistemas de información, la infraestructura y recursos tecnológicos son adecuados para sus funciones.

Los principales funcionarios de la compañía cuentan con formación profesional y técnica y experiencia en el mercado. A la fecha de análisis, Fiducia tiene 111 funcionarios, de los cuales 64 se encuentran en Quito y 47 en Guayaquil.

En cuanto a su infraestructura tecnológica, sigue usando el sistema Gestor, especializado en la administración de fideicomisos, fondos de inversión, fondos de pensiones, titularización, y activos de cartera bajo una estructura parametrizable.

Fiducia ha contratado a CTH, anterior agente de manejo y estructurador de la titularización para que apoye en las tareas operativas relacionadas a esta estructura. Adicionalmente, CTH mantiene sus funciones de agente de pago en este fideicomiso. Dada la experiencia de CTH en la gestión de fideicomisos de titularización hipotecaria, el aporte de esta institución se considera positivo. Las funciones de apoyo son las siguientes:

- Verificar y validar la información periódica, enviada por los administradores de cartera al fiduciario, con respecto a la administración de la cartera titularizada.
- Proporcionar la información contable que requiera el Agente de Manejo para la elaboración de los estados financieros del fideicomiso.
- Monitorear la gestión de los administradores de cartera, respecto a la cartera titularizada.
- En el caso de reposiciones o sustituciones de cartera, realizar la revisión de los documentos legales que instrumenten las operaciones de crédito titularizadas y vigilar el cumplimiento de las características definidas en los Documentos Relacionados.

- Realizar los cálculos a fin de distribuir entre los inversionistas los flujos recibidos
- Elaborar los reportes que se requieran en el proceso de titularización.

**Presencia Bursátil Del Valor**

El mercado ecuatoriano aún no ha alcanzado la dinámica que amerite y que permita un análisis específico del posicionamiento del valor en el mercado ni de su presencia bursátil, en todo caso, es la calificación de riesgo la que influye en la liquidez del papel en el mercado y no al contrario.

Produbanco mantiene 3 titularizaciones de cartera de vivienda hipotecaria vigentes.

Valores	Fecha última calificación	Calificadora actual	Última calificación
Fideicomiso Mercantil FIMPROD2	ago-16	PCR	Clase A1 Y A2: Canceladas Clase A3: AAA Clase A4: AAA- Clase A5: AAA-
Fideicomiso Mercantil FIMPROD3	may-16	BWR	Clase A1: AAA Clase A2: AAA Clase A3: AAA- Clase A4: A- Clase A5: A-
Fideicomiso Primera Titularización de Cartera Hipotecaria de Vivienda Banco Promerica	sep-16	BWR	Serie 2: AAA- Serie 3: AAA-

Ecuador

## Riesgo Sectorial: Sistema Mercado Hipotecario

CARTERA DE VIVIENDA				
TOTAL CARTERA BRUTA				
(en MM USD)	dic-14	dic-15	sep-16	crec. Sem. % Part.
BANCOS	1,605	1,806	1,964	8.7% 22.2%
COOPERATIVAS **	248	342	335	-2.0% 3.8%
MUTUALISTAS	196	213	220	3.2% 2.5%
SOC. FINAN.	1.3	0.6	0.8	36.2% 0.01%
BANCA PUBLICA	8.2	5.10	0.02	-99.7% 0.00%
<b>TOTAL SFN</b>	<b>2,058</b>	<b>2,367</b>	<b>2,519</b>	<b>6.4% 28.5%</b>
BIESS *	4,108	5,283	5,982	13.2% 67.7%
TITULARIZACIONES	584	330	331	0.3% 3.8%
<b>TOTAL SISTEMA</b>	<b>6,750</b>	<b>7,980</b>	<b>8,832</b>	<b>10.7% 100%</b>

Fuente: Estadísticas BCE/ BIESS / SBS

Elaboración: BWR

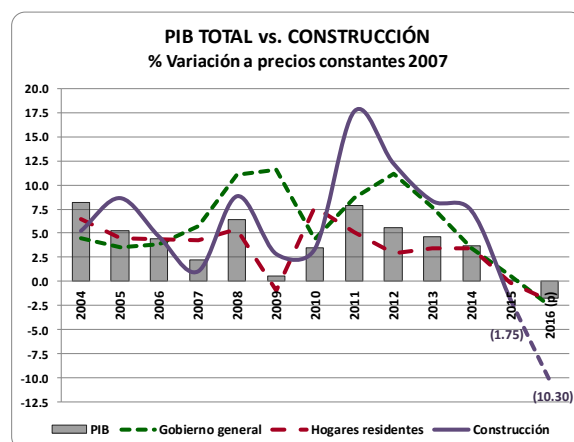
Nota: Por falta de información, los datos del BIESS corresponden al monto acumulado de las colocaciones mensuales desde octubre de 2010 a ago-2016, sin descontar la amortización de la cartera.

La información de Cooperativas corresponde a los segmentos 1 y 2.

Luego de un período de crecimiento de la economía de alrededor del 4.6% promedio (2008-2014), la economía ecuatoriana se desaceleró fuertemente en 2015 (0.2% de crecimiento del PIB en términos constantes) y para 2016 las estimaciones nacionales e internacionales coinciden en una contracción de la economía que va desde el -1.7% del Gobierno, hasta el -4.5% del FMI. De acuerdo al Banco Central, en el primer trimestre del 2016 la economía se habría contraído en 3% interanualmente.

El País se ha visto afectado por una disminución fuerte en los precios del petróleo, una contracción de ingresos de las exportaciones derivada de la apreciación del dólar en el mercado internacional y reservas internacionales escasas para afrontar esta situación. El crecimiento de los últimos años ha estado influido de forma importante por el gasto y las inversiones del gobierno, que ahora han tenido que reducirse debido a la dificultad en conseguir financiamiento.

La construcción ha sido uno de las actividades más dinámicas de la economía ecuatoriana durante el período expansivo (creció en promedio al doble del PIB con una tasa de 8.6% promedio en los últimos 7 años anteriores al 2015). Para el año 2015 la previsión oficial indica una caída de -1.7% en términos constantes, y para 2016 la misma estima que se contraiga en -10.3%. Como referencia se indica que entre enero y julio del 2016 las ventas de cemento gris en toneladas se han reducido en 17.7% respecto al mismo período del año anterior.<sup>1</sup>



Fuente: Estadísticas BCE

Elaboración: BWR

En el Ecuador la actividad inmobiliaria está financiada por el sistema financiero privado, principalmente bancos y cooperativas, y por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), constituyéndose este último en el principal participante del mercado en los últimos años, que ha sostenido la tendencia de crecimiento del mercado en general desde el año 2008, con una inyección de recursos promedio de USD 990 MM anuales desde el 2008. En los años 2014 y 2015 se colocaron créditos hipotecarios por USD 1,190 MM y USD 1174 MM, respectivamente. A la fecha no se dispone de datos públicos sobre las colocaciones del 2016.

Fecha elaboración: Agosto-2016

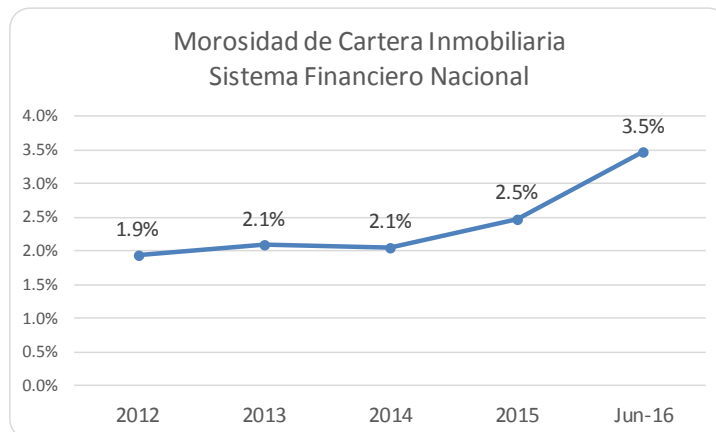
<sup>1</sup> Instituto Ecuatoriano del Cemento y del Hormigón, [www.inecyc.org.ec](http://www.inecyc.org.ec).



Con respecto al sistema financiero, los bancos privados son las entidades más importantes, con el 78.4% de participación en la cartera inmobiliaria del sistema financiero nacional. Las cooperativas de ahorro y crédito mantienen el segundo lugar con un 13.7%, y en general financian a un sector de menores recursos con créditos promedio de menor valor.

A pesar de la reducción de la liquidez en la economía y en el sector financiero entre el primer semestre del 2015 y el primero del 2016, el saldo de cartera inmobiliaria del sistema financiero nacional creció interanualmente en 15% y 6.9%, respectivamente. Dada la situación económica que atraviesa el país en este año, es probable que el crédito de vivienda se vea afectado también por el lado de la demanda por el incremento del desempleo y la mayor incertidumbre. Cabe indicar también que el último porcentaje está distorsionado por la precancelación de una titularización hipotecaria, con cartera que regresó al balance de su originador y que representa aproximadamente la mitad de dicho porcentaje.

A la banca privada le interesa crecer en créditos de vivienda, por ser un segmento de cartera con indicadores de morosidad más estables por el tiempo y volumen de financiamiento, por la ponderación para el patrimonio técnico, porque tiene garantías reales. No obstante, por su naturaleza genera un mayor descalce de plazos entre su activo y su pasivo.



Fuente: Superintendencia de Bancos  
Elaboración: BWR

En relación a la calidad de la cartera inmobiliaria del sistema financiero, esta muestra una tendencia a incrementarse, aunque se mantiene por debajo del promedio de todos los segmentos de crédito, lo cual ha sido característico del sistema históricamente.



La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso escrito de BANKWATCH RATINGS. Todos los derechos reservados. La asignación y mantenimiento de las calificaciones de BANKWATCH RATINGS se realizan con base en información que recibe de los emisores y de otras fuentes que BANKWATCH RATINGS considera creíbles. BANKWATCH RATINGS lleva a cabo una investigación razonable de la información sobre la que fundamenta su análisis de acuerdo con sus metodologías de calificación. Obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión determinada. La forma en que BANKWATCH RATINGS lleve a cabo la investigación y el análisis de la información disponible varía dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y del emisor al igual que los requisitos que se soliciten. Las prácticas en que se ofrece y se coloca la emisión, la naturaleza y calidad de la información pública relevante, los informes de auditoría, los acuerdos de procedimientos con terceros, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros NO son de responsabilidad de BANKWATCH RATINGS. En última instancia, el emisor es responsable de la exactitud de la información que proporciona a BANKWATCH RATINGS y al mercado en los documentos de oferta pública y otros informes. Al emitir sus calificaciones, BANKWATCH RATINGS confía en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones por naturaleza son prospectivas por lo que incorporan hipótesis y supuestos sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o confirmó una calificación.

Los informes contienen información presentada por el cliente y analizada por BANKWATCH RATINGS, sobre la cual la calificadora emite opiniones sin ninguna garantía de ningún tipo. Una calificación de BANKWATCH RATINGS es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión o emisor. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que BANKWATCH RATINGS evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de BANKWATCH RATINGS y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la calificación. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados al riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. BANKWATCH RATINGS no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de BANKWATCH RATINGS son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de BANKWATCH RATINGS estuvieron involucrados en el proceso, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los nombres de los analistas se incluyen en el informe solamente como contactos en caso de ser requeridos. Un informe con una calificación de BANKWATCH RATINGS no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información requerida para el proceso de emisión. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de BANKWATCH RATINGS. BANKWATCH RATINGS no proporciona asesoramiento de inversión. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ninguna referencia en cuanto al precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversionista en particular, o la naturaleza impositiva o fiscal en relación a los títulos. La asignación, publicación o difusión de una calificación de BANKWATCH RATINGS no constituye el consentimiento de BANKWATCH RATINGS para usar su nombre sin su autorización. Todos los derechos reservados. .

©® BankWatch Ratings 2015.