

**Calificación**

2008	2009	2010	2011	2T12
BBB-	BBB-	BBB+	BBB+	BBB+

**Resumen Financiero**

(USD MM)	2008	2009	2010	2011	2T12
<b>Activos</b>	138.8	196.9	299.2	295.2	275.2
<b>Patrimonio</b>	73.1	74.6	79.5	82.1	78.4
<b>Resultados</b>	0.14	1.52	4.89	0.23	-3.78
<b>ROA (%)</b>	0.11	0.91	1.97	0.08	-2.65
<b>ROE (%)</b>	0.22	2.06	6.35	0.28	-9.42

**Contactos**

Patricio Baus  
 (593 2) 292 2426  
[pbaus@bwratings.com](mailto:pbaus@bwratings.com)

Sebastián Baus  
 (593 2) 226 9767  
[sbaus@bwratings.com](mailto:sbaus@bwratings.com)

Guisela Salgado  
 (593 2) 226 9767  
[gsalgado@bwratings.com](mailto:gsalgado@bwratings.com)

**Perfil**

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) es una institución financiera pública y opera desde 1.961, financiando programas de interés social dirigidos a garantizar el acceso a vivienda propia de las clases media y popular. Está regulado por una ley orgánica particular e interactúa como banca de segundo piso, en proyectos del sistema financiero, incluyendo Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda, mercado hipotecario y Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). El Fondo Común de Seguros opera al interior del BEV, en seguros generales y de vida, destacándose el seguro de desgravamen de las operaciones de crédito. Se someten a las normas y controles de la Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS) y de la Contraloría General del Estado (CGE), en el ámbito de sus competencias.

**• RAZONAMIENTO DE LA CALIFICACION**

El Comité de Calificación de BankWatch-Ratings S.A. luego de analizar la información remitida por el BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA, sobre su gestión y estados financieros no auditados ni consolidados con el Fondo Común de Seguros, al 30 de junio de 2012, decidió mantener la calificación de “BBB+”, que de acuerdo con la Resolución No JB-2002-465 de la Junta Bancaria, contiene la siguiente definición:

*“Se considera que claramente esta institución tiene buen crédito. Aunque son evidentes algunos obstáculos menores, éstos no son serios y/o perfectamente manejables a corto plazo”. El signo (+) indica la posición relativa dentro de la categoría.*

La calificación otorgada 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 incorpora los riesgos del entorno económico y riesgo sistémico, que podrían afectar positiva o negativamente el riesgo crediticio de las instituciones del sistema.

La calificación se sustenta en el soporte del Estado, el cual se refleja en la reinversión de utilidades, e importante inversión de recursos estatales, dada la repatriación de las reservas de libre disponibilidad y uso del ahorro público para la inversión doméstica del BCE, y la asignación de bonos de vivienda por parte del MIDUVI. El soporte estatal se limita a la situación fiscal, políticas del Estado y prioridades gubernamentales.

La calificación de riesgo global mantiene la perspectiva negativa, hasta evidenciar los resultados del nuevo Plan de Contingencia instaurado por la administración. Dicho Plan de Contingencia se enfoca principalmente en una estructura administrativa más eficiente, fortalecimiento a la originación y cobranza del crédito, y búsqueda de fuentes alternas de liquidez. La administración estima que los ingresos previstos en el Plan de Negocio, permitirán al BEV obtener rentabilidad operativa a corto plazo y revertir la situación actual.

Los altos gastos operativos generan una pérdida operacional antes de provisiones en lo que va del año, replicando lo sucedido en el 2008. Los elevados requerimientos de provisiones presionan aun más el resultado final, obteniendo a jun.12 una pérdida de USD -3.8MM.

El riesgo crediticio originado por la demora en legalizar la negociación de unidades habitacionales, se estima superar con la firma de convenios de acompañamiento con el BIESS, Municipios y Registros de la Propiedad.

**ESTADOS FINANCIEROS A: Junio de 2012**

**FECHA DE COMITE: Septiembre de 2012**

Las calificaciones de riesgo que realiza BankWatch-Ratings se fundamentan en la información que obtiene de los emisores y sus estados financieros auditados. En el caso de Grupos Financieros, el análisis se realiza sobre los estados financieros consolidados de la institución y sus subsidiarias. Contribuyen al proceso, la información pública disponible, información obtenida en las reuniones y conversaciones sostenidas con los ejecutivos de la institución, así como de otras fuentes que BankWatch-Ratings considera que son confiables. BankWatch-Ratings no audita ni verifica la información proporcionada. Las calificaciones de riesgo pueden modificarse, o dejarse sin efecto, como resultado de ausencia de información, cambios en la situación de la entidad u otros motivos. La calificación de riesgo no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún tipo de valores. Las Calificaciones de riesgo no constituyen un comentario respecto de la suficiencia del precio de mercado, la conveniencia para un inversionista en particular o la naturaleza de una posible exención tributaria, o de imposiciones tributarias que afecten al instrumento calificado. La reproducción total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.



El enfoque del crédito a promotores inmobiliarios, exige mejorar los procesos de seguimiento de los proyectos en construcción y negociación de viviendas, y evaluar los factores cuantitativos y cualitativos del riesgo crediticio.

El aumento acelerado de la morosidad en el último periodo anual, deterioró la calidad de la cartera, exigiendo elevar significativamente el gasto de provisiones, lo que ha presionado a la baja los niveles de solvencia, cobertura de riesgo y liquidez, cuando éstos históricamente superaron a los de los bancos pares. La liquidez también disminuye por retiro de depósitos a la vista y en garantía, sin que esto afecte al cumplimiento de la normativa relacionada.

A futuro se estima que el riesgo de liquidez se mitigue con la recuperación de bienes realizables, liquidación de fideicomiso y restitución de recursos aplicados en las indemnizaciones laborales. Sin embargo la concentración en depósitos le torna vulnerable a la institución en escenarios de estrés, dada la alta dependencia en el fondeo del BCE.

Es un reto para la nueva administración estabilizar los indicadores de calidad de cartera y liquidez, evidenciar resultados de la nueva estructura organizacional, todo esto en un ambiente de una posible fusión con otro banco público.

## HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

### SISTEMA: (Anexo No.1)

- El Presidente de la República anuncia en el Enlace Ciudadano 261 de mar.12, que la banca pública se consolidará en 3 grupos: financiamiento productivo (CFN, Banco del Pacífico, Fondo de Garantías Crediticias); financiamiento de pequeñas empresas y personas naturales (BNF y Corporación Nacional de Finanzas Populares); y financiamiento de desarrollo local (BEDE). Las entidades que anuncia serían fusionadas, son el BEV y el IECE.
- Mediante Acuerdo Ministerial No. 0106 de jun.12, el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda extiende hasta ago.12, el plazo concedido a los promotores inmobiliarios que habiendo obtenido el pago anticipado de bonos a través del BEV, no han presentado al MIDUVI, la cantidad de expedientes requeridos para postulación, conforme al número de bonos que les fueron pagados, en los proyectos de vivienda de más de USD 20M y hasta USD 60M, calificados por el MIDUVI, hasta jul.11.

### PERFIL DEL BEV

**POSICIONAMIENTO EN EL MERCADO:** El BEV pertenece al sistema de banca pública, que triplica su crecimiento el primer semestre del 2012, respecto de igual periodo del 2011, por la cesión de las acciones del Banco del Pacífico a la CFN, que le da acceso al segundo grupo financiero más grande del país. Sus activos representan 6.5% del PIB, y a jun.12 ascienden a USD 5.484MM, de los cuales USD 304MM son del BEV. El protagonismo de la banca pública es factible con fondeo de la inversión doméstica del BCE, liquidez del sistema

financiero, garantía de depósitos, y fondos de seguridad social.

El activo bruto del BEV crece en forma importante el 2009, 2010 y 2011, contrastando con el sistema que el 2011 crece a menor ritmo. Sin embargo el 2T12 el BEV decrece USD -9.6MM, lo que se replica en todos los bancos públicos, impacto que lo revierte la CFN por la cesión de las acciones del Banco del Pacífico. Los depósitos en garantía y depósitos de ahorros disminuyen, impacto que se mitiga parcialmente con la renovación del depósito a plazo por la inversión doméstica del BCE. Los fondos en administración se canalizan a los usuarios de vivienda, con menor nivel de asignación de bonos de vivienda, por lo que el saldo decrece en -66.1% anual.

El BEV es el más pequeño en tamaño de activos, pasivos y patrimonio de la banca pública. Mantiene la facultad legal de administrar depósitos de ahorros, plazos y garantía, al margen del rol como banco de segundo piso. A jun.12, la cartera de la banca pública es de USD 3.124MM, de la cual USD 180MM es del BEV. La oferta crediticia del BEV se canaliza a la **promoción de proyectos de construcción, redescuentos, administración de cartera y fideicomisos**. La colocación en activos productivos (75%), que incluye cartera productiva en el 80%, permite aumentar ingresos financieros.

En el **mercado hipotecario**, el BEV interactúa con más de 70 actores del sistema financiero y de seguridad social. El crédito de vivienda atienden varios bancos privados, BIESS, cooperativas, mutualistas, financieras y dos bancos públicos. Por separado de los balances de esas entidades participa la cartera de vivienda, sometida a procesos de titularización.

**ESTRUCTURA DEL GRUPO:** El BEV no reporta información como grupo financiero. En el capital social del Fondo Común de Seguros no participa el BEV. El fondo opera independientemente, aunque físicamente esté en sus instalaciones, y su Junta de Administración reporte al Directorio y Junta General del BEV.

La Junta General de Accionistas del BEV lo conforma el **Estado 99.81%**, y el **Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social 0.19%**. El capital social del Fondo Común de Seguros se integra de 48.8% de donaciones, 46.8% del programa AID y 4.4% del programa BID. Por la evolución de la estructura operativa, crédito, servicios financieros, riesgos, la cesión de acciones (IESS a favor del BIESS), y situaciones posteriores a la última reforma integral del Estatuto (jun-01), la SBS dispuso elaborar proyectos de reformas legales y tramitar su aprobación.

Considerando la incertidumbre sobre la **probable fusión a otra entidad, producto de la reingeniería de la banca pública**, y riesgo de no continuidad como negocios independientes y autónomos, el aumento de capital social resuelto en la Junta General de Accionistas de mar.11, reformas legales u otros, progresan lentamente. En jul.12 el BEV solicita a la SBS el pronunciamiento sobre la reforma integral del Estatuto del BEV, para proseguir con el trámite de publicación en el Registro Oficial, inscripción en el Registro Mercantil, y capitalización.



Por su naturaleza pública, recibe soporte del Estado, que si bien ha sido menor que el de sus pares, ha apoyado al cumplimiento del objeto social por más de 51 años en el mercado. Con base en el Programa de Regularización, no ha repartido dividendos a sus accionistas. Los entregados al MIDUVI en el periodo de 1996 a 2001, originaron cuentas por cobrar inherentes a la devolución instruida por la SBS. El órgano de control se ratifica en la procedencia de la devolución en abr.12, luego de varias consultas y estudios del BEV sobre la materia.

**ESTRATEGIAS:** El plan estratégico del BEV (2009 – 2013) considera los objetivos gubernamentales y el periodo presidencial. Este se complementa con un Plan de contingencia para mejorar los procesos de liquidez, cartera y administrativo, considerando la estrategia de alcanzar autonomía y sostenibilidad operativa.

En liquidez las actividades se enfocan a la realización de activos y desarrollo o conclusión de proyectos acorde al Plan de negocios; estabilizar la inversión del BCE en al menos USD 125MM y obtener entregas adicionales de USD 40MM; reactivar la entrega de bonos de vivienda, y recuperar valores adeudados por el MIDUVI. En cartera reducirán la morosidad con política agresiva de cobranza y acciones coactivas; mayor exigencia en la evaluación de créditos a constructores (70%), asignación de cupos operativos, instrumentación de garantías y fuentes de repago; acompañamiento en los procesos de construcción y negociación de viviendas. Trabajan en un modelo cooperativo con el BIESS, para financiar vivienda, inclusive a la población no afiliada al IESS. Se enfocarán en dinamizar cartera, sin dejar de lado la opción de obtener liquidez y rentabilidad de la venta de activos improductivos.

El presupuesto y el plan operativo del 2012 lo aprobó el Directorio, reconociendo el riesgo de continuidad del negocio, lo que podría modificar sus estrategias, acorde a los lineamientos para la reestructuración de la banca pública. **No existe una definición clara de la posible absorción del BEV al BEDE (Banco del Estado).** A la fecha de este informe, no se reportan transferencias de activos o pasivos del BEV a otro banco público. Se efectúan desembolsos priorizando a créditos sin problemas en la forma de financiamiento aprobada, para estabilizar la generación de ingresos operacionales.

En el ámbito administrativo buscarán racionalizar el gasto de operación y restituir el valor de USD 1.403M, incurrido por renuncias con indemnización, dado el retiro y jubilación de 44 servidores, conforme a la Ley Orgánica de Servicio Público (LOSEP), el Decreto Ejecutivo 813 y las directrices emitidas por la Presidencia de la República. La ejecución presupuestaria del 2011 reveló ahorro respecto de lo programado en gastos (18% corrientes, 7% operación y 28% personal), lo que contribuyó a obtener utilidades al cierre.

Mantienen la estrategia de mejorar la administración integral de riesgo y desarrollar controles informáticos para la valoración de riesgos, aunque con un retraso estimado por Auditoría Interna en 6 meses. El esfuerzo en la administración integral de riesgo, se centraría a los procesos de la cadena de valor, y el desarrollo informático se subordinaría al banco que le absorba.

**GOBIERNO CORPORATIVO:** La gestión del BEV está sometida a un Programa de Regularización, que incluye actividades sobre Gobierno Corporativo enfocadas a fortalecer la gestión de la alta gerencia, mejorar la estructura organizacional, fortalecer el ambiente informático, mejorar el ambiente de control y el de atención al cliente. Las instancias responsables de definir las directrices y de ejecutarlas, son el Directorio y la Gerencia General respectivamente. Desde jul.12 colabora otro representante legal y cambian algunos ejecutivos.

El Directorio mantiene los vocales principales durante el primer semestre del 2012, excepto el vocal de la Organización de Obreros Trabajadores del BEV, que cambia 3 veces. De los vocales principales asisten a las sesiones de Directorio, el Presidente en compañía de asesores, y el de Trabajadores del BEV. De los vocales suplentes, el nombrado por el Ministro de Finanzas tiene calificación de idoneidad desde may.12, luego de que actúan 7 delegados distintos en el último año. El vocal principal del IESS, designa un delegado distinto para cada sesión de Directorio, que actúa con voz pero sin voto. Desde ago.12 cuenta con un vocal suplente con calificación de idoneidad de la SBS.

Por lo expuesto, tanto la toma de decisiones como el aporte a los Comités (administración integral de riesgos, auditoría, calificación activos de riesgo, cumplimiento) no ha sido continuo. Para un aporte efectivo, el vocal que preside dichos Comités debe conocer los antecedentes, el monitoreo de riesgos, evolución del negocio y las acciones de mitigación de riesgo. En la reforma estatutaria se resolverá la participación o no de un vocal de la Asociación Nacional de Mutualistas o Cooperativas de Vivienda, previsto en su ley orgánica.

La dependencia en otras entidades estatales burocratiza la administración integral de riesgos, por lo que se ha retrasado la programación operativa y financiera, esperando la aprobación del Ministerio Coordinador de la Política Económica, Banco Central del Ecuador y Ministerio de Relaciones Laborales. La asignación de responsabilidades e indicadores de eficiencia contribuyen al cumplimiento de las metas.

Por la naturaleza de banco público, la administración no siempre puede evitar casos que afecten su independencia, siendo un reto aislar la **injerencia política**. Del seguimiento practicado por Auditoría Interna a jun.12, han avanzado en la elaboración de manuales y planes para control de riesgos, los que deberán adecuarse a las políticas sobre reestructuración de banca pública, nueva infraestructura tecnológica y cambios normativos.

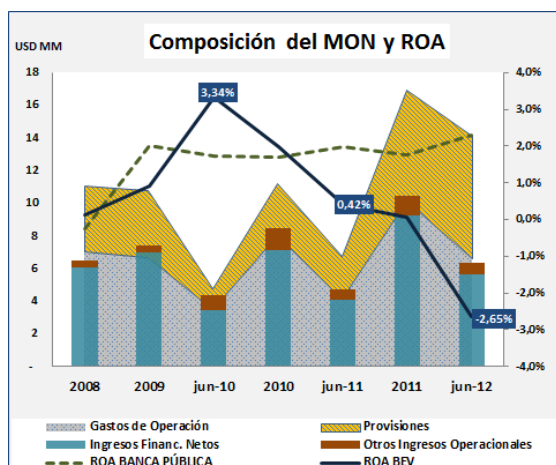
La información financiera, estructuras, reportes y demás documentación regulada la revisa Auditoría Interna, cuyo titular dejó de suscribirla desde jul.11, por instrucciones de la Contraloría General del Estado (CGE). La SBS en oficio de mar.12, dispone que ésta vuelva a suscribir balances y estructuras, acorde a mandato de la Ley General de Instituciones Financieras y normas prudenciales. El conflicto sobre la gestión de Auditoría Interna entre las instancias de control se mantiene, unidad que depende técnica y administrativamente de la CGE, mientras que el BEV se somete a la supervisión y regulación de la SBS.

## ■ PRESENTACION DE CUENTAS

Los estados financieros, documentación, reportes e informes remitidos por el BEV y el Fondo Común de Seguros son propiedad y exclusiva responsabilidad de sus administradores. La calificación global de riesgo se fundamenta en la gestión, información, documentación y estados financieros del BEV no auditados a jun.12. Los estados financieros comparativos (2011, 2010 y 2009) fueron auditados por Pannel Kerr Forster, cuyos **dictámenes tienen salvedades y párrafos de énfasis**, firma que ha sido contratada para el 2012. Del seguimiento se determina que algunas salvedades se han superado. El Fondo Común de Seguros presenta información financiera no auditada y no consolidada a jun.12.

La información del BEV y el Fondo Común de Seguros está preparada de acuerdo a las normas contables dispuestas por el órgano de control, contenidas en los catálogos de cuentas y en la codificación de Resoluciones de la SBS y de la Junta Bancaria; y en lo no previsto por dichos catálogos, ni por la citada codificación, se aplican las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

## ● RENTABILIDAD Y GESTION OPERATIVA



El **margen de interés** del BEV es el **más alto de la banca pública**, por el bajo costo del fondeo y estabilidad en las tasas reguladas, aunque evidencia paulatina contracción el primer semestre de 2012. Esa tendencia obedece a la disminución de depósitos a la vista y de garantía, menos honerosos que los depósitos a plazos, al crecimiento de cartera improductiva de 5.2 veces respecto a jun.11, y a la reversión de intereses vencidos. También influye la menor colocación de crédito, que es el principal activo generador de ingresos financieros. Se estima que mejore el margen de interés, por el cambio de política sobre tasas desde ago.12, lo que se ha sometido a la aprobación de la instancia competente.

La estabilidad en las tasas de interés activas máximas, que superan las aplicadas por el BEV, le dan ventaja competitiva y capacidad de maniobra financiera para administrar el margen de interés. El BEV opera con tasas de interés reajustables en las líneas de crédito a largo plazo que oferta, excepto en proyectos habitacionales con

fondeo proveniente del BCE. En cuanto a los pasivos, aporta al margen la tasa acordada con el BCE por su inversión doméstica, que sigue siendo baja.

El **margen bruto financiero** se soporta en mayor crecimiento de ingresos financieros respecto de egresos financieros, aumentando su saldo 38.4% anual. De los ingresos financieros 81% proviene de intereses de cartera ganados, cubriendo 7 veces los gastos financieros, de los cuales 96% son intereses causados por captaciones. La gestión de intermediación y fortalecimiento del margen bruto financiero se apoya en la cartera productiva, que aumentó 45% anual. El impacto de ingresos por comisiones y utilidades financieras es marginal, al igual que el de comisiones causadas y pérdidas financieras, y proviene de la administración del Fideicomiso Mutualista Benalcázar y la valuación de inversiones.

El **margen operacional neto (MON)** ha sido negativo históricamente, esperando aumentar ingresos operativos para alcanzar el punto de equilibrio, mediante la colocación de crédito. Además del ingreso financiero que crece 40% anual, el banco incrementa otros ingresos operacionales en 82%, por la valuación de acciones y la venta de bienes realizables. Sin embargo a jun.12, los **gastos de operación representan 104% de los ingresos operativos netos**, quedando sin capacidad financiera para constituir provisiones. A jun.12, el MON muestra una pérdida -3.9 veces superior a la de jun.11, con 59% de aumento en gastos de operación y 191% en provisiones. Las provisiones se triplican, y el esfuerzo de mejorar los ingresos financieros provenientes del negocio de intermediación del BEV se diluye.

La rentabilidad sobre activo promedio (**ROA**) modifica la tendencia creciente de 2006 a jun.10. En vez de estabilizarse como el promedio de la banca pública, éste descende permanentemente, y se torna en negativo el primer semestre del 2012. El ROA Operativo de jun.12 es el más bajo de la banca pública, por el peso de los gastos de operación y crecientes provisiones. **Los ingresos extraordinarios no logran compensar el margen operacional neto negativo, por lo que registra pérdidas a jun.12.**

Los **gastos de operación**, que suelen fluctuar acorde al volumen de activos administrados crecen 59% anual, con mayor carga de gastos de personal y servicios varios. Dicha fluctuación no se origina en aumento de personal o masa salarial, sino en indemnizaciones de retiros o jubilación de servidores y liquidaciones de haberes de personal con renuncia voluntaria, contando a jun.12 con 222 personas, 18% operativos y 82% administrativos. El gasto de publicidad y propaganda crece 4.9 veces en el año, aunque en jul.12 reversan una parte de un contrato no ejecutado en su totalidad. También triplican la amortización de programas de computación, y duplican el gasto de depreciación de activo fijo, consultorías y servicios varios.

El **gasto de provisiones** es mayor en USD 4.9MM respecto de igual periodo de 2011. El 93% del saldo es por la calificación de cartera y 6% por cuentas a cobrar. El 2T12 se reversan USD 2MM en provisiones para inversiones, por el vencimiento y cobro de los certificados de depósito de Banco COFIEC. No reportan el impacto de la nueva norma de calificación de créditos

y proyectos inmobiliarios, aunque es evidente la **limitada capacidad para incrementar el gasto de provisiones**.

El aumento de gastos de operación y provisiones deriva en un margen operativo negativo, mayor en USD 2.4MM al registrado en jun.11, afectando la estructura financiera. Los **ingresos extraordinarios** toman relevancia debido a que el margen de operaciones después de gastos de operación se torna negativo en el 2012, e incrementa la pérdida luego de constituir provisiones. Los ingresos no operativos se originan en la **recuperación de activos castigados y reversión de provisiones**, creciendo USD 1.4MM respecto de jun.11. El aporte de ingresos por la venta de activos improductivos baja, aunque el Plan de Contingencia prevé obtenerlos, aunque siempre priorizando el negocio central que es la cartera. El saldo de ingresos no operativos resulta insuficiente para revertir las pérdidas a jun.12.

### ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En may.12 el BEV aprueba el Reglamento Interno para la conformación y funcionamiento del Comité de Administración Integral de Riesgos, incorporando las funciones a cumplir y metodología para obtener las matrices por tipo de riesgo. Adquiere un software para alimentar las bases de datos, las que se alinearán a la estructura tecnológica instalada. Debido a la renuncia y replazo sucesivo en 3 ocasiones del Presidente del CAIR, no cuentan con sus informes sobre el monitoreo y acciones para mitigar los riesgos identificados, que debían someter a conocimiento del Directorio.

Para el control de riesgo operativo, la consultora entregó los productos y aplicativos, para la carga de información y puesta en producción. Esperan elaborar la matriz, definir límites tolerables y estructurar el plan de acción para mitigación de riesgo operativo en el 3T12. Adecúan la metodología interna y documentan las políticas para determinar riesgo de crédito, considerando los productos de la consultora y los parámetros normados por la SBS. En riesgo legal han estructurado los manuales de Riesgo legal, y de Procesos y Procedimientos de la Subgerencia Jurídica, los que regulan las acciones para mitigarlo.

La valoración de riesgo y respuesta a eventos de riesgo está en etapa de documentación, por lo que la administración integral de riesgo se encuentra en desarrollo, sin proporcionar información gerencial sobre riesgo integral del banco. Las herramientas informáticas todavía no reemplazan los procesos manuales en el monitoreo de riesgo. El Plan de continuidad de negocio está próximo a concluir, pero podría modificarse con base en las decisiones políticas sobre la fusión.

### RIESGO DE CREDITO:

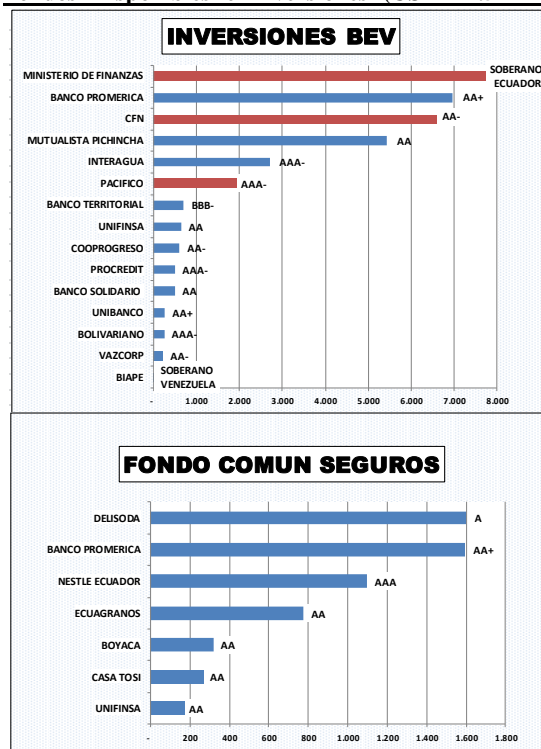
La Comisión a cargo de la evaluación de los activos de riesgo considera que a jun.12 tienen riesgo normal: el 100% del portafolio de inversiones del BEV y el Fondo Común de Seguros, así como 79.3% de los activos del BEV (82.7% en jun.11), 100% del Fondo Común de Seguros, y 99.6% de la cartera comprada a la Mutualista Benalcázar en Liquidación.

Del aumento anual de activos evaluados (USD 61MM), aquellos calificados como CDE crecen 16%, debido al

comportamiento de algunos constructores, cuyos créditos pasaron a vencidos o con suspensión de intereses. El riesgo de crédito aumentaría, considerando que los constructores con proyectos iniciados ya no reciben los bonos de vivienda comprometidos por adelantado, lo que se reflejará en su capacidad de pago. Mientras que la evaluación de nuevos proyectos, exigirá mayor aporte ya sea del constructor o del banco.

La dificultad en negociar viviendas terminadas, concluir obras en proceso, y financiar cuotas de entrada sin usar bonos de vivienda, así como la eventual ejecución de garantías bancarias o pólizas a constructores, podría afectar aún más la capacidad de pago de los promotores inmobiliarios.

### Fondos Disponibles e Inversiones (USD 72.5MM):



Los fondos disponibles e inversiones temporales (USD 65.7MM) son exigibles a corto plazo y constituyen **reservas de liquidez de bajo riesgo**. Los depositarios del BEV son el BCE (88%) y el BNF (12%), cuyas cuentas bancarias no se remuneran. Los **fondos disponibles** decrecen USD -53.8MM anuales, por el giro propio del negocio en la colocación de cartera, gestión de tesorería, devolución de depósitos y atención a los fondos en administración.

El **portafolio de inversiones temporales** del BEV se orienta en 53% al sector privado, y está disponible para la venta; y 47% al sector público, que mantendrán hasta el vencimiento, con 13% restringido para encaje. El portafolio del Fondo Común de Seguros en el 100% se orienta al sector privado. Las inversiones temporales del BEV se valoran al costo amortizado, y el 33.6% vencen a más de 360 días.

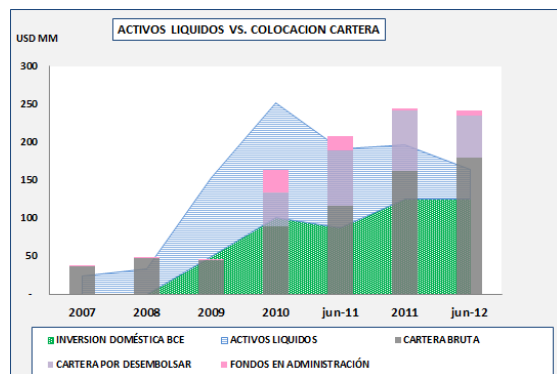
Las inversiones del BEV se realizan en el sistema financiero 70%, mercado de valores 8% y deuda interna 22%; mientras que las del Fondo Común de Seguros son



en 70% de mercado de valores y 30% sistema financiero. En ambos casos corresponden a emisores con calificación de riesgo mínima de AA en escala local, excepto Banco Territorial (BBB-) y Delisoda (A). Durante el 2T12, el BEV recupera USD 4MM de Banco COFIEC, calificado (B), y reversa provisiones de USD 2MM a jun.12.

Las **inversiones permanentes** le dan participación accionaria en Corporación de Titularización Hipotecaria (39.9%) y EDESA (20%). Las acciones se registran al valor patrimonial proporcional, el que ha subido en CTH a USD 124.74 y baja en EDESA a USD 108.05 por acción a jun.12, sin embargo en ambos casos está por encima del valor nominal. El BEV no revela intención de enajenar tales acciones, mas en caso extremo podría hacerlo respecto a EDESA, según lo previsto en el Plan de contingencia.

### Calidad de la Cartera y Contingentes (USD 223MM):



El 59% del activo se orienta a cartera (28% en 2007), por la dinámica gestión con los constructores, tras plantearse **metas ambiciosas de crecimiento**, que exigían de mayor infraestructura y soporte tecnológico. Hasta el 2011, la administración sienta las bases del negocio para que el banco alcance autonomía operativa y asegure proyección futura, tras una dinámica gestión de colocación en cartera, principal fuente de ingresos financieros, mas el BEV ha debido afrontar lo siguiente:

- Factores externos que afectan la capacidad de pago de los constructores, incrementando riesgo crediticio.
- Mayor riesgo crediticio, que deriva en aumento de provisiones, generando pérdidas operacionales.
- Cambio de políticas crediticias y reproceso de la forma de financiamiento de proyectos habitacionales.
- Suspensión en la asignación de bonos del MIDUVI, para vivienda con precios superiores a USD 30M.
- Incertidumbre sobre la continuidad del negocio, debido a anuncios políticos y decisiones directivas.

La cartera de créditos crece de 2009 a 2011, basada en las disponibilidades, parte de las cuales se originan en la inversión doméstica del BCE; sin embargo desde dic.11 los compromisos de desembolsos futuros y fondos en administración superan los activos líquidos. Por el tipo de productos que ofrece (crédito al constructor y redescuento de cartera hipotecaria a instituciones financieras), requiere continuar con el convenio para la renovación de la inversión doméstica del BCE y políticas que **aseguren fondeo a largo plazo**.

Considerando la contracción de activos líquidos y capacidad de expandir el volumen de operaciones, se revisan las líneas de crédito a los constructores, dan plazo hasta jul.12 para solucionar el uso adelantado de bonos de vivienda, analizan medios de financiamiento de nuevos proyectos, suspenden entrega de bonos de vivienda al constructor, y limitan su asignación para viviendas con precio máximo de USD 30M.

En ese entorno, el crédito comercial que representa 90% del total de la cartera, sube en morosidad, y la cobertura de provisiones baja. **La cartera en riesgo y la cartera calificada CDE suben 5.16 veces y 3.44 veces en el año, y la capacidad financiera para constituir provisiones adicionales se reduce a jun.12.** La cartera productiva bruta baja el ritmo de crecimiento respecto del pasado, contrastando con su rápido deterioro, el que se refleja en USD 15.7MM de cartera en riesgo.

La **cobertura de provisiones** para cartera en riesgo decrece (193% jun.11 a 79.3% en jun.12), por aumento de la morosidad. Durante el 2012 no logran la cobertura de al menos el 100% de la cartera en riesgo, siendo ésta menor al promedio de la banca pública en -6 puntos porcentuales. La cobertura de la cartera CDE también decrece (147% jun.11 a 90.5% jun.12), y por primera vez es inferior al promedio de la banca pública de 95.18%.

Identifican **problemas de originación**, como errores en la evaluación de proyectos y flujos de efectivo proyectados, desfases entre avances de obra y secuencia de los desembolsos, entrega adelantada de bonos de vivienda, y reproceso de financiamiento, plazos y garantías. **El deterioro podría continuar, al margen que 91.3% de la cartera esté por vencer (54% en más de 1 año), 2.4% se haya reestructurado, y suba la frecuencia de novación de crédito.** Al respecto existen acciones determinantes dispuestas por la administración para mitigarlo, tal como los problemas en la generación y plazos. En may.12, el Directorio dispone que la unidad responsable verifique in situ cada proyecto, y mantenga reuniones con los promotores, para evitar la paralización de las obras y problemas en las fuentes de repago, y que la administración adopte acciones en caso de mal uso de recursos públicos (MIDUVI y BEV).

A lo expuesto, se suman **factores externos** al banco y al constructor, que han dilatado la negociación de viviendas y el levantamiento parcial de hipotecas, como: la demora en la declaratoria de propiedad horizontal, legalización de las ventas, asignación de bonos a beneficiarios finales, liquidación de los procesos, transferencia de dominio, e inscripción en el Registro de la Propiedad.

La **metodología de evaluación de riesgo** del crédito comercial concedido a constructores, aplica directrices para evaluar proyectos, utilizando el valor presente neto, tasa interna de retorno y análisis de sensibilidad. Sin embargo este proceso será temporal, hasta acumular información para un análisis de todos los factores, según la nueva norma de calificación que aplica desde jul.12.

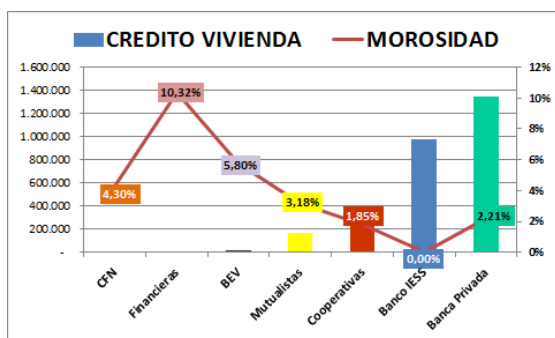
El crédito a promotores inmobiliarios se potencia desde fines del 2010, y el avance de obra y negociación de viviendas terminadas se viene efectuando desde el 2011. Con base en la normativa y experiencia acumulada, se estima que el BEV evaluará en corto plazo los factores cuantitativos, como capacidad de pago y situación

financiera de los deudores, tendencias de los principales indicadores financieros, eficiencia de los proyectos que administra, y los resultados de los factores cualitativos, experiencia de pago y riesgo del entorno económico.

Por su naturaleza pública, no sólo analizará la sostenibilidad económica y financiera de los proyectos, sino que le será exigible compilar información para medir la rentabilidad social de los créditos otorgados. Esto enmarcado en su tecnología crediticia, zona geográfica de influencia y variables macroeconómicas.

Para constituir provisiones pondera la morosidad, y a futuro incorporará las directrices para **créditos con garantías hipotecarias**, considerando que cumplan los requisitos de ser: de primer grado, sobre inmuebles, instrumentadas como derechos reales, perfeccionadas a favor del BEV, libres de gravámenes, sin limitaciones de dominio, ni contingencias legales. El avalúo de las garantías hipotecarias, saldo adeudado, y porcentaje de riesgo identificado, serán los referentes para calcular la provisión mínima por riesgo.

A jun.12 ratifican la política de constituir garantía real sobre el terreno donde se construirán las viviendas, equivalente a 120% del crédito, modificando a 140% si es obligación sometida a novación. Se exige informes de las unidades operativas y de riesgos previa aprobación del Directorio. El levantamiento parcial de hipotecas, agiliza la venta de viviendas y viabiliza el medio de pago. Para nuevos desembolsos actualizan los avalúos, con antigüedad máxima de un año. El seguro de desgravamen del Fondo Común de Seguros para proyectos a ejecutar, y las pólizas de fiel cumplimiento para bienes propios, también aportan a mitigar el riesgo de crédito.



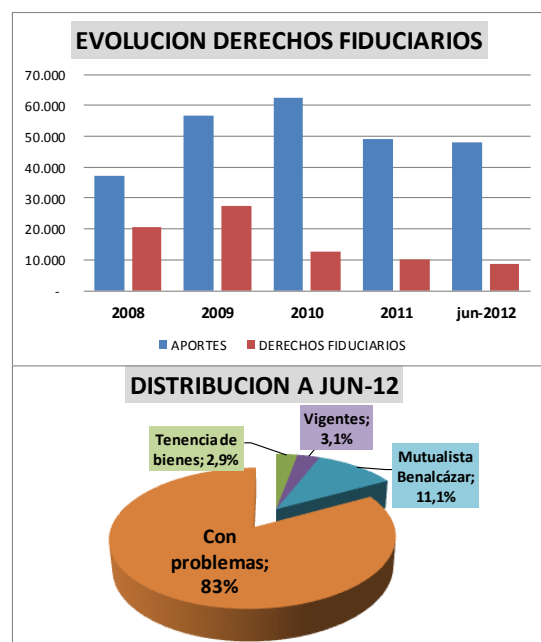
La **morosidad** en crédito de vivienda del BEV a jun.12, supera la registrada por varios actores de ese tipo de crédito en el sistema financiero y de seguridad social. Cabe resaltar que ésta se reduce de 20% en dic.07 a 5.8% en jun.12, por tratarse de cartera de arrastre financiada directamente al usuario, cuyo saldo decrece -15.2% anual. **La morosidad en crédito comercial de 9.1% tiene tendencia creciente, y aquella vinculada con el crédito de constructores asciende a 11.5% a esa fecha.** En crédito comercial comienza a registrar morosidad desde jun.11, por cambio de cliente objetivo, estando 4 constructores en juicio coactivo y 12 con problemas relevantes en jun.12.

La cartera en demanda judicial y los activos castigados disminuyen -24.3% y -15.4% anual respectivamente, originando ingresos extraordinarios, que contribuyen a reducir el saldo de pérdidas operativas. La agilidad de la recuperación judicial y extrajudicial, reduce los niveles

de morosidad, aumenta el flujo de activos líquidos, y apoya la gestión de reinvertir en activos productivos y cumplir con la liquidez estructural mínima, sustentando la proyección del negocio a futuro.

La **concentración en los 25 mayores deudores** del BEV respecto de cartera y contingentes ha sido históricamente alta (sobre 50%), y decrece por la diversificación en el número de sujetos de crédito, tras la integración de constructores y personas naturales. Los cupos de crédito y cobertura de garantías consideran la liquidez institucional. Cabe aclarar que la concentración es inherente al tipo de crédito, mas tales proyectos inmobiliarios atienden un gran número de beneficiarios de viviendas, por tener orientación social.

El reporte sobre límites de crédito revela 5 operaciones activas y contingentes de 3 sujetos de crédito y 1 grupo económico, que acceden a financiamiento que supera 10% del PTC a jun.12, de las cuales 1 es exenta por ser inversión en deuda interna del Estado, y las otras tienen garantías suficientes, sin que generen multas por excesos. De igual forma, el BEV no reporta crédito vinculado por gestión o presunción, determinado por la administración o los auditores durante el 2012.



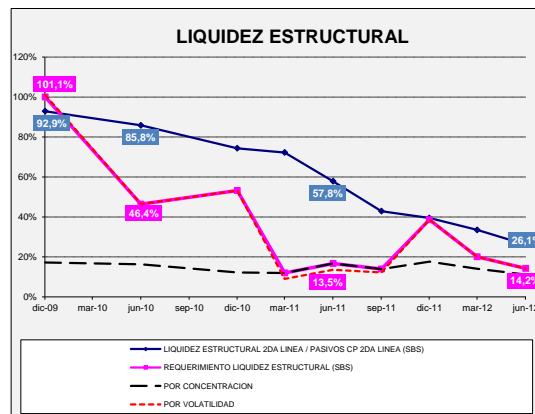
Los **derechos fiduciarios** del BEV se van liquidando, conforme al compromiso del Plan de Regularización. Contribuyó la venta del Fideicomiso Isla Santay y la recuperación de valores aportados al Fideicomiso Mutualista Benalcázar - BEV. El Fideicomiso Tenencia de Bienes, a cargo de planificar proyectos habitacionales, tenía vigencia hasta mar.12, y el Comité de Negocios Fiduciarios (CFN) resolvió en jun.12, solicitar prórroga de plazo. Los fideicomisos con problemas (USD 7.8MM) permanecen en registros por más de 3 años, con provisiones del 100%, juicios sin sentencia definitiva, y ningún cobro efectivo, acuerdo contractual o solución. La administración señala que algunas entidades oficiales contribuirán en la solución de conflictos y la realización de obras a corto plazo.

**Contingentes:** En contingentes se registran los créditos aprobados pendientes de desembolsar, por USD 55.2MM a jun.12. Tales desembolsos se efectúan contra avance de obra, permiten concluir proyectos inmobiliarios, y vender unidades habitacionales. De proceder a la suspensión, se perjudicaría la calidad de cartera y se generarían pérdidas en el giro del negocio. Los pasivos contingentes que resultarían de sentencias judiciales desfavorables, en cuantías a determinar según resolución de jueces u otras circunstancias judiciales, no se han registrado ni se ha provisionado. A jun.12 no se conoce la cuantía real de la exposición por juicios laborales, cuyo alto riesgo fue observado por los auditores externos a dic.11, por la eventual afectación a resultados y su solvencia.

**RIESGO DE MERCADO:** El riesgo de mercado medido respecto de la fluctuación de la tasa de interés en 1%, revela posiciones en riesgo del margen financiero y valor patrimonial dentro de límites considerados tolerables en el sistema financiero. A jun.12 el riesgo del margen financiero sube levemente y el del valor patrimonial mantiene la tendencia a la baja. El BEV no afronta riesgo por tipo de cambio, al no revelar posiciones abiertas exigibles en divisas extranjeras, manteniendo una estructura de activos y pasivos instrumentados en US dólares, y exigibles localmente.

Durante el primer semestre de 2012, las tasas de interés activas reguladas, y tasas de interés pasivas referenciales se han mantenido estables. La política de reajuste de tasa de interés activa, le da maniobra financiera para mitigar riesgos de mercado. A futuro apoyará a la sensibilidad y a mitigar el impacto en la duración modificada de los recursos patrimoniales, el bajo costo del fondeo y la estabilidad en la moneda de libre circulación. La estructura de plazos e instrumentación de tasas, contribuye en la gestión de activos y pasivos, y menor exposición por precio.

**RIESGO DE LIQUIDEZ:** El BEV es el **único banco público que monitorea riesgo de liquidez, acorde a las normas generales** en las metodologías de liquidez estructural y brechas de liquidez, sin excepciones. En **liquidez estructural**, cumple las disposiciones reglamentarias, considerando que la liquidez estructural de 2da. línea supera al requerimiento mínimo por concentración y volatilidad, y la liquidez estructural de 1ra. línea es mayor a la volatilidad calculada con 2 desviaciones estándar. La tendencia histórica revela que desde el 2010 la liquidez estructural de 2da. línea supera en forma continua la volatilidad calculada con 2.5 desviaciones estándar.



La metodología de **brechas de liquidez** en los escenarios de estrés (contractual, esperado y dinámico), con datos del BEV a abril, mayo y junio del 2012, no presenta posiciones en riesgo. Las brechas de liquidez acumuladas negativas se mantienen inferiores al activo líquido. A jun.12, la peor brecha acumulada negativa del escenario contractual compromete -35.8% del activo líquido.

La **estructura de fondeo** sigue dependiendo del Estado. Esta se conforma con los depósitos a plazo por la inversión doméstica del BCE (USD 125MM), fideicomiso del MIDUVI, y depósitos a la vista en cuentas de ahorro (USD 23.8MM), parte de los cuales corresponden a 40 entidades públicas. El Estado participa en 99.8% del patrimonio, y mantiene reservas y aportes destinados a futuras capitalizaciones.

La **liquidez se contrae en forma paulatina**, por el comportamiento de sus fuentes. Los fondos en administración representan USD 29.8MM en dic.10, y se contraen a USD 6.4MM en jun.12, por la aplicación de los bonos de vivienda en el negocio central. Los depósitos en garantía decrecen USD -11.6MM anuales, son relevantes en el fondeo y fueron creados por mandato legal sobre contratación pública, lo que se elimina por reformas legales, excepto en contratos con petroleras. Los depósitos de ahorro de 1.684 personas jurídicas y 56.612 personas naturales, decrecen USD -8.7MM anuales. Los préstamos externos de organismos multilaterales siguen cancelándose y no son materiales.

El impacto de la contracción de los pasivos, se mitiga parcialmente con la renovación del valor amortizado de la inversión doméstica del BCE, la que crece USD 37.5MM anuales. El comportamiento de ese depósito a plazo incide en el GAP, posición de liquidez estructural y determinación de brechas de liquidez. La cobertura de pasivos de corto plazo con activos líquidos es inferior en -83 puntos porcentuales respecto de la que tenía hace un año, dada la contracción de USD -63.6MM en activos líquidos y USD -17.7MM en pasivos de corto plazo. La relación de cobertura del BEV a jun.12 de 116.8% supera ampliamente al promedio de la banca pública de 37.3%.

La **concentración en depósitos** de 83.6% es alta, por encima del promedio de la banca pública. Esta revela alta dependencia en la inversión doméstica del BCE, a falta de otro mecanismo de capitalización directa, siendo una alternativa viable. Esta situación eleva el riesgo de liquidez y la volatilidad en eventos de estrés, considerando que la normativa legal prevé que la aprobación de financiamiento es facultad del Ministerio

de Finanzas. Si se excluye la inversión doméstica del BCE, la concentración bajaría a 13.25%, distribuidos en 24 acreedores.

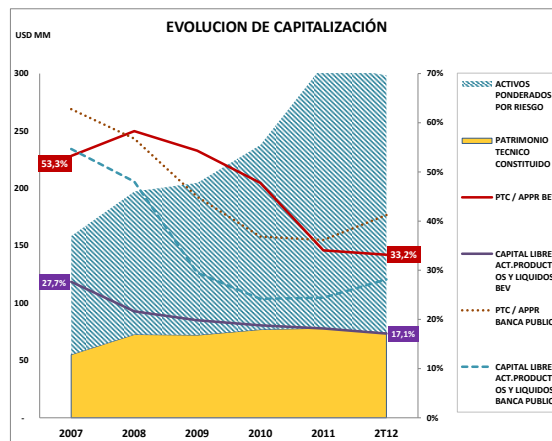
**RIESGO OPERATIVO:** A jun.12 el BEV aún no cuenta con el mapa de riesgo operativo, producto de aplicar las herramientas informáticas, asesoría técnica y sistema de información, entregado por la consultora en mar.12. Si bien ejecuta procesos manuales tendientes a calcular la exposición a pérdida por debilidades y fallas en procesos internos, personas, tecnología de información y eventos externos, mantiene un nivel bajo de ejecución de la normativa sobre riesgo operativo y soporte tecnológico.

El 2T12 cuenta con los manuales y documentos administrativos aprobados, ha efectuado la asignación de responsabilidades conforme a los perfiles de puestos y ha desarrollado el sistema de seguridad de información. No obstante Auditoría Interna opina que los cambios internos han retrasado el acordar tiempos de trabajo entre las unidades operativas y de control, para el levantamiento de procesos, determinación de la frecuencia y criticidad de los eventos, difusión y capacitación.

La consultoría incluyó la metodología de evaluación, aprobación y seguimiento de proyectos habitacionales, y adjudica el sistema de administración del portafolio de proyectos inmobiliarios y mantenimiento. En forma complementaria Auditoría recomienda que efectúen la evaluación del entorno económico e industria, que incluyen factores que afectan los riesgos institucionales y el nicho de mercado en el que se desempeña. La implantación de controles de riesgo operacional avanza con productos entregados por consultores, por lo que Auditoría recomienda calificar a proveedores, además de cumplir lo establecido por el INCOP.

El Plan de Regularización se mantiene en vigencia y no puede concluir por actividades que dependen de terceros. Entre éstas constan las instancias judiciales a cargo de resolver la situación de los fideicomisos con problemas; el Ministerio de Finanzas y el MIDUVI involucrados en la asignación presupuestaria para la devolución de los dividendos en reclamo; y Fiduciarias a cargo de la administración de los fideicomisos Ninallacta y Ciudad Bolívar. La falta de solución de los fideicomisos El Jordán, Vines, Villas del Sol, Alcázar de las Rosas, y otros temas judiciales, limitarán los consensos necesarios para un eventual proceso de fusión.

**SUFICIENCIA DE CAPITAL:** Históricamente el BEV mantiene buenos niveles de capitalización respecto del riesgo asumido, medido con base al indicador de patrimonio técnico respecto de los activos ponderados por riesgo. Los niveles excedentarios de capital respecto del requerimiento mínimo legal del 9% (referente internacional del 12%), le dan la solvencia necesaria para atender eventuales pérdidas que no han sido provisionadas, y que podrían identificarse en la matriz de administración de riesgo integral, sin incurrir en un incumplimiento normativo. El crecimiento de activos ponderados por riesgo se apoya en la optimización de los recursos del programa de inversión doméstica del BCE.



El patrimonio técnico constituido disminuye -20 puntos porcentuales de dic.07 a jun.12, por mayor crecimiento de activos ponderados por riesgo, principalmente de cartera y activos productivos, respecto de la capacidad de fortalecimiento patrimonial por parte del Estado. El BEV ha recibido menor flujo de aportes patrimoniales que otros bancos públicos, dependiendo de su generación operativa. Desde dic.09 los activos ponderados por riesgo crecen apoyados en la inversión del BCE, pero el primer semestre del 2012 decrecen -2.3%, al igual que el patrimonio técnico que lo hace en -4.8%, por lo que la solvencia mantuvo la tendencia de contracción.

Las pérdidas registradas en el primer semestre del 2012 afectan el nivel de capitalización, disminuyendo al patrimonio contable en USD -3.757M, a igual que la mayor acumulación de provisiones. Sin embargo por la naturaleza pública del BEV, se considera viable el soporte del Estado frente a eventuales dificultades, sujeto a la situación fiscal del Ecuador y a las políticas o prioridades gubernamentales. El soporte estatal también considera el evitar reparto de utilidades, según lo previsto en el Programa de Regularización de 2007 a 2011, además del fondeo realizado a través de la colocación de las RLD repatriadas.

El fortalecimiento de la CFN con la donación de las acciones del segundo grupo financiero más grande del país, hace que comparativamente la solvencia del BEV sea menor -8.1 puntos porcentuales respecto del promedio de la banca pública. Cabe anotar que el BEV tenía el índice de PTC más alto de ese sistema en el periodo de 2008 a jun.11. Su patrimonio técnico es de buena calidad, el capital primario representa 63.9% y el secundario 36.1%. Las utilidades del 2011 se acumulan netas de reserva legal y especial, aunque las pérdidas hasta jun.12 lo debilitan.

El capital libre se mantiene siempre con saldo positivo, lo cual es bueno en escenarios de estrés. La contracción de -4 puntos porcentuales anuales en la cobertura de activos productivos y disponibilidades, obedece al comportamiento de los resultados, por el impacto del gasto de provisiones y su saldo acumulado. A jun.12 la capacidad de cobertura del capital libre a pérdidas en activos productivos y disponibilidades, es 11 puntos porcentuales menos que el promedio de la banca pública. La cobertura de riesgos patrimoniales también disminuye, y es -23.9 puntos porcentuales menos que el promedio de la banca pública a jun.12.

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

(USD MILES)	SISTEMA IFIS PUBLICAS	dic-08	dic-09	dic-10	jun-11	dic-11	mar-12	jun-12
<b>ACTIVOS</b>								
Inversiones Brutas	973.391	25.566	46.245	46.174	37.946	53.034	41.778	35.146
Cartera Productiva Bruta	2.883.996	42.875	42.387	88.785	113.331	155.305	161.459	164.213
Otros Activos Productivos Brutos	450.249	7.361	7.442	7.618	7.929	6.970	6.554	6.851
<b>Total Activos Productivos</b>	<b>4.307.636</b>	<b>75.802</b>	<b>96.074</b>	<b>142.577</b>	<b>159.207</b>	<b>215.309</b>	<b>209.792</b>	<b>206.211</b>
Depositos en Instituciones Financieras	275.654	-	-	-	-	-	-	4.029
Fondos Disponibles Improductivos	106.492	8.019	56.531	127.925	84.323	45.420	41.560	26.479
Cartera en Riesgo	240.315	4.520	2.091	914	3.049	6.901	10.272	15.737
Activo Fijo	78.679	3.519	3.503	3.544	3.859	6.446	6.400	6.504
Otros Activos Improductivos	474.778	61.895	60.194	45.022	43.607	45.219	45.763	45.180
Total Provisiones	-264.815	-14.952	-21.394	-20.763	-21.999	-24.078	-28.317	-28.890
<b>Total Activos Improductivos</b>	<b>1.175.918</b>	<b>77.953</b>	<b>122.319</b>	<b>177.406</b>	<b>134.838</b>	<b>103.986</b>	<b>103.994</b>	<b>97.928</b>
<b>Total Activos</b>	<b>5.218.739</b>	<b>138.803</b>	<b>196.998</b>	<b>299.219</b>	<b>272.045</b>	<b>295.217</b>	<b>285.468</b>	<b>275.249</b>
<b>PASIVOS</b>								
Obligaciones con el Público	2.683.794	54.201	110.361	177.986	160.572	197.640	185.384	177.737
Depósitos a la Vista	670.830	16.142	16.384	34.208	32.583	32.864	27.963	23.810
Operaciones de Reporto	617	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos a Plazo	1.982.197	-	50.000	100.000	87.500	125.000	121.429	125.000
Depósitos en Garantía	30.151	38.058	43.977	43.777	40.489	39.776	35.993	28.928
Depósitos Restringidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones Interbancarias	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Inmediatas	14.733	-	-	-	-	-	-	-
Aceptaciones en Circulación	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Financieras	126.458	1.567	1.297	1.164	1.097	1.030	984	964
Valores en Circulación	-	-	-	-	-	-	-	-
Oblig. Convert. y Aportes Futuras Capitaliz.	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por Pagar y Otros Pasivos	622.640	9.912	10.698	40.537	30.247	14.410	21.220	18.169
Provisiones para Contingentes	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>3.447.625</b>	<b>65.679</b>	<b>122.357</b>	<b>219.687</b>	<b>191.916</b>	<b>213.081</b>	<b>207.588</b>	<b>196.870</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.771.114</b>	<b>73.125</b>	<b>74.641</b>	<b>79.533</b>	<b>80.130</b>	<b>82.137</b>	<b>77.880</b>	<b>78.379</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>5.218.739</b>	<b>138.803</b>	<b>196.998</b>	<b>299.219</b>	<b>272.045</b>	<b>295.217</b>	<b>285.468</b>	<b>275.249</b>
<b>CONTINGENTES</b>	<b>367.940</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44.533</b>	<b>73.328</b>	<b>79.246</b>	<b>74.424</b>	<b>55.166</b>
<b>RESULTADOS</b>								
Intereses Ganados	149.589	5.995	6.984	7.378	4.462	10.190	3.258	6.415
Intereses Pagados	34.027	893	991	984	503	1.152	449	913
<b>Intereses Netos</b>	<b>115.563</b>	<b>5.102</b>	<b>5.993</b>	<b>6.394</b>	<b>3.959</b>	<b>9.038</b>	<b>2.808</b>	<b>5.502</b>
Otros Ingresos Financieros Netos	1.310	994	965	693	115	202	70	139
<b>Margen Bruto Financiero</b>	<b>116.873</b>	<b>6.096</b>	<b>6.958</b>	<b>7.087</b>	<b>4.075</b>	<b>9.240</b>	<b>2.878</b>	<b>5.641</b>
Ingresos por Servicios	1.628	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos Operacionales	28.334	968	697	1.656	652	1.236	422	1.190
Gastos de Operación	68.351	7.006	6.671	8.009	4.140	10.154	3.702	6.588
Otras Perdidas Operacionales	907	614	225	250	1	64	481	481
<b>Margen Operacional antes de Provisiones</b>	<b>77.578</b>	<b>-556</b>	<b>759</b>	<b>484</b>	<b>586</b>	<b>258</b>	<b>-882</b>	<b>-238</b>
Provisiones	52.908	4.061	4.071	3.199	2.575	6.790	5.781	7.499
<b>Margen Operacional Neto</b>	<b>24.670</b>	<b>-4.617</b>	<b>-3.312</b>	<b>-2.715</b>	<b>-1.988</b>	<b>-6.532</b>	<b>-6.663</b>	<b>-7.738</b>
Otros Ingresos	44.030	4.890	5.121	7.679	2.616	6.820	2.402	3.972
Otros Gastos y Perdidas	12.268	130	289	73	31	61	13	16
Impuestos y Participación de Empleados	1.252	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<b>55.179</b>	<b>143</b>	<b>1.520</b>	<b>4.891</b>	<b>597</b>	<b>227</b>	<b>-4.274</b>	<b>-3.782</b>

### BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

(USD MILES)	SISTEMA	dic-08	dic-09	dic-10	jun-11	dic-11	mar-12	jun-12
	IFIS PUBLICAS							
<b>CALIDAD DE ACTIVOS</b>								
Activos Productivos + Fondos Disponibles	4.414.127	83.821	152.605	270.502	243.530	260.729	251.351	232.690
Inversiones Netas	941.966	25.564	46.243	46.173	37.946	52.733	39.777	35.146
Cartera Bruta total	3.124.311	47.395	44.479	89.700	116.380	162.206	171.731	179.950
Cartera Vencida	117.909	324	238	113	1.275	2.738	4.083	7.821
Cartera en Riesgo	240.315	4.520	2.091	914	3.049	6.901	10.272	15.737
Cartera C+D+E	215.828	3.482	3.450	2.200	4.004	7.188	10.077	13.776
Provisiones para Cartera	-205.414	-5.057	-5.293	-5.010	-5.885	-7.635	-10.241	-12.472
Activos Productivos* / Total Activos (Brutos)	78,6%	49,3%	44,0%	44,6%	54,1%	67,4%	66,9%	67,8%
Activos Productivos* / Pasivos con Costo	156,00%	135,97%	86,06%	79,59%	98,52%	108,38%	112,59%	115,40%
Cartera Vencida / Total Cartera (Bruta)	3,77%	0,68%	0,53%	0,13%	1,10%	1,69%	2,38%	4,35%
Cartera en Riesgo / Total Cartera (Bruta)	7,69%	9,54%	4,70%	1,02%	2,62%	4,25%	5,98%	8,75%
Cartera C+D+E / Total Cartera (Bruta)	6,91%	7,35%	7,76%	2,45%	3,44%	4,43%	5,87%	7,66%
Prov. de Cartera+ Contingentes/ Cartera en Riesgo	85,48%	111,87%	253,09%	547,98%	193,02%	110,65%	99,70%	79,25%
(Prov. de Cartera +Contingentes) / Cartera CDE	95,18%	145,23%	153,42%	227,73%	146,99%	106,22%	101,63%	90,53%
Prov. de Cartera / Total Cartera (Bruta)	6,57%	10,67%	11,90%	5,59%	5,06%	4,71%	5,96%	6,93%
Prov. con Contingente sin invers. / Activo CDE	113,42%	111,90%	109,80%	111,10%	107,23%	102,08%	99,27%	94,53%
25 Mayores Deudores /Cartera Bruta y Contingente	N/D	57,54%	71,08%	58,05%	52,89%	54,92%	54,36%	57,06%
(Cartera CDE+ Castigos periodo +Venta y/o transferencia cart E) / (Cartera Bruta promedio)	6,94%	8,75%	10,46%	4,51%	4,05%	6,04%	6,03%	6,79%
Recuperacion Ctgos. período / Ctgos. período anterior		25,19%	655,82%	77,24%	60,62%	159,60%	64,47%	122,05%
25 Mayores Deudores / Patrimonio	N/D	37,3%	42,4%	65,5%	76,8%	108,5%	119,9%	131,0%
Ctgo. total período / MON antes de provisiones	1%	-30%	232%	171%	23%	180%	0%	902%
Ctgos. Cartera (Anual) / Cartera Bruta Promedio	0,0%	0,4%	3,0%	1,2%	0,3%	0,3%	0,0%	-2,5%
<b>CAPITALIZACION</b>								
PTC / APPR *	41,24%	58,29%	54,33%	47,79%	43,53%	34,05%	33,32%	33,16%
TIER I / APPR	38,73%	37,59%	35,31%	29,21%	26,68%	20,70%	21,43%	21,19%
PTC / Activos y Contingentes*	31,40%	52,32%	36,58%	22,37%	22,43%	20,86%	20,52%	22,50%
(Activos Fijos +Activos Fijos Fideicom.) / PTC	4,49%	17,61%	17,72%	4,61%	4,98%	8,25%	8,67%	8,75%
Capital libre (USD)**	1.241.986	18.141	30.247	50.814	51.613	47.348	41.762	39.848
Capital libre / ( Activos Productivos (incluye Fondos Disponibles + Inv. Netas)	28,1%	21,6%	19,8%	18,8%	21,2%	18,2%	16,6%	17,1%
Capital Libre / Patrimonio + Provisiones	61,01%	20,60%	31,50%	50,67%	50,54%	44,70%	40,08%	37,15%
TIER I / Patrimonio Tecnico*	93,91%	64,49%	65,00%	61,12%	61,29%	60,78%	64,33%	63,90%
Patrimonio/ Activo Neto Promedio (Apalancamiento)	36,87%	57,60%	44,46%	32,06%	28,05%	27,64%	26,82%	27,48%
TIER I/ Activo Neto Promedio	34,29%	36,88%	27,90%	18,94%	16,62%	15,98%	16,36%	16,65%
<b>RENTABILIDAD</b>								
Comisiones de Cartera	6	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos Operativos Netos	145.928	6.450	7.431	8.493	4.726	10.412	2.820	6.350
Resultado antes de impuestos y participacion trabajar	56.432	143	1.520	4.891	597	227	-4.274	-3.782
Margen de Interés Neto	77,25%	85,10%	85,81%	86,66%	88,72%	88,69%	86,20%	85,76%
ROE***	6,99%	0,22%	2,06%	6,35%	1,50%	0,28%	-21,37%	-9,42%
ROE Operativo	3,12%	-7,04%	-4,48%	-3,52%	-4,98%	-8,08%	-33,31%	-19,28%
ROA***	2,30%	0,11%	0,91%	1,97%	0,42%	0,08%	-5,89%	-2,65%
ROA Operativo	1,03%	-3,64%	-1,97%	-1,09%	-1,39%	-2,20%	-9,18%	-5,43%
Inter. y Comis. de Cartera Netos / Ingreso Operativo Neto	79,20%	79,09%	80,66%	75,29%	83,77%	86,81%	99,58%	86,65%
Intereses y Comis. de Cart. Netos / Activos Productivos Promedio (NIM)	5,90%	6,86%	6,97%	5,36%	5,25%	5,05%	5,28%	5,22%
M.B.F. / Activos Productivos promedio	5,97%	8,19%	8,10%	5,94%	5,40%	5,16%	5,42%	5,35%
Gasto provisiones / MON antes de provisiones	68,2%	-730,7%	536,3%	660,7%	439,3%	2630,8%	-655,5%	-3145,3%
(Gastos de Operación + prov.) / Ingr. Operativos Netos	83,1%	171,6%	144,6%	132,0%	142,1%	162,7%	336,3%	221,9%
Gastos de Operación / Ingr. Operativos Netos	46,84%	108,62%	89,78%	94,30%	87,60%	97,52%	131,27%	103,76%
[Gastos de Operación + prov. (Anual)] / Activo Neto Promedio	5,05%	8,72%	6,40%	4,52%	4,70%	5,70%	13,06%	9,88%
<b>LIQUIDEZ</b>								
Fondos Disponibles	382.146	8.019	56.531	127.925	84.323	45.420	41.560	30.508
Activos Liquidos (BWR)	558.599	33.419	102.631	152.392	103.060	70.813	49.316	39.451
25 Mayores Depositantes****	2.097.254	34.613	82.810	146.373	129.093	166.890	155.712	148.543
100 Mayores Depositantes****	2.169.709	39.946	88.853	153.783	135.098	172.282	160.624	152.512
Indice Liquidez Estructural 1ra Línea (SBS)	37,3%	202,8%	625,3%	237,8%	200,0%	182,6%	101,7%	116,8%
Indice Liquidez Estructural 2nda Línea(SBS)	26,42%	61,04%	92,90%	74,34%	57,83%	39,47%	33,49%	26,10%
Requerimiento de Liquidez 2nda Línea	N/D	36,49%	100,00%	53,21%	16,69%	38,63%	20,01%	14,24%
Mayor brecha acum de liquidez / Act. Líquidos	N/D	-4,74%	-25,62%	-34,66%	-24,48%	0,00%	-26,47%	-35,77%
Activos Liquidos (BWR) / Pasivos corto plazo (BWR)	37,30%	202,84%	625,27%	237,84%	200,03%	182,63%	101,68%	116,77%
Fondos Disponibles / Pasivos Corto Plazo (BWR)	25,51%	48,67%	344,41%	199,65%	163,66%	117,14%	85,68%	90,30%
25 Mayores Depositantes*** / Obligaciones con el Público	78,15%	63,86%	75,04%	82,24%	80,40%	84,44%	83,99%	83,57%
25 Mayores Depositantes**** / Activos Líquidos (BWR)	375,45%	103,57%	80,69%	96,05%	125,26%	235,68%	315,74%	376,53%

\* El índice considera el Patrimonio Técnico del Balance Consolidado de Bancos

\*\* Patrimonio + Provisiones - (Activos Improductivos sin Fondos Disponibles)

\*\*\* La utilidad de marzo, junio y septiembre es neta

\*\*\*\* El dato del sistema es referencial

### INSTITUCIONES FINANCIERAS

## ▪ HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

- La Resolución JB-2011-1897 emitida el año pasado, con respecto a la **calificación de activos de riesgo**, deberán ser aplicadas a partir de julio de 2012. Para los créditos comerciales deberá hacerse para cada sujeto de crédito.
- En Dic. 2011 la Junta Bancaria (JB-2011-2089) da a conocer las especificaciones técnicas para la calificación de **créditos comerciales o créditos de desarrollo productivo**.
- En Ene. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2090) dispone que hasta el 30 de junio del 2012, las instituciones financieras deberán contratar un **seguro contra fraudes electrónicos**.
- En Abr. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2142) resolvió que se deberán constituir **provisiones por la cartera hipotecaria y de consumo adquirida en el exterior**, por el equivalente al 100% del saldo insoluto, cuando se registre una mora igual o superior a 30 días.
- En May. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2155) resuelve que las instituciones del sector financiero deberán informar sobre la calificación de riesgo y las tasas de interés, tarifas y gastos que cobra, así como de las modalidades de operación de las tarjetas de crédito.
- En Jun. 2012 el Gafi (Grupo de Acción Financiera contra el Lavado de Dinero) incluye al Ecuador en la lista de **“jurisdicciones con deficiencias estratégicas que no han realizado el suficiente progreso para hacer frente a las deficiencias o que no están comprometidos con el plan de acción desarrollado con el Gafi”**.
- En Jun. 2012 se expide la Ley Orgánica para la **Regulación de los Créditos para Vivienda y Vehículos**. No podrá requerirse garantías reales ni medidas similares para hipotecas (créditos hasta \$146 mil) o préstamos para vehículos (créditos hasta \$29.2mil), cuando son el único del deudor y para uso familiar.
- En Jun. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2194) resuelve que se deberá informar a los consumidores financieros previo a la aprobación de créditos, la **política de cobranza extrajudicial**. Se considerará práctica no autorizada el cobro automático a deudores por incurrir en mora.
- En Jun. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2208) exige que el precio para el pago con tarjeta de crédito y al contado debe ser el mismo.
- En Jun. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2217) resuelve modificar los niveles de provisiones a las diferentes clasificaciones de crédito. Resuelve la creación de una **Provisión Anticíclica** para la cartera de créditos. Además resuelve que los **Créditos aprobados no desembolsados de la cartera de crédito de consumo**, deberán ser considerados para el cálculo de patrimonio técnico.
- En Jun, 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2219) resuelve cambiar los días en los que una operación crediticia pasa a **vencido o que no devenga intereses** de acuerdo al segmento de crédito que pertenezca. De esta manera, un crédito comercial pasa a vencido a los 30 días; un crédito de vivienda a los 60 días y los créditos de consumo y microcrédito a los 15 días.
- En Jun, 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2220) determina realizar los cambios necesarios a las **Mutualistas de Ahorro y Crédito** para que puedan establecer la figura de capital social.
- En Jun, 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2221) determina los servicios con tarifas máximas y las transacciones básicas, que por su naturaleza son gratuitas. Dentro de transacciones básicas se incluye la **afiliación y renovación de tarjetas de crédito**.
- En Jul. 2012, conforme lo estableció la **Ley de Control de Poder de Mercado**, venció el plazo para la desinversión de la banca en aseguradoras, casas de valores, administradoras de fondos y negocios no financieros.
- En Jul. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2225) determina que solamente las instituciones financieras y las compañías emisoras o administradores de tarjetas de crédito pueden actuar como **emisor u operador de tarjetas de crédito**. Se exceptúan las tarjetas de crédito de circulación restringida emitidas por compañías que son originadoras de procesos de titularización de cartera que, a la presente fecha, mantengan valores en circulación en el mercado. Las tarjetas restringidas deberán ser retiradas dentro de los 90 días posteriores a la reforma (JB-2012-2236).
- En Jul. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2226) dispone que todas las entidades integrantes del sistema financiero público y privado contarán con un **defensor del cliente** (principal y suplente). Este será elegido por el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social.
- En Jul. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2237) dispone que las empresas de seguros, casas de valores, administradores de fondos y fideicomisos deben **desinvertir sus participaciones en instituciones financieras hasta el 13 de enero del 2013**.
- En Jul. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2239) dispone que los aportes que deberán realizar las instituciones financieras privadas al **Fondo de Liquidez** será por un equivalente **no menor** al 3% de los depósitos sujetos a encaje. Adicionalmente mediante Reg.027-2012, **se incrementó el aporte del 3% al 5% de sus depósitos sujetos a encaje. A partir de enero de 2013 el aporte en saldo se incrementará en 1% cada año hasta alcanzar la meta del 10%** de los depósitos sujetos a encaje.
- En Jul. 2012 el Banco Central del Ecuador (Regulación 028-2012) modifica los porcentajes sobre captaciones sujetas a **reservas mínimas de liquidez**. Los depósitos en BCE, títulos del BCE o

títulos de instituciones financieras públicas se aumenta a un mínimo de 3%. Los valores de renta fija del sector no financiero de emisores nacionales públicos, adquiridos en el mercado primario se aumentan a un mínimo de 2%. Se estipula que no formarán parte de las reservas mínimas de liquidez las inversiones mantenidas hasta el vencimiento, las inversiones restringidas y los valores originados en procesos de titularización del sistema financiero, en los cuales el adquirente sea el mismo originador o una institución que forme parte del grupo financiero. El **Coefficiente de Liquidez Doméstica** se aumenta a por lo menos el 60% de la liquidez total de las instituciones financieras.

- En Jul. 2012 el Banco Central del Ecuador (Regulación 029-2012) informó que las **transferencias de dinero provenientes del exterior** al país solicitadas a las instituciones financieras nacionales, deberán realizarse a través del Banco Central a partir del 30 de noviembre.

## ■ ENTORNO ECONÓMICO Y RIESGO SECTORIAL

### INTRODUCCION

Durante el primer semestre del 2012, se han observado síntomas de **desaceleración en la Economía**, el crecimiento económico mantenido en periodos anteriores empieza a ser más lento, sin que esto signifique que sean situaciones que no puedan ser controladas al momento.

### SECTOR REAL

La **tendencia del PIB** en el primer semestre se muestra menor en aproximadamente 3% al crecimiento del 2011, la expectativa del gobierno es una desaceleración real de la Economía que llegaría a 4% para fines del 2012.

El **petróleo** continúa siendo el principal motor de la economía y sus ingresos tienen incidencia directa en el consumo. A fines de abril y principios de mayo, se presentó una caída del precio del petróleo ecuatoriano, terminando en USD 84,96 promedio (USD 99,75 a diciembre 2011), esto preocupó al Gobierno que tomó medidas que al final no se han justificado en vista de la recuperación del precio del petróleo.

La **inflación** a junio (0.14%), tuvo un importante descenso a 5% anual, registrando una de las tasas más bajas del año, contrastando con la de marzo que llegó a 6%. En este comportamiento tuvo que ver los precios de los alimentos, contrariamente a los precios de educación y bebidas alcohólicas que fueron las de mayor crecimiento.

El **Mercado Laboral** urbano muestran un leve deterioro durante el primer semestre, la tasa de desocupación fue de 5.2%, el subempleo fue de 42.9%. La ocupación total se redujo más en la industria manufacturera y el comercio tuvo un menor número de incorporaciones de nuevos trabajadores.

El **salario real** mantuvo una posición estable, debido a los menores niveles de inflación que fuera afectado en el primer trimestre del año.

Las **tasas de interés** referenciales no han registrado cambios en este semestre, conservándose estables y no se esperarían cambios hasta finales de año. La tasa pasiva referencial se mantienen en 4.53% y la tasa activa referencial en 8.17%. Respecto a los segmentos crediticios tampoco registran variaciones en el último trimestre.

### SECTOR EXTERNO

La balanza Comercial hasta mayo 2012, presenta un superávit de USD 581 millones, debido a las exportaciones de petróleo ya que de cada tres dólares exportados, dos son del petróleo. El sector no petrolero no corre la misma suerte ya que presentó un déficit de USD 3.700 millones, superior al presentado en el 2011. Estos resultados han preocupado al gobierno, que ha tomado medidas restringiendo importaciones para reducir las compras externas de bienes de consumo.

### EXPORTACIONES

Hasta mayo 2012 las exportaciones crecieron 12% llegando a USD 10.320 millones. Las exportaciones de Petróleo crecieron 20%, por volumen 7% y por precio 12%, en el caso de las exportaciones no petroleras llegan a USD 3.925 millones, incrementando apenas 1.6%, con una caída del banano, cacao y productos elaborados. Este sector presenta un futuro poco promisorio, en vista de la falta de acuerdos comerciales con los principales países, (ATPDEA y Unión Europea).

### IMPORTACIONES.

Hasta mayo 2012 sumaron USD 9.378 millones, registrando un incremento de 11%, se observa un menor crecimiento en bienes de consumo en cuanto al volumen respecto al año anterior no así las materias primas y bienes de capital que tienen un incremento.

A mediados de junio el Gobierno dictó medidas para restringir importaciones, fijando cupos alrededor de 100 productos.

### SECTOR PÚBLICO.

El **Presupuesto General del estado (PGE)** a junio registró un superávit de USD 1.263 millones de dólares influenciado por el alto precio del petróleo cuyas ventas totalizaron USD 3.377 millones, superando en USD 588 millones a las ventas de junio 2011.

PRESUPUESTO GENERAL DEL ESTADO			
	2011 ene - jun	2012 ene - jun	Variación 2011 - 2012
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>8,754</b>	<b>11,000</b>	<b>25.7%</b>
Ingresos Tributarios	4,988	6,276	25.8%
Ingresos Petroleros	2,789	3,377	21.1%
Ingresos No Tributarios	528	551	4.4%
Transferencias Corrientes	268	440	64.2%
Otros Ingresos	181	356	96.7%
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>8,382</b>	<b>9,737</b>	<b>16.2%</b>
<b>Gasto Corriente</b>	<b>4,737</b>	<b>5,443</b>	<b>14.9%</b>
Sueldos	2,982	3,302	10.7%
Bienes y Servicios	537	682	27.0%
transferencias Ctes	857	910	6.2%
Intereses	318	486	52.8%
Otros Gtos Corrtes.	43	63	46.5%
<b>Gastos de Capital</b>	<b>3,645</b>	<b>4,294</b>	<b>17.8%</b>
<b>DEFICIT / SUPERAVIT</b>	<b>372</b>	<b>1,263</b>	

Fuente: Ministerio de Finanzas

**La recaudación de Impuestos**, USD 6.276 millones, representan el 57% del total de ingresos con un crecimiento anual del 25.8%.

Los Gastos han mantenido un crecimiento continuo (16% anual) en el primer semestre, totalizando a junio USD 9.737 millones, de estos el 52% son gastos corrientes correspondientes a sueldos y salarios.

**Los gastos de capital** también se han incrementado, a junio la inversión pública llegó a USD 4.294 millones, registrando USD 650 millones más que el primer semestre del 2011.

**La deuda Interna**, en mayo registra un saldo de USD 6.033 millones, con un crecimiento del 30% respecto al cierre del 2011.

### TRIBUTACION

Conforme a datos del Servicio de Rentas Internas (SRI), a junio 2012, se obtuvo un crecimiento en recaudaciones del 17.5% y a USD 5.752 millones, cumpliendo en 109% la proyección fijada para el primer semestre, este aumento se dio por el Impuesto a la salida de capitales. El impuesto a la renta creció en USD 171 millones, totalizando USD 1.946 millones. El IVA creció en 11.3% o USD 270 millones adicionales, debido al consumo de los primeros meses del año.

El nuevo impuesto a la contaminación vehicular ayudó a recaudar USD 48 millones hasta junio y el impuesto a las botellas plásticas generó USD 6.6 millones.

### SECTOR MONETARIO Y FINANCIERO

En el primer Semestre del 2012, se registraron importantes niveles de liquidez, alimentados por un gasto público creciente que incentiva el consumo, sin embargo hay factores que han limitado este crecimiento, como la disminución de las remesas y menor crecimiento de las exportaciones.

La oferta monetaria continúa creciendo hasta junio, pero en menor intensidad a la habitual.

**Los depósitos de la banca privada** suman USD 18.566 millones, registrando un aumento de USD 283 millones en el último trimestre a un menor ritmo del alcanzado en el primer trimestre del 2012. Este crecimiento ha estado respaldado por mayores captaciones de personas y hogares con USD 661 millones, contrariamente al de las empresas que disminuyeron en USD 361 millones, debido a las obligaciones tributarias y pago de utilidades y dividendos, que generan menor liquidez.

El comportamiento de los depósitos también tuvo una variación, ya que los de cuenta corriente crecieron el primer trimestre y se redujeron para el segundo, teniendo comportamiento contrario los depósitos de ahorro y de plazos.

### CARTERA DE CREDITO

Esta creció en USD 721 millones en el segundo trimestre llegando a USD 14.425 millones, tanto en cartera corporativa como de personas.

La morosidad ha tenido variaciones incrementales pero mantiene niveles aun aceptables.

La Junta Bancaria ha emitido varias regulaciones, con el fin de controlar la concesión de crédito, los mismos que

han tenido impacto negativo en los resultados de las Instituciones Financieras.

### PERSPECTIVAS 2012

A esta altura del periodo 2012, todas las instituciones, tanto internacionales como locales han revisado sus proyecciones iniciales de crecimiento para abajo, debido a la contracción económica que atraviesan los países desarrollados y que afectan parcialmente nuestra economía.

OTRAS EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO 2012				
	BCE	FITCH	CEPAL	FMI
Estimaciones Iniciales	5,3%	4,8%	5,0%	4,0%
Estimaciones actuales	4,8%	4,0%	4,5%	3,85%

Se esperará que la estrategia de crecimiento económico mediante gasto público soportado por el alto precio del petróleo y el crédito externo, se mantenga durante el 2012.

El precio del petróleo tiene buenas perspectivas pero no tendrá un incremento importante frente al 2011. Existen fondos disponibles adicionales de China y Rusia para proyectos hidroeléctricos.

La desaceleración del PIB al 4%, explica el BCE, por la paralización de la refinería de Esmeraldas durante la mitad del año. El PIB petrolero según estas expectativas crecerá en apenas 0.3% en el 2012. El PIB no petrolero se desacelerará de 6.7% en el 2011, a 5.1% en 2012.

Analistas económicos independientes estiman que el PIB petrolero se contraerá más de lo que prevé el gobierno y coinciden con las expectativas en cuanto al PIB no petrolero.

El crecimiento del PIB no petrolero seguirá siendo empujado por el consumo de hogares que se esperaba mantenga una tasa de crecimiento menor a la del 2011. De todos modos, siendo el 2012 año de propaganda electoral (elecciones enero 2013), el gobierno seguirá impulsando este consumo.

Las actividades que se dirigen a los mercados externos tendrán que enfrentar los mayores riesgos, no solo por las perspectivas económicas de dichos mercados sino por el deterioro del entorno operativo interno para las exportaciones en torno a varios factores: crecimiento de los costos internos, una aparente tendencia al fortalecimiento del dólar, el nuevo impuesto del 5% a la salida de divisas y a los fondos que los exportadores mantienen en el exterior y la actitud de las autoridades frente a los principales mercados del Ecuador.

### PERSPECTIVAS 2013 – 2015

El estimado del gobierno para el desempeño económico entre el 2013 y 2015 es de una persistente desaceleración a un limitado crecimiento del 3.3%. Estas expectativas se mantienen aún considerando que los dos principales proyectos de minería metálica en la provincia de ZAMORA, deberían estar produciendo y exportando en esos años.

El BCE estima que habrá una contracción del PIB petrolero en 2015. El crecimiento del PIB no petrolero se mantendría entre el 3% y el 4%.

El FMI concuerda con las tendencias de crecimiento esperadas.

### SECTOR PRIVADO

Lamentablemente, el entorno para la inversión privada es cada vez más incierto y desfavorable (múltiples reformas tributarias, incrementos de salarios más altos que los incrementos en la producción, propuestas de leyes antimonopolios sin participación del sector privado, implementación de cupos y aranceles a las importaciones) lo que impide aprovechar localmente el incremento de la demanda y la disponibilidad de crédito. Las restricciones, incremento de costos laborales y deficiencias estructurales en los servicios limitan la capacidad de competir en los mercados internacionales impidiendo que se logre expandir los mercados.

Un hecho relevante que confirma el interés del Gobierno de controlar el mercado para las empresas privadas es Ley de "Control de Poder de Mercado" que ya está vigente.

La ley como está diseñada va más allá de limitar prácticas monopólicas; propicia la creación de entes de control con amplios e indefinidos poderes sometidos a la discrecionalidad del ejecutivo.

Preocupa también la dirección que tomarán las decisiones de los juzgados en cuanto a las demandas por las prácticas de tercerización laboral, lo cual constituye otra amenaza para el sector real de la economía.

Fuentes: Multienlace, BCE, Análisis Semanal, Revista Cordes, El Comercio; Elaboración BWR.

	2008	2009	2010	2011	1S12
PB (USD Mil 2000)	24.032	24.119	24.983	26.928	28.227
Inc. PB (Mil.2000)%	7,24	0,36	3,60	7,78	4,80
PB CORRIENTE (Mil USD)	54.208	52.022	57.978	67.427	73.232
Inc. PIB CORRIENTE%		-4,03%	11,45%	16,30%	8,61%
Inc. anual oferta y demanda global% (usd 2000)	8,10	-3,60	7,40	5,50	4,90
Inflación Anual %	8,83	4,31	3,33	5,45	5,09
Deuda total del Gobierno / PIB%	25,34	19,67	23,40	21,21	20,35
Deuda externa del Gobierno / PIB%	19,19	14,39	15,22	14,53	14,06
Deuda interna del Gobierno / PIB%	6,15	5,28	8,18	6,68	6,16
Ingreso Sector Público / PIB %	40,70	35,33	39,98	47,76	34,5
Gasto Corriente Gobierno / PIB%	27,20	26,80	29,16	33,88	19,28
Inversión del Gobierno / PIB%	12,91	12,84	12,45	14,90	15,20
Precio del Petroleo / barril USD (ref)	97,70	64,00	84,50	102,46*	84,96

fuentes: Análisis Semanal - 2007 - 1S12 BCE devengado , 2012 registro oficial y proforma PIB

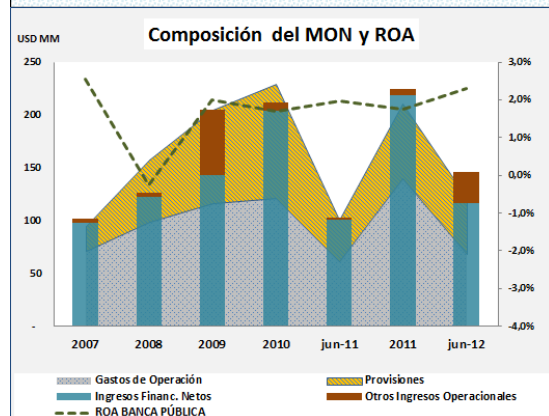
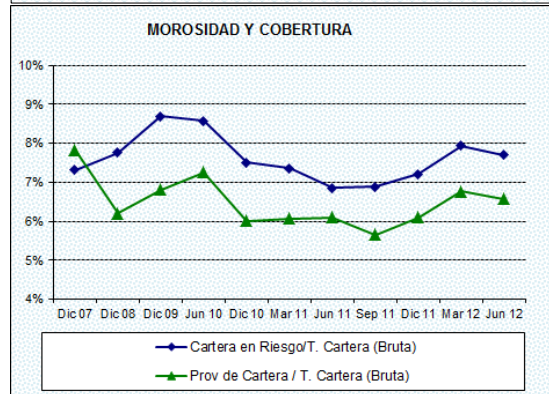
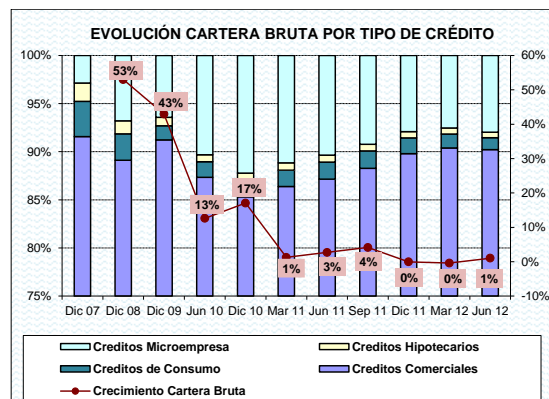
## RIESGO SECTORIAL BANCA PÚBLICA

### Resumen Financiero

CONCEPTO (En USD Miles)	dic-10	jun-11	dic-11	jun-12
ACTIVOS	4.078.413	4.319.138	4.389.695	5.218.739
PATRIMONIO	1.291.815	1.332.953	1.386.916	1.771.114
RESULTADOS DEL EJERCICIO	63.527	41.314	74.812	55.179
ROE OPERATIVO	-1,43%	0,38%	1,04%	3,12%
ROA OPERATIVO	-0,47%	0,12%	0,33%	1,03%

Fuente: SBS  
Elaboración: BWR

## INSTITUCIONES FINANCIERAS



Fuente: SBS  
Elaboración: BWR

Realizado: septiembre 2012  
Información a: junio 2012

El sistema de banca pública se integra de 4 entidades, es el segundo en tamaño dentro del sistema financiero, con activos que representan 6.5% del PIB. El primero es la banca privada, que a jun.12 se conforma de 26 entidades y administra USD 25.811MM en activos. Cada banco público tiene una ley orgánica particular, que define su objetivo social y los diferentes ámbitos de acción, así como las facultades legales para su operación. La planificación estratégica es de largo plazo, enmarcada en el periodo presidencial y las políticas sociales para alcanzar los objetivos y metas del plan de Gobierno.

La CFN administra el mayor volumen de activos de este sistema, luego de recibir la cesión de acciones del Banco del Pacífico, lo que le da acceso a la administración del segundo grupo financiero más grande del país. Atiende a los promotores de la pequeña y mediana empresa del sector productivo, promueve el desarrollo bursátil, actúa



de fiduciaria y está a cargo del sistema de garantías crediticias. Sigue el BNF, que financia programas de la economía popular y solidaria y proyectos de naturaleza agrícola, comercial e industrial, y apoya la bancarización de la población. El BEDE, con el mejor desempeño de este sistema, financia programas de infraestructura física, que gestionan los gobiernos autónomos descentralizados y los organismos de desarrollo regional. El más pequeño es el BEV, que financia la construcción de vivienda de interés social, proyectos inmobiliarios del sistema financiero, Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda, y mercado hipotecario en general.

La reingeniería de la banca pública consolidará este sistema en tres grupos: **i)** de financiamiento productivo (CFN, Banco del Pacífico, Fondo de Garantías Crediticias); **ii)** de financiamiento a pequeñas empresas y personas naturales (BNF y Corporación Nacional de Finanzas Populares); y **iii)** financiamiento de desarrollo local (BEDE). El Presidente de la República anunció en el enlace ciudadano 261, que serían fusionados el BEV y el IECE. En sep.12 se cuenta con la Ley de Economía Popular y Solidaria, pero no se reporta la transferencia de activos o pasivos de las entidades que serían fusionadas. De darse el proceso, el Estado cuidará los intereses de sus depositantes, otros acreedores y accionistas; considerando que no se somete al régimen de garantía de depósitos, ni aporta al Fondo de Liquidez.

La banca pública registra la más rápida evolución histórica del 2007 al 2010, comparada con otro tipo de sistemas, proceso que vino acompañado de mayor riesgo de crédito y reducción de su solvencia histórica. El crecimiento acelerado de la cartera, no contó con la estructura funcional y herramientas tecnológicas de control adecuadas al riesgo asumido. El soporte del Estado fue trascendental en dicha evolución, y se concretó con aportes, reinversión de utilidades, cambios regulatorios, y desde el 2009 con el fondeo estatal en forma de depósitos a plazos.

El sistema afronta en el 2012, cambios de valoración de inversiones, clasificación de cartera, medición de riesgo crediticio, constitución de provisiones, costos máximos de servicios financieros, y ejecución de garantías hipotecarias y prendarias. También debe contratar sistemas de seguridad, pólizas, y un defensor del cliente, lo que en conjunto tendrá un impacto negativo en la rentabilidad y administración de la liquidez. La incertidumbre por la reingeniería de la banca pública, e inestabilidad de los directivos sometidos a decisiones políticas de la administración central, retrasan la velocidad necesaria para la inversión tecnológica, entre otras estrategias para mitigar riesgos y aplicar los cambios normativos.

**ESTRUCTURA DE BALANCE.** La banca pública desacelera su crecimiento desde el 2011, con menor dinamismo en la colocación de créditos que en el pasado. El activo bruto crece 18% el primer semestre del 2012, destinando USD 480MM a inversiones temporales, USD 383MM a inversiones permanentes, y apenas USD 3.5MM a cartera. Esto modifica la estructura financiera, en detrimento del enfoque de servicio al cliente. Es de esperar que a futuro, la gestión de intermediación retorne al financiamiento del desarrollo, según el ámbito de acción de cada banco público.

El portafolio de inversiones temporales a jun.12 incluye USD 674MM en títulos del sector público, y las disponibilidades, USD 301MM en el Banco Central del Ecuador. El crecimiento en las inversiones permanentes se origina en la cesión a la CFN de las acciones del Banco del Pacífico, lo que derivó en su fortalecimiento patrimonial. La reducción de la participación de cartera en el activo bruto (-8 puntos porcentuales) y en el activo productivo (-15 puntos porcentuales), derivará en menor capacidad de generación de ingresos financieros a futuro.

La nueva clasificación de cartera incorpora al crédito educativo y al crédito de inversión pública, con una estructura de 6 segmentos desde jul.12, cuyos saldos serán reclasificados, y los datos históricos dejarán de ser comparativos. A jun.12, el 90% de al cartera se registra como comercial, segmento que se reclasificará en más de USD 930MM por créditos de inversión pública del BEDE. Los demás segmentos que representan 8% en microcrédito, 1.2% en consumo y 0.8% en vivienda, no se modificarán sustancialmente. A jun.12, el deterioro se refleja en incremento de cartera en riesgo, novaciones, castigos, suspensión de intereses vencidos y reconocimiento de pérdidas de operación.

El activo se financia con pasivos en 66%, y patrimonio en 44%, rubros que crecen 15% y 33% anuales. En el pasado los préstamos de los organismos multilaterales eran importantes, mas desde dic.09 los depósitos a plazo pasan a ser la principal fuente de fondeo de la banca pública, seguida de depósitos a la vista, que en conjunto son 78% del pasivo a jun.12. Los depósitos a plazo (USD 1.982MM) contribuyen al GAP de plazos y tasas, y corresponden 58% a CFN, 22% a BEDE, 14% a BNF y 6% a BEV. El 45% de los depósitos a plazo vence a más de 360 días, mostrando concentración en plazos menores a 90 días. Los depósitos a la vista (USD 671MM) incluyen 27% en depósitos monetarios (BNF 100%), 52% en depósitos de ahorro (BNF 93% y BEV 7%), 21% en depósitos de garantía (BEV), judiciales (BNF) y por confirmar. Estos no son remunerados en su mayoría, y contribuyen positivamente al margen financiero bruto.

Las principales captaciones se originan en la inversión doméstica de las reservas del BCE, garantía de depósitos del sistema financiero privado, fondos de seguridad social, fondos de seguros complementarios, inversiones obligatorias del sistema financiero privado para reservas domésticas de liquidez y encaje bancario. En el pasado, ese tipo de recursos se depositaban en el exterior, en condiciones de alta liquidez y seguridad, seleccionando a instituciones con la mejor calificación de riesgo. La menor diversificación en número de depositantes genera alta concentración, y por ende mayor requerimiento de liquidez estructural. La CFN y BEDE que accedieron a los mayores volúmenes de inversión doméstica, no determinan el requerimiento mínimo de liquidez estructural por concentración y volatilidad.

**RENTABILIDAD:** La banca de desarrollo no tiene finalidad de lucro, es responsable de administrar recursos públicos y salvaguardar activos estatales, y de cumplir su objetivo social. A jun.12 el BEDE y la CFN registran utilidades operativas originadas en el giro del negocio, de 3.81% y 2.98% respectivamente, superando el ROA operativo promedio en banca privada de 1.82%. Mientras que el BEV y el BNF marcan ROA operativo negativo de -5.43% y -2.85% respectivamente, y su flujo de ingresos

extraordinarios resultó insuficiente, reconociendo a jun.12 pérdidas en el BEV de USD -3.8MM y BNF de USD -9.9MM. Los Programas de Regularización impuestos al BEV y al BNF en el 2006, pretendieron revertir el registro de pérdidas consecutivas. El BEV se reajustó y tiene utilidades acumuladas de USD 10.7MM a jun.12; mientras el BNF sigue con pérdidas acumuladas de USD -91MM. El BEV se mantiene sometido al programa, mientras al BNF se lo dejó insubsistente.

El bajo costo de fondeo en el sistema le da ventaja competitiva para administrar el margen de interés. El margen bruto financiero crece 16% anual, por disponer de 83% en activos productivos y cartera en maduración que genera intereses. La eficiencia administrativa mejora a 47% en jun.12 (banca privada 62%), por la gestión del BEDE y la CFN, debido a mayor generación de ingresos y control de gastos de operación. La eficiencia financiera baja, por mayor presión del gasto de provisiones (37% anual), a pesar de los castigos efectuados, cuyo saldo neto de recuperaciones aumentó USD 20MM anuales. Se estima que esos indicadores bajen, por la eliminación de ingresos por servicios, mayores gastos en plataformas tecnológicas y de seguridad, búsqueda de fuentes alternativas de fondeo de mayor costo por restricciones de liquidez, entre otros.

Es de esperar que la banca pública tenga ingresos operativos suficientes para cubrir los gastos de operación y constituir las provisiones necesarias, que permita márgenes de operación positivos, mantener su solvencia y afrontar la exposición a pérdidas por riesgo. Para una gestión autosustentable, deberá mejorar sus indicadores de eficiencia, considerando que los gastos operativos absorben en promedio 83% de los ingresos operativos netos (61.3% en los bancos privados).

**CALIDAD DE CARTERA:** La banca pública está en proceso de maduración tecnológica, tiene menor capacidad instalada respecto de la banca privada, y las herramientas para administración de riesgo integral están en etapa de desarrollo. A través de la CFN y el BNF diversifican cartera, debido al nicho de mercado, características de financiamiento a largo plazo y tasas de interés subvencionadas. El crédito lo atienden a nivel nacional, apoyadas en redes bancarias de gran cobertura, la primera como accionista mayoritario del Banco del Pacífico, y el otro con 151 oficinas. En cambio el BEV y BEDE concentran cartera, dada la especialidad del crédito de vivienda de interés social y el de la inversión pública, y el limitado número de clientes potenciales a cargo de obras sociales y de desarrollo.

El nivel de riesgo crediticio de la banca pública es elevado, considerando los sectores a los que atiende y la morosidad promedio de 7.7%; por el desempeño del BNF con mora de 15.68%, BEV 8.75% y CFN 7.5%. El BEDE es el único banco del sistema financiero que no tiene morosidad, por su cobranza automática al vencimiento. La morosidad en cartera restructurada de 48.9% es la más elevada del sistema financiero, 74% corresponde al BNF, 21% a la CFN y 7% al BEV. El 39% de la cartera vencida de la banca pública está morosa por más de 1 año.

La cartera en riesgo (USD 240MM), cartera castigada (USD 295MM), e intereses vencidos (USD 319MM), siguen creciendo, a pesar de ingentes inversiones en tecnología de crédito, sistema scoring, call center, entre

otros. El fondeo para atender compromisos de desembolsos futuros de cartera aprobada (USD 367MM) y por instrumentar (USD 11.9MM) se contrae por el desempeño, requiriendo agilidad en la cobranza y mejora en procesos judiciales para fines de reinversión. Los compromisos de cartera aprobada presionarán al PT.

La cobertura de provisiones para cartera en riesgo de 85% (216% en banca privada) deja un margen de exposición a pérdidas, considerando la tendencia de deterioro del activo. Además el comportamiento real del deudor es incierto, en vista que 68% de la cartera vence a mediano y largo plazo, y ésta se ha instrumentado con periodos de gracia. La tendencia de la cobertura de provisiones es a contraerse, a pesar de la política de constitución de provisiones más agresiva y afectación a resultados. La capacidad financiera de constituir nuevas provisiones se contrae, por lo que a futuro la brecha de exposición a riesgo en la banca pública se ampliará.

**CAPITALIZACION:** La banca pública viene contrayendo el indicador de solvencia, por mayor crecimiento de activos ponderados por riesgo, respecto de cuentas patrimoniales. El indicador promedio de PTC se considera adecuado al riesgo asumido. La solvencia medida con base en los indicadores de patrimonio técnico y capital libre de los bancos públicos, se considera una fortaleza, por la capacidad que le da de cubrir el riesgo asumido en la administración de activos, y para eventuales deterioros de activos no provisionados.

El capital primario por sí sólo cubre el requerimiento legal mínimo respecto de los activos ponderados por riesgo. El BNF mantiene un capital técnico secundario negativo, pero los demás tienen valores capitalizables, y la política o legislación de no reparto de dividendos. El mayor flujo de aportes con recursos estatales lo han recibido el BNF y la CFN, quienes generan bajo retorno sobre la inversión (ROE Operativo -9.64% y 8.21% respectivamente).

**LIQUIDEZ:** El fondeo depende de entidades del Estado, por ende de la capacidad fiscal y los excedentes presupuestarios. Una gestión autosustentable se viabilizará con la recuperación de cartera e inversiones al vencimiento, mantener el convenio de renovaciones de la inversión doméstica del BCE, obtener fuentes alternativas de fondeo, generar utilidades y capitalizarlas. La calidad de la liquidez estaría limitada en un escenario de estrés, tomando en cuenta la baja penetración del mercado de valores ecuatorianos y la débil calificación de riesgo soberano (Fitch: B-).

El 2T12, la cobertura de activos líquidos a pasivos de corto plazo baja -12.7 puntos porcentuales, por las inversiones a largo plazo en títulos del Estado. Los activos líquidos se contraen USD -161MM, y las brechas acumuladas de liquidez negativas en los escenarios de estrés ejercen alta presión sobre este tipo de activos líquidos (CFN -63% y BNF -94%).

A futuro se espera un cambio importante en la calidad y estructura de liquidez del sistema, influenciado por varias regulaciones, que les está obligando a mantener mayor liquidez local y títulos emitidos por el Estado. La banca pública no aporta al Fondo de Liquidez, y tampoco estaría cubierta con préstamos emergentes, de requerirlos. Los planes de contingencia consideran como fuentes alternativas de fondeo a organismos

multilaterales y al mercado de valores, cuyo costo financiero por el momento no le conviene.

**RIESGO SISTEMICO:** A partir de la crisis de 1999, el sistema financiero ecuatoriano se ha fortalecido como un todo, sin embargo, el hecho de estar formado por múltiples instituciones hace que **la desviación estándar de los indicadores individuales sea alta**. Esto quiere decir que las instituciones con mayores fortalezas difieren sustancialmente de aquellas con mayores debilidades. Si bien varias de las regulaciones fueron impulsadas para un mejor control de riesgo, éstas tienen un impacto diferente en cada una de las instituciones.

De esta manera en 2T12 se observa que 6 bancos privados mantienen una rentabilidad operativa negativa o menor al 0.5%. Por otra parte, los 6 mayores bancos (incluyendo Pacífico) representan cerca del 80% de la utilidad total del sistema. Al margen de una baja morosidad del promedio de la banca privada (2.95%), la desviación estándar entre todas las instituciones es de 4.1% con una morosidad máxima de 21%. Por su parte existen 10 bancos privados que tienen una cobertura con provisiones a cartera en riesgo menor a 100%.

Si bien se ha creado el Fondo de Liquidez del Sistema Financiero Ecuatoriano para solventar **problemas temporales de liquidez**, la eficacia de éste no ha sido probada aun. La corta historia del Fondo, no permite realizar un análisis sobre su capacidad de dar soporte al sistema en un escenario de crisis. El no tener un prestamista de última instancia formal, limita la capacidad de recuperarse de las instituciones financieras en caso de necesitarlo. La **baja participación de mercado de los bancos extranjeros** dentro del sistema, limita el soporte que podrían recibir de casa matriz en eventos de estrés.

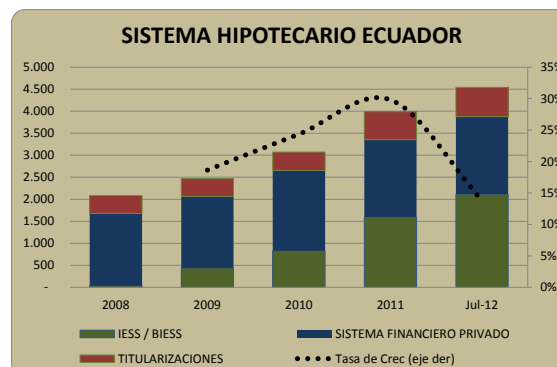
La **débil estructura institucional** ha demostrado que la jurisdicción ecuatoriana no es lo suficientemente fuerte en casos de liquidación o quiebra, siendo normalmente procesos largos y complejos, limitando la capacidad de recuperación de los clientes afectados.

#### • SISTEMA MERCADO HIPOTECARIO

El sector de la vivienda y construcción está estrechamente ligado al financiamiento que puedan otorgar las instituciones financieras privadas o públicas que, a través de créditos de largo plazo, dan facilidades para la compra o construcción de unidades habitacionales. De acuerdo a datos de la Cámara de la Construcción, en el Ecuador existe un déficit de 500 mil viviendas, con una constante demanda especialmente en segmentos económicos medios y bajos.

En la última década el sector de la construcción ha sido uno de los más dinámicos de la economía con tasas de crecimiento promedio superiores al 10% anual. Sin embargo, dentro del segmento de vivienda el crecimiento ha sido desigual en los diferentes sectores económicos y se ha enfocado en un sector medio-alto.

El financiamiento a través del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), ha dinamizado el mercado inmobiliario al otorgar créditos de vivienda terminada y en construcción desde el año 2009.



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros/ Estadísticas BIESS / BVG

Elaboración: BWR

El BIESS es ahora el principal participante del crédito hipotecario teniendo el 46% del total de la cartera vivienda, sin considerar cartera titularizada, y muestra un mayor ritmo de crecimiento en las colocaciones. Según información de las estadísticas del BIESS, la institución coloca alrededor de 100 créditos diarios, que significa USD 72 MM mensuales de colocación promedio en el último año.

El BIESS financia en mayor proporción viviendas terminadas con créditos promedio entre USD 30 M y USD 50 M. Las políticas de crédito no han variado, la institución otorga montos hasta USD 100 M, financiando el 100% del valor, hasta 25 años y con tasas promedio cercanas al 8%.

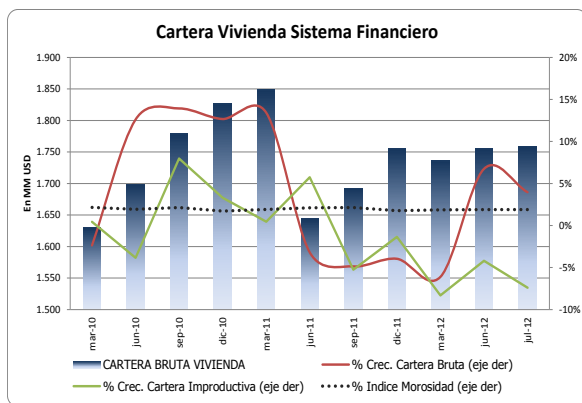
La cartera de vivienda del BIESS al primer semestre del 2012 alcanza un monto de USD 2,100 MM, y la institución tiene previsto crecer USD 500 MM más en colocaciones en el segundo semestre del año.

No existe información pública de los montos de recuperación de la cartera, saldos, ni niveles de morosidad. Según comentarios publicados no oficiales, la cartera del BIESS maneja indicadores de morosidad menores al 1%. La baja morosidad estaría respaldada por los mecanismos de recuperación de cartera con los que cuenta el Banco a través de descuento directo de las cuotas en los roles de pago de los afiliados.

En los últimos años el BIESS ha financiado viviendas para un sector económico medio, que corresponde a afiliados con trabajo formal y estable que cumplen las condiciones para acceder al crédito.

Pese a que el BIESS no cubre todos los segmentos económicos de la población, en los que estarían excluidos los trabajadores informales, independientes y segmentos más bajos, las oportunidades que el Banco ha otorgado, las facilidades de plazo y tasa, han significado una fuerte competencia para el sistema financiero, considerando que el BIESS es la única institución que dispone de fondeo de largo plazo.

La cartera de vivienda del sistema financiero privado alcanzó un monto de USD 1,849 MM a marzo 2011, luego de un proceso de titularización de USD 300 MM de una institución bancaria, el saldo de la cartera bajó a USD 1,644 MM en junio 2011.



La fuerte competencia del BIESS para el sector financiero privado se refleja en el lento ritmo de colocación, en el último año el sistema no alcanza montos como los observados en el 2010. Incluyendo la cartera titularizada, el segmento de vivienda muestra un crecimiento anual promedio de 10%, mientras que la cartera del BIESS estaría creciendo al 30% anual.

Otro motivo para la desaceleración de la colocación de la cartera de vivienda ha sido la expedición de la Ley Orgánica de Regulación de los Créditos de Vivienda y Vehículos, en junio del 2012. La Ley beneficia a deudores que contraigan deuda para adquirir una única vivienda familiar o para remodelación de la misma, con un monto máximo de USD 146 M, que tenga garantía hipotecaria del mismo bien para respaldar el crédito.

La Ley limita la garantía, señalando que la obligación contraída en caso de caer en vencido, solo podrá ser cobrada a través de la ejecución del mismo bien en garantía o dación en pago.

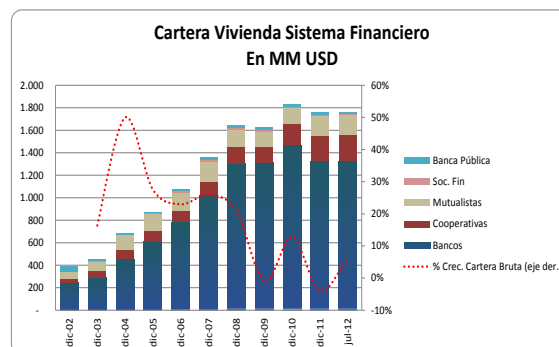
El anuncio y final expedición de la Ley ha desestimulado la colocación de la cartera de vivienda por parte de las entidades bancarias que buscan reformular las políticas de originación de crédito de vivienda, en muchos casos volviéndolas más estrictas para evitar a futuro el posible debilitamiento de cobertura de las garantías.

El sistema financiero privado de cartera de vivienda está constituido principalmente por la cartera de bancos (75%), cooperativas (13%), mutualistas (10%), y una participación del 1% de la cartera del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV), sin embargo estos créditos están dirigidos hacia un segmento de constructores más que a financiar vivienda al consumidor final.

El segmento de cooperativas reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros en el país ha mostrado un alto dinamismo en la última década en la colocación de cartera en todos los segmentos. Hasta el año 2011 la cartera de vivienda crecía a un ritmo anual promedio de 20%. Al mes de julio 2012, el ritmo de colocación en este segmento se desacelera al igual que en el sistema bancario, la cartera crece al 6% anual.

El segmento de cooperativas es el que más enfoque tendría hacia sectores económicos medio-bajos, donde hay mayor potencial de crecimiento. El riesgo en el sistema de cooperativas en relación a la cartera de vivienda es el descalce de plazos, pues sus fuentes de fondeo son mayoritariamente de corto plazo. Sin embargo, con la expedición de la Ley de Economía Popular y Solidaria, las instituciones cooperativas

tendrían mayores opciones de fondeo de mayor plazo a través de mercado de valores o incluso con procesos de titularización de cartera.



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros  
Elaboración: BWR

Aún se considera marginal la participación de la cartera de vivienda en la mayoría de cooperativas reguladas, sin embargo con las oportunidades de crecimiento podría incrementarse a futuro.

El segmento de mutualistas participa de un 10% de la cartera de vivienda total, muestra un comportamiento estable en la colocación de cartera. Estas instituciones se benefician de la posibilidad de titularizar cartera convirtiendo los recursos líquidos en nuevas colocaciones.

En relación a la calidad de cartera, históricamente los créditos de vivienda han mostrado baja morosidad con tendencias estables. En el primer semestre 2012, la cartera improductiva de vivienda total se desacelera evidenciando que hay mayor nivel de recuperación. Solamente la cartera improductiva del segmento de cooperativas crece en este período en 28% anual, presionando el índice de morosidad del segmento, pero se mantiene aún bajo. La capacidad de gestión de recuperación de cartera en riesgo es menor en el sistema de cooperativas en comparación a la de los bancos.

El índice de morosidad del sistema total a jun-12 fue 1.90% similar al promedio histórico. No se espera deterioro en este tipo de cartera que es uno de los sectores tendencialmente de menor morosidad y más estable por tratarse de un activo de largo plazo. Además, el portafolio de vivienda al ser respaldado por el mismo bien tiene adecuadas coberturas de garantía, siempre que el monto del crédito sea menor al avalúo del bien, considerando las limitaciones de cobro de garantía por la nueva Ley de Hipotecas.

La perspectiva de corto plazo para el crédito de vivienda otorgado por el sistema financiero es de desaceleración, dadas las condiciones regulatorias actuales y la fuerte competencia del BIESS que continuará creciendo aceleradamente en colocaciones. En el mediano y largo plazo, se estima que las entidades bancarias continuarán colocando cartera de vivienda considerando el déficit habitacional, posiblemente a menor ritmo de crecimiento que el observado en el 2010 y 2011. El segmento de cooperativas podría mostrar mayor dinamismo de concretarse las facilidades en el fondeo con la aplicación de la nueva ley.