

Ecuador
Calificación Global

**BANCO DE ECUATORIANO
DE LA VIVIENDA**

Calificación

Mar.07	Jun.07	Sep.07	Dic.07
BBB-	BBB-	BBB-	BBB-

Resumen Financiero

(Mill.)	2004	2005	2006	2007
Activos	108.9	112.7	105.9	115.2
Patrimonio	63.2	63.7	56.1	57.9
Resultados	1.8	2.3	-7.4	1.9
ROA (%)	1.64	2.04	-6.77	1.74
ROE (%)	2.89	3.57	-12.36	3.4

Contactos

Patricio Baus
(593 2) 222 23 23
pbaus@bankwatchratings.com

Jeanneth Molina
(593 2) 254 83 93
jmolina@bankwatchratings.com

Perfil

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) fue creado en 1961, con el objetivo de contribuir en el financiamiento de vivienda de interés social. Tiene su matriz en la ciudad de Quito y sucursales en Guayaquil, Portoviejo, Cuenca y Ambato.

**RAZONAMIENTO DE LA
CALIFICACION**

El Comité de Calificación de BankWatch-Ratings S.A. luego de analizar la información presentada a diciembre de 2007, sobre la gestión de la institución, decidió mantener la calificación de Banco Ecuatoriano de la Vivienda la calificación en "BBB-", que de acuerdo con la Resolución No JB-2.002-465 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".

La calificación otorgada al banco a dic-07, considera la posición patrimonial del banco, que le permitiría afrontar deterioros en la calidad de sus activos, así como sostener potenciales procesos de crecimiento; el apoyo de su principal accionista, el Estado Ecuatoriano, los resultados y la calidad de la gestión de la institución, su posición e importancia dentro del sistema financiero público; así como la estructura y composición de sus activos.

La rentabilidad de los activos productivos del BEV, a dic-07 sigue siendo negativa con una ligera tendencia a mejorar a lo observado un año antes, a pesar de la disminución de la cartera bruta. La entidad tiene problemas para generar nuevos negocios, pues ha asumido un rol de banca de desarrollo de segundo piso; donde el banco está sujeto a operar con un socio. Requiere generar proyectos propios, con la metodología de calificación de crédito adecuada para garantizar la sostenibilidad del negocio.

Adicionalmente, el banco necesita dinamizar sus líneas de negocios, con el fin de alcanzar el punto de equilibrio operativo; ya que continúa manteniendo una estructura operativa demasiado pesada para el volumen de negocios que maneja, lo que ocasiona que el Margen Financiero sea absorbido completamente por el Gasto Operativo. La institución tiene de los peores indicadores de eficiencia del sistema de banca pública.

Como consecuencia de la pesada estructura de costos de la entidad, el MON es negativo y no cubre los requerimientos de provisiones, originados en la calidad de sus activos, y por tanto nacidos de los procesos de originación de créditos. A dic-07, estos requerimientos se vieron agravados por una disposición de la SBS en el sentido de requerir USD 11.9MM adicionales de provisión genérica. La institución no los constituyó argumentando que el pedido no era sustentable y presentó un recurso de revisión. De haber contabilizado dicho volumen como provisión habría tenido un resultado negativo.

La baja rentabilidad del negocios, así como la mala calidad de los activos de la entidad, debilitan gradualmente la posición patrimonial del banco.

El nivel patrimonial del BEV es una de sus fortalezas principales, sin embargo, los indicadores de capital libre de la entidad se encuentran por debajo de la media del sistema de bancos públicos, debido a que los activos improductivos son demasiado altos.

FECHA COMITE: Octubre/30/2008

ESTADOS FINANCIEROS A: Diciembre 2007

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.



ANÁLISIS FODA

FORTALEZAS

- Base patrimonial fuerte, ayudaría a incremento de negocios.
- Único banco público operando en el nicho de vivienda, de acuerdo a la política del Gobierno en esta área le da cierto grado de apoyo gubernamental.
- Importante Liquidez

OPORTUNIDADES

- Nuevos instrumentos para captación de recursos de largo plazo.
- Intervención de las Instituciones Públicas en el mercado de valores.
Se encuentra incurso en un Plan de Regularización, donde se establece la estrategia de mediano plazo para revertir malos resultados para la institución, y cuyas evaluaciones de cumplimiento son monitoreadas permanentemente por la SBS.

DEBILIDADES

- Inestabilidad Administrativa, debido a su naturaleza de institución pública, complica la continuidad de las políticas y estrategias institucionales de corto y largo plazo.
- Fuentes de fondeo limitadas.
- Pobre capacidad de crecimiento de negocios, por problemas de generación en su nicho de mercado.
- Concentración de operaciones de crédito y depósitos. Condición sine qua non del banco como entidad de segundo piso.
- Debilidades en la administración de riesgos¹.
- Riesgo Operativo en proceso de identificación².
- Deficiencias de gestión técnica y administrativa del personal encargado de valorar operaciones de cartera.

AMENAZAS

- Injerencia política en toma de decisiones sobre criterios técnicos en el desempeño de la entidad, afectando la estructura financiera de la institución.

¹ BEV se encuentra recopilando las bases de datos para Riesgos de Crédito y se encuentra cumpliendo las Normas de la SBS en lo que respecta a Riesgo Operativo.

² El banco se encuentra en etapa de reestructuración para una administración de procesos, en el cual se ha definido los perfiles adecuados para cada puesto, cumpliendo con lo indicado por la CENRES, que da un plazo de 3 años para cumplir este requerimiento.

ENTORNO ECONOMICO Y RIESGO SECTORIAL

El sistema financiero ecuatoriano se ha fortalecido durante los últimos 5 años, mostrando mayor capacidad económica de enfrentar riesgos y situaciones inesperadas. Durante el 2007, se observa un menor crecimiento de los activos brutos y de las obligaciones con el público, lo cual refleja la incertidumbre del entorno macroeconómico y específicamente del sector financiero, entre otras cosas, en torno a las tasas de interés. Durante el trimestre se revierte la tendencia de los indicadores patrimoniales hacia la baja y aunque los resultados netos crecen en 7.58% en términos absolutos, y en relación al 3T06, el ROE y el ROA más bien se reducen. Los indicadores de morosidad se deterioran ligeramente pero la cobertura de los activos en riesgo con provisiones se mantienen sobre el 1.7:1. La liquidez del sistema se mantiene en niveles adecuados.

Pese a los avances realizados en cuanto a la Administración Integral de Riesgos, persisten debilidades en cuanto al control, monitoreo y cuantificación de los riesgos tanto desde la perspectiva interna como desde los entes de control. El sistema financiero ecuatoriano muestra características de concentración en muchas áreas lo que incrementa su vulnerabilidad a factores internos y externos. Entre otras las instituciones nacionales privadas del sistema financiero presentan concentración accionaria y participación de los accionistas mayoritarios en las decisiones estratégicas del negocio por lo cual las administraciones carecen de independencia.

En todo caso, la situación de las IFIs en los próximos años, dependerá no sólo de su propio manejo sino de las nuevas regulaciones que imponga el gobierno al sistema financiero y de la orientación que tome el entorno macroeconómico del país que al menos durante el 2008, promete ser incierto y por lo tanto de crecimiento lento. La tendencia política y económica del Gobierno está desincentivando la inversión privada en todos los sectores de la economía por lo que no se prevé reinversiones voluntarias importantes ni nuevas inversiones en el sector financiero durante el próximo año. Se mantiene como un reto para las IFIS, mantener los resultados en un entorno cada vez más competitivo y con mayores restricciones provenientes del estado.

ESTRUCTURA DEL BANCO

GOBIERNO CORPORATIVO

Banco Ecuatoriano de la Vivienda es una institución financiera pública autónoma, con personería jurídica, con finalidad social y pública.

Su plana directiva, cuenta con un Directorio, integrado por representantes y delegados de sus accionistas; y presidido por el representante³ del Presidente de la

³ En el Estatuto del BEV se indica que el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda es el representante del Estado Ecuatoriano.

República. La gerencia del banco es también un cargo nominado por la Presidencia; de modo que en la administración del BEV existe cierto nivel de injerencia política

El directorio, conoce los informes de desempeño, y tiene voz y voto en las decisiones de la institución. Debido a la naturaleza de la entidad, su objetivo de creación prevalece en las resoluciones bajo un esquema operativo específico. Los cargos directivos en el banco son de libre remoción, a dic-07, la mayoría de gerencias y jefaturas medias de la entidad se encuentran en manos de funcionarios de carrera.

ESTRUCTURA ACCIONARIAL Y SOPORTE

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) fue creado en 1961, por la Ley sobre el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda, con el objetivo de contribuir en el financiamiento directo de vivienda de interés social.

El Banco tiene su matriz en la ciudad de Quito y sucursales en Guayaquil, Portoviejo, Cuenca y Ambato.

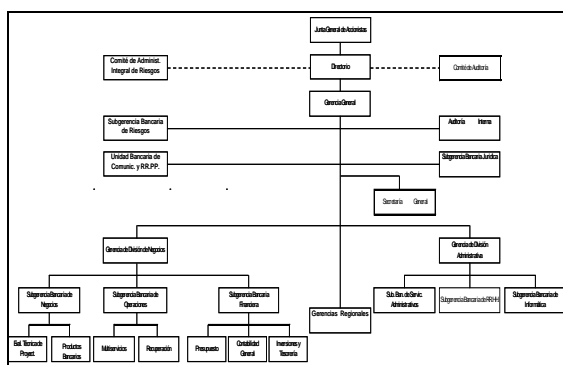
El Estado Ecuatoriano es el principal accionista del BEV con el 99.81%, y el IESS con 0.19%. A dic-07 el patrimonio del banco asciende a USD 57.9MM. No se han realizado nuevos aportes de capital en los últimos 5 años, de manera que el comportamiento del patrimonio del banco obedece exclusivamente a sus resultados.

ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

La estructura administrativa del banco está jerarquizada, encabezada por la Junta General de Accionistas, ante quien responden Directorio y Gerencia General.

En el mes de noviembre el Econ. Fernando Chiang fue nombrado Gerente General del banco.

La subgerencia general coordina a las distintas áreas operativas de la entidad.



DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO Y ESTRATEGIAS

Banco Ecuatoriano de la Vivienda se dedica a apoyar el desarrollo de vivienda de interés social, históricamente lo hizo a través del redescuento de cartera habitacional o como adherente de fideicomisos. A partir del año 2007,

adicionalmente empezaría a operar con gobiernos seccionales y como constituyente de fideicomisos inmobiliarios.

La generación de nuevos negocios ha sido un limitante para el banco.

PROYECCIONES Y COMPORTAMIENTO DE LOS PRINCIPALES OBJETIVOS

En el Plan estratégico 2007-2011 del banco, uno de sus objetivos es: captar 7MM el primer año y mantener un ritmo de crecimiento del 10% anual; a dic-07 alcanzó el 67.2% de dicha meta, al registrar un crecimiento nominal de USD 4.7MM. Sin embargo, en el acumulado llegó al 99.7% de esa cifra.

El objetivo de cartera del BEV fue colocar USD 20MM en el primer año y mantener crecimientos anuales del 10% a futuro; sin embargo a dic-07 el crecimiento anual de la cartera fue negativo (-2.5%).

En cuando al tercer objetivo, la entidad se encuentra trabajando en la implementación de un Sistema de Administración Integral de Riesgos, lo cual está relacionado con el cuarto objetivo del BEV, que es Diseñar e implementar hasta el 2008 un Sistema de Control de Gestión.

Los objetivos quinto, sexto y séptimo son: diseñar e implementar en el 2008 un sistema de medicación de la satisfacción del cliente externo, diseñar e implementar en el 2008 un sistema de medición de la satisfacción laboral y contar con una ley orgánica institucional.

POSICIONAMIENTO Y RIESGO DE REPUTACION

Es la institución más pequeña dentro del sistema financiero público, se dedica a apoyar el desarrollo de vivienda de interés social, históricamente esto se llevó a cabo a través de 3 mecanismos: redescuento de cartera habitacional SIV, redescuento de cartera habitacional para clase media, Fideicomisos⁴ (como adherente generalmente). En el año 2007 se crearon dos productos adicionales: aporte a gobiernos seccionales y constituyente de fideicomisos inmobiliarios cuya normativa se esta creando.

RENTABILIDAD Y GESTION OPERATIVA

El análisis se realiza con estados financieros al 31 de diciembre de 2007.

Indices Seleccionados (%)

⁴ En 2007, el reglamento de fideicomisos como adherente fue derogado.

Indicadores	Dic.04	Dic.05	Dic.06	Dic.07
ROA	1.64	2.04	-6.77	1.74
ROA Operativo	-0.55	-3.43	-11.20	-3.15
ROE	2.89	3.57	-12.36	3.38
ROE Operativo	-0.97	-5.99	-20.46	-6.10
NIM	8.07	6.72	4.67	5.18
MBF/ Act. Pr. Prom.	10.32	5.27	4.66	6.30
Int. y Com. Net./ Ing. Operat.	56.23	47.32	41.75	65.65
G. de Oper./Ing. Op. netos	83.61	100.69	121.34	121.85
G. de Oper./Act. Net. Prom.	6.34	6.09	6.72	5.75
G.Op. + Prov./Act. Net. Prom.	8.13	9.48	16.74	7.86

% Participación sobre ingresos netos totales

Cuentas	Dic.04	Dic.05	Dic.06	Dic.07
Ingresos por intereses	43.8	24.9	23.2	32.2
Comisiones	-0.9	-0.3	-0.4	-0.5
Utilidades Financieras	12.9	-5.1	0.3	7.5
Ingresos Financieros	55.8	19.5	23.1	39.3
Ingresos por servicios	0.0	0.0	0.0	0.0
Ingresos operacionales	21.8	33.0	32.4	9.8
Ingresos net operativos	77.6	52.5	55.5	49.1
Resultado no operativo	22.4	47.5	44.5	50.9
Tot. Ing. Net. (USD M)	10,643	12,769	10,897	10,617

La rentabilidad del BEV demuestra inconsistencia, con variaciones que fluctúan constantemente con resultados negativos y cuando positivos son producto de ingresos no recurrentes. La falta de generación de negocios y la pesada estructura administrativa, consume los pocos ingresos generados. A dic-07, en libros la utilidad ascendió a USD 1.9MM, se originó en ingresos no operativos por reversión de provisiones (USD 3.129M) y la recuperación de activos castigados (USD 1.014M); dichos niveles de recuperaciones se explican por el cobro efectivo de cartera problemática y por la reversión de las provisiones de fideicomisos liquidados, que afectaron resultados de períodos anteriores.

A dic-07, el banco está incurso en un Programa de Regularización, dentro del cual, la SBS estipuló que la cartera hipotecaria (USD 13MM), obtenida como pago de aportes del banco a los fideicomisos inmobiliarios sea calificada y provisionada con el mismo porcentaje de provisión establecido en los fideicomisos originales. Determinando a partir de esto que el banco requería provisiones genéricas por USD 11.9MM. SBS se ratificó en este punto el 14 de julio de 2008, sosteniendo que el banco debió efectuar dicho ajuste a dic-07.

De haberse acogido dicha medida, el resultado del banco al cierre de 2007 sería una pérdida de USD -9.972M⁵.

Contablemente y tal como ha ocurrido en los últimos años, a dic-07 el banco registró un MON negativo debido a que el peso de los gastos operativos resulta grande para la estructura de negocio que la entidad maneja. El gasto de provisiones del año, es inferior al de períodos precedentes; dicha reducción en el gasto por provisiones ha dado lugar a un Margen Operacional Neto más estrecho, cubierto en el último año con ingresos no operacionales.

El Margen Bruto Financiero a dic-07 es USD 4.168M, proviene del margen de intereses principalmente, tanto por el rendimiento de la cartera de créditos, como por utilidades financieras provenientes del rendimiento de fideicomisos mercantiles. En el cuarto trimestre del año 2007, se observa una reducción en el mix de tasas activas que aplica el banco y un incremento en el costo del fondeo. A dic-07, tanto el NIM, como el MBF son superiores a los niveles observados a dic-06.

Los gastos de operación cerraron el año 2007 con un total de USD 6.35MM, mostrando un decrecimiento del -13.5%; pese a ello el gasto operativo representa 1.5 veces el margen bruto financiero del banco. Los gastos de operación más significativos son: de personal (69.9%) y servicios (13.9%). El gasto de operación (incluidas provisiones) a dic-07 mantiene una relación de 7.86% respecto del activo neto promedio.

El gasto de provisiones a dic-07 fue de USD 2.3MM, y debido a que los requerimientos de provisiones observados en el año son inferiores a los históricos de la entidad, el margen operacional neto, que continúa siendo negativo, representa el 28% de lo observado a dic-06.

Cabe destacar que la reversión de provisiones originada en la recuperación, y fundamentalmente en la regularización (registro de títulos de propiedad) de la línea de fideicomisos de vivienda ha generado ingresos extraordinarios; de manera que la utilidad no es el resultado de la gestión del negocio; por tanto no se podrían esperar resultados similares a futuro.

A dic-7, el banco subestimó, de acuerdo al dictamen de la SBS, sus requerimientos de provisiones. Adicionalmente los procesos de reestructuración de cartera contribuyeron a mejorar los indicadores de cobertura del período. El análisis de requerimientos de provisiones BEV los efectúa ex post.

ADMINISTRACION DE RIESGOS

El Banco de la Vivienda ejerce una razonable administración de riesgo en el marco de las disposiciones y normas emitidas por la Junta Bancaria y Superintendencia de Bancos y Seguros; y prepara reportes de manejo de riesgos a la SBS en los plazos establecidos por el organismo de control.

ESTRUCTURA DEL BALANCE

A dic-07, BEV tiene activos totales por USD 115.1MM, con un crecimiento anual de 8.7% y 4.1% trimestral. Por el tamaño de sus activos, BEV es el banco más pequeño del sistema de IFIS públicas.

El 56.5% del activo del banco corresponde a activos productivos y el 43.5% a improductivos, lo que muestra una mejoría en su estructura frente a lo observado a dic-06; cuando la mayor parte del activo era improductivo.

Volvemos acotar que el banco no hizo provisiones por USD 11.9MM, de manera que la estructura de activos productivos versus los improductivos se hubiese visto afectada en dicha cuantía.

⁵ El banco interpuso un recurso de aclaración ante la Junta Bancaria, al considerar que no se ajustaba a la realidad de la cartera proveniente de fideicomisos inmobiliarios.

Activos Productivos	Sep.06 %	Dic.06 %	Sep.07 %	Dic.07 %
Inversiones Brutas	28.5	31.5	40.5	45.5
Cartera Productiva Bruta	58.7	56.1	48.5	44.3
Otros Activos Productivos Brutos	12.8	12.4	11.0	10.2
Total Activos Productivos (USD M)	55.090	59.176	65.241	73.037

A dic-07, la cartera bruta representa el 25.1% del activo total) con una tendencia decreciente; lo que se explica por la naturaleza de la entidad, pues su generación responde a mecanismos ajenos a su gestión ya que la cartera de la entidad se origina en proyectos inmobiliarios de interés social, a los que el BEV se adhiere bajo diversas modalidades.

Activos Improductivos	Sep.06 %	Dic.06 %	Sep.07 %	Dic.07 %
Depósitos en Instituciones Financieras	0.0	0.0	0.0	0.0
Fondos Disponibles Improductivos	5.1	8.6	6.2	7.2
Cartera en Riesgo	4.9	7.4	11.9	6.8
Activo Fijo	4.7	6.1	6.2	6.6
Otros Activos Improductivos	85.3	77.9	75.6	75.9
Total Activos Improductivos (USD M)	59.320	62.405	60.121	56.143

Los activos improductivos del banco están constituidos fundamentalmente por derechos fiduciarios, originados en aportes en fideicomisos inmobiliarios. BEV tiene la facultad de intervenir en diversos fideicomisos como adherente o promotor, además puede comprar cartera hipotecaria o financiar proyectos de vivienda de gobiernos locales.

Históricamente, el activo de la entidad se ha financiado principalmente con patrimonio, es por ello que la calidad del activo lo ha afectado vía provisiones; además no se han realizado nuevos aportes de capital. El grado de apalancamiento del banco también ha crecido por dicho efecto, de manera que el desenvolvimiento del negocio incide sobre el fortalecimiento o debilitamiento patrimonial de la institución.

A dic-07, BEV tiene un capital libre de 27.66%, respecto a patrimonio mas provisiones. En cuanto a la relación de activos productivos vs. pasivos con costo, esta se ha mantenido por encima del 100%, a dic-07 es 1.59 veces (1.70 de sep-06), reflejando una manejo apropiado de recursos de terceros.

El 24 de nov-06, la SBS solicitó al BEV mediante oficio SBS-INIF-SAIFQ9-2006-842, dentro del Programa de Regularización en el que se encuentra incurso, que la cartera hipotecaria obtenida como pago de los aportes en los fideicomisos inmobiliario sea calificada y provisionada con el mismo porcentaje de provisión establecido en los fideicomisos que le dieron origen. Frente a dicha disposición el banco interpuso un recurso de revisión, mismo que fue rechazado por la Junta Bancaria, confirmando así el acto administrativo. Frente a ello BEV solicitó una aclaración de la resolución y calificó y provisionó la cartera en disputa según los parámetros establecidos en la Codificación de Resoluciones de la SBS, más no de acuerdo a lo dispuesto por el ente de control.

En el pasado proceso de seguimiento al Programa de Regularización, la SBS hizo varias observaciones al banco, entre las que destacan:

El Directorio del BEV aprobó un “plan de reestructuración” como medida para reducir la morosidad, lo que no hace más que diferir el problema.

- La recuperación de cartera tiene falencias, especialmente en Guayaquil y Portoviejo. Problema por el cual la administración ha se propuesto mejorar con la implantación de nuevos procesos en dichas sucursales.

- Los fideicomisos del banco, de acuerdo a la SBS muestran incumplimiento de plazos, falta de aportes por parte de los socios del banco, errores en las proyecciones de demanda de vivienda y falta de seguimiento de parte del banco. Por ello, ordenó: identificar responsables, solicitar reembolsos o pagos por aportes (de terrenos según valoraciones de la DINAC, liquidarlos.

- Respecto del Plan Estratégico 2007-2011, lo objetó por no estar adecuadamente estructurado, al no tener sustento y porque el Banco no ha podido demostrar la factibilidad técnica, económica y operativa del mismo.

- El Banco no usa el presupuesto para la toma de decisiones, sino solo para monitorear el cumplimiento en los rubros: inversiones-fiducia, gastos de personal y de operación.

RIESGO DE CREDITO CALIDAD DE ACTIVOS Y CONTINGENTES

Calificación de Activos de Riesgo (%)

	Dic.04	Dic.05	Dic.06	Dic.07
A Normal	83.27	43.04	69.81	68.78
B Potencial	6.93	48.20	3.78	6.19
C Deficiente	1.19	0.93	0.45	2.27
D Dudoso	2.69	1.58	10.25	6.45
E Pérdida	5.92	6.24	15.71	16.31
Tot. USD MM	66.709	63.965	62.166	57.274
CDE USDMM	6.534	5.598	16.420	14.336
% CDE	9.80	8.75	26.41	25.03

BEV cerró el año 2007 con una estructura de calidad de los activos, donde el 16.31% tienen la categoría de E; mostrando deterioro respecto de dic-06. En ella han incidido una serie de factores a lo largo del tiempo; lo que ha demandado niveles de provisiones significativos. Sin embargo, los deterioros recientes de la calidad de activos obedecen principalmente a fallas operativas en la concesión, manejo y monitoreo de fideicomisos y cartera fideicomitada; así como en el proceso de recuperación de cartera.

En el pasado, la aprobación por parte del directorio de procesos de reestructuración de créditos ha ayudado a paliar el deterioro de la cartera de créditos en el último año, reduciendo también los requerimientos de provisiones del banco. El tema es que la cartera reestructurada vuelve a deteriorarse rápidamente, y se observan migración hacia las carteras de mayor riesgo. De mantenerse este comportamiento a futuro, podrían darse mayores deterioros en la cartera. A dic-07 la morosidad de la cartera total es de 10.5% y de 4.5% para la reestructurada.

Al respecto, la SBS le ha efectuado diversas observaciones y ha determinado varias medidas

correctivas, que ayudarán a clarificar el riesgo efectivo de la entidad en balances, así como sus coberturas.

FONDOS DISPONIBLES

A dic-07 suman a USD 4MM, representan el 3.1% del activo total y corresponden fundamentalmente a depósitos para encaje (USD 3.9MM). Forman parte del activo improductivo puesto que no son remunerados.

INVERSIONES

A dic-07, el portafolio de inversiones del banco llega a USD 33.2MM y está conformado por papeles privados con calificación local en grado de inversión; mantiene la siguiente estructura.

TÍTULO	%
CERTIFICADO DEPOSITO	88.9
POLIZA DE ACUMULACION	10.5
CEDULA HIPOTECARIA	0.6
BONOS DECRETO-484-C1	0.03

De acuerdo a funcionarios del banco, el BEV no realiza operaciones de hedging porque no están disponibles en el mercado local y la entidad no tiene acceso a los mercados internacionales.

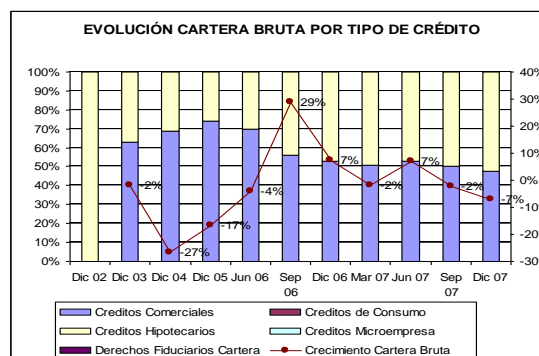
En cuanto al manejo del riesgo de la tasa de interés, la entidad construyó su portafolio con títulos valores de renta fija; por ello enfoca su análisis en el riesgo de no pago (crediticio) utilizando como herramienta un análisis CAMEL de las instituciones financieras, en función del cual se plantean cupos de inversión, respetando las políticas de inversión que como entidad del sector público debe cumplir; tales como: iguales porcentajes de colocación en costa y sierra.

Adicionalmente, el banco realiza un análisis de la variabilidad histórica de la rentabilidad del portafolio con fines presupuestarios y de gestión de la liquidez.

BEV para el manejo de inversiones dispone de: informes de concentración por producto y por región (informes financieros); y hace parte del proceso de colocación en inversiones, un análisis de las distintas alternativas de inversión disponibles en el mercado.

CARTERA

La cartera productiva es el principal activo de la entidad, dada la naturaleza del banco, sus niveles de generación de negocios están sujetos a iniciativas de vivienda social, lo que ha limitado sus niveles de crecimiento; pues su generación responde a mecanismos de gestión externos, ya que se origina en proyectos inmobiliarios de interés social, a los que el BEV se adhiere bajo diversas modalidades. A dic-07 la cartera bruta del banco suma USD 36.2MM.



A dic-07, con el ajuste en provisiones solicitado por la SBS estaría sobrevaluada.

La cartera de la entidad está conformado por cartera comercial y por cartera de vivienda, de acuerdo con la clasificación de la SIB.

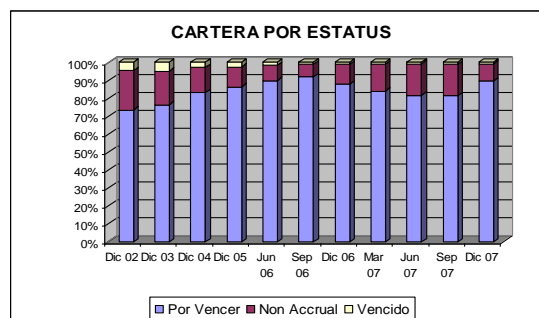
Calificación de Cartera (%):

	Dic.05	Dic.06	Dic.07
A. Normal	70.20	91.34	83.28
B. Poten.	21.31	5.27	9.60
C. Defic.	1.92	0.60	3.51
D.Dud.Rec.	3.47	1.51	2.86
E. Pérdida	3.10	1.28	0.74
Tot.USDMM	28.467	37.830	36.166
CDE	2.417	1.283	2.573
% CDE	8.49	3.39	7.11

A lo largo del año 2007, la estructura de calidad de la cartera del banco muestra un leve, pero sostenido deterioro. Al cuarto trimestre del año, la cartera de riesgo A y B llegó al 92.89% (96.61% a dic-06) y la CDE llegó al 7.11%; cabe destacar que la de riesgo E continúa con su tendencia decreciente.

La cartera de riesgo del banco a dic-07 es 10.48% y de 0.67% la vencida; de manera que el grueso de la cartera de la institución es productiva.

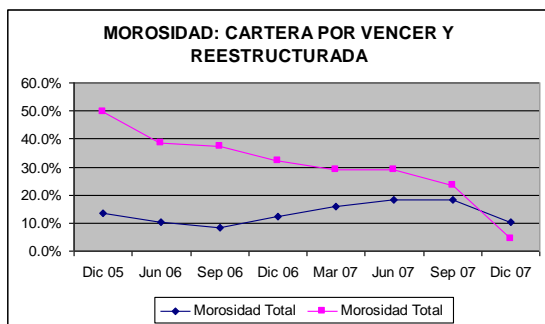
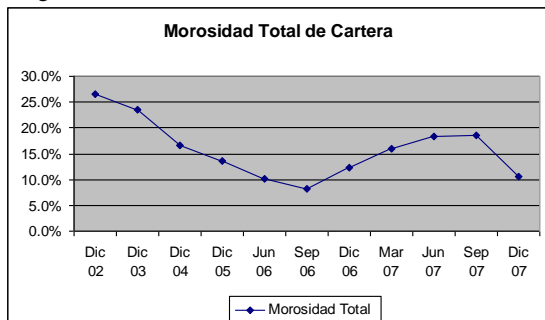
La cartera reestructurada del banco a dic-07 es USD 4.107M, registra un importante crecimiento anual (216%); el 11.36% de la cartera bruta corresponde a aquella reestructurada y creció especialmente en el cuarto trimestre del año 2007 (fue 3.4% en dic-06). La morosidad de esta cartera a la fecha de análisis es 4.5%.



El grueso del portafolio del banco, es cartera por vencer, sin embargo se observan importantes procesos de

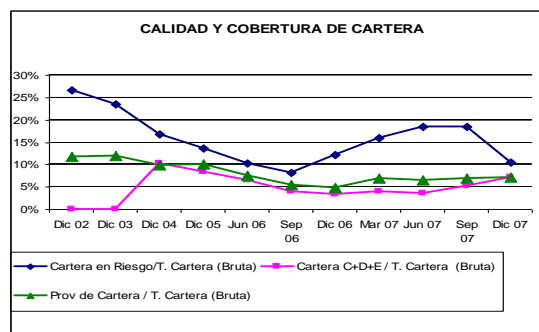
reestructuración. Históricamente la cartera vencida de la institución ha estado por debajo del 5%.

A dic-07, la morosidad de la cartera total es 10.5%. De acuerdo a observaciones de la SBS la morosidad de la cartera de vivienda de las sucursales continúa incrementándose, al igual que la morosidad de la cartera antigua.



En cuanto a la cobertura, a dic-07, para la cartera de riesgo es 68.12%, de 100.35% para la CDE y de 7.14% para la cartera total. A futuro, podría esperarse un mayor deterioro de cartera, debido a los problemas que han surgido con la cartera hipotecaria recibida de fideicomisos en liquidación y a las observaciones de la SBS a los procesos de reestructuración, pues es un problema que se ha ido difiriendo.

La cartera reestructurada ha mostrado tener un rápido deterioro, lo que junto al comportamiento de la cartera total podría incidir sobre la cartera en riesgo; especialmente frente a riesgos potenciales y sistémicos no previstos frente al actual entorno económico de la caja fiscal en el corto y mediano plazo. De manera que la cobertura del banco resulta insuficiente; pues de acuerdo a normas internacionales de control de riesgos, el riesgo de crédito proviene no solamente de la morosidad histórica, sino también del riesgo potencial proveniente de factores exógenos, mismos que no necesariamente se reflejan en los registros de balance.



En cuanto a su estructura por plazos, el grueso de la cartera bruta total se encuentra colocada en plazos mayores a 360 días; la cartera vencida se concentra en plazos mayores a 91 días.

CARTERA VENCIDA POR PLAZOS	Sep.06	Dic.06	Sep.07	Dic.07
1 a 30 días	0.00	0.00	0.00	0.0
31 a 90 días	12.42	14.43	15.72	13.0
91 a 180 días*	36.45	38.19	47.53	42.0
181 a 360 días**	11.63	10.33	10.29	12.8
Más de 360 días***	39.49	37.06	26.46	32.2
Cartera fideic. venc	0.00	0.00	0.00	0.0
Total (USD M)	351	335	341	243

Los 25 mayores deudores a dic-07 representan el 47.78% de la cartera total. Cabe destacar que por la naturaleza del banco y los mecanismos de generación de la institución, si bien dicha particularidad está implícita en el objetivo del Banco y en su nicho de negocios, no deja de ser un riesgo latente. Se mitiga con los colaterales (garantía de cartera) entregada al banco bajo el mecanismo de redescuento.

RIESGO DE MERCADO Y TASAS DE INTERES

De acuerdo a los reportes de riesgos de mercado presentados por la institución, preparados según los lineamientos de la SBS, a dic-07, la estructura de precios de activos y pasivos sensibles a tasa de interés es de 71.28 y 4.81 días respectivamente, con una sensibilidad del Margen Financiero de (+/-0.17%), lo que representa USD ± 91,643.92 en riesgo.

La sensibilidad frente a los recursos patrimoniales es 0.12%, que representa USD ± 65.9M. De manera que, cambios en las tasas de interés, tendrían un efecto acotado sobre los recursos patrimoniales de la institución.

RIESGO DE LIQUIDEZ Y FONDEO

Índices seleccionados (en %)

	Dic.05	Dic.06	Dic.07
25 > Dep. / T. Dep.			65.99
25 > Dep. / T. Act. Líquidos			118.10
Act. Líq./Pas. C. Pzo. BWR	95.73	478.1	333.17
Liq. Est. Ira./Pas. C/ P. Ira.L SBS	409.9	478.1	333.2

Composición del Pasivo (en %)

	Dic.04	Dic.05	Dic.06	Dic.07
Depósitos Vista	2.6	4.9	4.6	12.2
Depósitos Plazo	0.0	9.3	0.0	0.0
Total Depósitos	1.173	6.919	2.274	6.981
Operaciones Reporto	0.0	0.0	0.0	0.0
Depósitos en Garantía	60.3	57.3	62.6	62.7
Creditos Bcos y IFI	7.2	5.5	4.4	3.2
Total Captaciones	32.031	37.702	35.696	44.647
Cuentas x pagar	28.8	21.5	26.0	19.1
Otros pasivos	1.2	1.6	2.5	2.8
Total	45.758	49.015	49.865	57.132

A dic-07, al igual que en períodos anteriores, la principal fuente de recursos del banco son los Depósitos en Garantía (USD 35.830M), rubro que tiene como costo la pasiva tasa promedio ponderada de los pasivos con costo del BEV.

Las captaciones del público del BEV, provienen de depósitos de ahorro (USD 6.98MM), cuyo costo es la tasa pasiva de mercado determinada por el BCE. Dichos depósitos además han sido recurrentes; aunque de acuerdo a las observaciones de la SBS tienen un ritmo de crecimiento lento.

Riesgo de Liquidez:

A dic-07, de acuerdo a los reportes de liquidez, en los diferentes escenarios, preparados por la institución para la SBS, no existen descalces de plazos, ni brechas acumuladas negativas, por lo que no existe liquidez en riesgo.

El indicador de liquidez estructural de primera línea, a la fecha de análisis, es 333.2% y el de segunda 85.7%.

En el BEV la sensibilidad de la liquidez de la institución está sujeta a decisiones políticas externas al Banco, ajenas a su gestión; dicha situación enfatiza el riesgo implícito de liquidez por concentración de depósitos.

Cabe resaltar que la cartera del banco se coloca fundamentalmente en plazos mayores a 360 días.

De manera que en el corto plazo se requiere la ampliación y consecución de nuevas fuentes de fondeo estables y de largo plazo para alcanzar un mejor manejo de su gap de plazos; para afrontar futuros crecimientos de la cartera.

RIESGO OPERATIVO

Según Resolución 2005-JB-834, de la SUPERINTENDENCIA DE BANCOS, las instituciones vigiladas deben implementar el control del riesgo operativo hasta octubre del 2008.

Desde el 31 de octubre del 2006, la entidad cuenta con un manual de riesgo operativo; y hacia finales de diciembre se efectuó una auditoría de procesos, de la cual surgieron 27 acciones correctivas y 8 observaciones.

Dentro de este proceso se ha identificado a su estructura informática como un factor relevante de riesgo; pues la falta de integración de sistemas y bases dificulta los avances en materia del control integral de riesgos. La

plataforma tecnológica del banco, de momento cuenta con 29 aplicaciones de diferentes empresas proveedoras y de diferente tecnología. Por ello, de momento se encuentra en marcha un proceso de reingeniería de aplicaciones, mismo que tiene un plazo de cumplimiento de 2 años (desde dic-06).

SUFICIENCIA DE CAPITAL

Índices seleccionados (en %)

	Dic.05	Dic.06	Dic.07
Patr. Técnico/APPR	63.41	64.48	53.25
PTC/Activos&Cont.	54.17	50.37	47.82
Capital Primario/ PT	57.39	67.63	65.56
TIER 1/APRR	36.39	43.60	32.65
Act.Imp-F Disp.	95.8	79.5	72.3
/Patr.+Prov. s/í			
Act.Imp+Bonos+Cart.	104.95	81.35	72.36
Reest /Patr.+Prov. s/í			
Cap. Pagado / Patr. Téc.	49.1	56.2	54.5

A dic-07, BEV tiene un patrimonio de USD 57.9MM, donde el 51.7% corresponde al capital pagado. Se observa que el banco no ha recibido nuevos aportes de capital, sino que su fortalecimiento patrimonial depende exclusivamente de su gestión del negocio.

El índice de patrimonio técnico del banco a dic-07 es 53.25%; dentro de él: 65.56% corresponde a capital primario.

El capital libre del BEV cerró el año 2007 con 27.66 %, como cobertura real para riesgos de balance no previstos, y con 25.9% de margen para potenciales deterioros en su estructura actual. De manera que la cobertura vía capital libre es apretada, lo que se explica en el crecimiento del patrimonio de los últimos períodos, basado en revalorizaciones del patrimonio y en resultados; especialmente porque el grueso de la utilidad de la entidad no es efectiva, sino contable.

Sensibilizando el indicador de capital libre, de haberse realizado las provisiones solicitadas por la SBS, el capital libre del banco bajaría USD 8MM, y la cobertura para potenciales deterioros sería 13% y para riesgos no previstos caería a 14.4%.



B.E.V

(\$ MILES)	SISTEMA GRUPOS FIN.	Dic-02	Dic-03	Dic-04	Dic-05	Dic-06	Dic-07
ACTIVOS							
Inversiones Brutas	201,360	24,425	28,547	11,024	17,970	18,629	33,228
Cartera Productiva Bruta	848,909	34,788	35,599	28,488	24,594	33,205	32,376
Otros Activos Productivos Brutos	113,616	5,271	5,580	5,840	6,539	7,342	7,433
Total Activos Productivos	1,163,886	64,484	69,726	45,352	49,102	59,176	73,037
Depositos en Instituciones Financieras	201,794	-	-	-	-	-	-
Fondos Disponibles Improductivos	40,813	4,781	6,060	4,026	2,446	5,376	4,022
Cartera en Riesgo	72,461	12,632	10,965	5,711	3,874	4,626	3,790
Activo Fijo	37,032	4,697	4,489	4,055	3,773	3,782	3,697
Otros Activos Improductivos	238,516	30,871	26,468	56,402	61,103	48,622	44,634
Total Provisiones	-164,153	-6,552	-8,684	-6,595	-7,619	-15,661	-14,056
Total Activos Improductivos	590,617	52,980	47,982	70,194	71,196	62,405	56,143
Total Activos	1,590,349	110,912	109,024	108,952	112,679	105,919	115,123
PASIVOS							
Obligaciones con el Público	392,459	25,740	28,209	28,754	35,015	33,491	42,811
Depósitos a la Vista	275,554	1,630	1,786	1,173	2,379	2,274	6,981
Operaciones de Reporto	30,000	-	-	-	-	-	-
Depósitos a Plazo	51,044	-	-	-	4,540	-	-
Depósitos en Garantía	35,861	24,110	26,424	27,581	28,096	31,218	35,830
Depósitos Restringidos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones Interbancarias	0	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Inmediatas	23,577	-	-	-	-	-	-
Aceptaciones en Circulación	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Financieras	137,476	4,752	3,954	3,277	2,687	2,205	1,836
Valores en Circulación	514	-	-	-	-	-	-
Oblig. Convert. y Aportes Futuras Capitaliz.	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por Pagar y Otros Pasivos	248,020	19,076	16,629	13,727	11,313	14,169	12,485
Provisiones para Contingentes	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVO	802,046	49,568	48,792	45,758	49,015	49,865	57,132
TOTAL PATRIMONIO	788,303	61,344	60,232	63,194	63,664	56,054	57,991
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,590,349	110,912	109,024	108,952	112,679	105,919	115,123
CONTINGENTES	251,479	-	-	-	-	-	-
RESULTADOS							
Intereses Ganados	74,113	3,614	6,594	5,907	4,452	4,008	5,221
Intereses Pagados	13,500	904	1,512	1,244	1,267	1,477	1,800
Intereses Netos	60,613	2,710	5,082	4,663	3,184	2,531	3,421
Otros Ingresos Financieros Netos	9,420	351	219	1,273	-696	-10	746
Margen Bruto Financiero	70,034	3,061	5,301	5,936	2,488	2,521	4,168
Ingresos por Servicios	655	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos Operacionales	2,988	1,452	1,873	2,583	4,259	3,529	1,538
Gastos de Operación	48,024	4,445	6,958	6,906	6,749	7,341	6,350
Otras Perdidas Operacionales	705	59	684	260	45	0	495
Margen Operacional antes de Provisiones	24,947	9	-468	1,354	-46	-1,291	-1,139
Provisiones	17,678	-	1,275	1,955	3,756	10,956	2,339
Margen Operacional Neto	7,270	9	-1,743	-601	-3,803	-12,247	-3,478
Otros Ingresos	26,612	987	2,305	3,201	6,519	5,170	5,528
Otros Gastos y Perdidas	4,025	603	58	818	452	323	121
Impuestos y Participación de Empleados	824	-	-	-	-	-	-
RESULTADOS DEL EJERCICIO	29,033	394	504	1,782	2,264	-7,400	1,928

B.E.V

(\$ MILES)	SISTEMA GRUPOS FIN.	Dic-02	Dic-03	Dic-04	Dic-05	Dic-06	Dic-07
CALIDAD DE ACTIVOS							
Activos Productivos + Fondos Disponibles	1,204,699	69,265	75,786	49,379	51,548	64,552	77,058
Cartera Bruta total	921,370	47,420	46,564	34,200	28,467	37,830	36,166
Cartera Vencida	29,050	2,111	2,252	1,011	728	335	243
Cartera en Riesgo	72,461	12,632	10,965	5,711	3,874	4,626	3,790
Cartera C+D+E	-	-	-	3,509	2,417	1,283	2,573
Provisiones para Cartera	-77,529	-5,569	-5,554	-3,376	-2,846	-1,845	-2,582
Activos Productivos * / Total Activos (Brutos)	66.34%	54.90%	59.24%	39.25%	40.82%	48.67%	56.54%
Activos Productivos * / Pasivos con Costo	239.59%	211.48%	216.82%	141.59%	130.25%	165.76%	163.59%
Cartera Vencida / Total Cartera (Bruta)	3.15%	4.45%	4.84%	2.96%	2.56%	0.89%	0.67%
Cartera en Riesgo / Total Cartera (Bruta)	7.86%	26.64%	23.55%	16.70%	13.61%	12.23%	10.48%
Cartera C+D+E / Total Cartera (Bruta)	0.00%	0.00%	0.00%	10.26%	8.49%	3.39%	7.11%
Prov. de Cartera+ Contingentes/ Cartera en Riesgo	106.99%	44.08%	50.65%	59.11%	73.46%	39.90%	68.12%
(Prov. de Cartera +Contingentes) / Cartera CDE	-	-	-	96.21%	117.73%	143.88%	100.35%
Prov. de Cartera / Total Cartera (Bruta)	8.41%	11.74%	11.93%	9.87%	10.00%	4.88%	7.14%
Prov. con Contingente sin invers. / Activo CDE	-	-	-	100.66%	136.03%	95.36%	98.04%
25 Mayores Deudores / Cartera Bruta y Contingente	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	47.78%
(Cartera CDE+ Castigos periodo +Venta y/o transferencia cart E) / (Cartera Bruta promedio)	0.00%	0.00%	0.00%	8.69%	7.71%	3.87%	6.12%
Recuperacion Ctgos. periodo / Ctgos. periodo anterior	-	-	-	-	-	-	-
(Ctgos. periodo + venta o transf. de cartera E periodo - provision inicial de Cartera) / MON antes de provisiones	-	-	1190.49%	-410.23%	7273.58%	220.42%	189.18%
Ctgo. total periodo / MON antes de provisiones	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	37.79%
Ctgos. Cartera (Anual) / Cartera Bruta Promedio	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-0.83%
CAPITALIZACION							
PTC / APPR *	0.00%	0.00%	0.00%	67.11%	63.41%	64.48%	53.25%
TIER I / APPR	0.00%	0.00%	0.00%	37.77%	36.39%	43.60%	34.91%
PTC / Activos y Contingentes*	0.00%	0.00%	0.00%	57.72%	54.17%	50.37%	47.82%
(Activos Fijos +Activos Fijos Fideicom.) / PTC	0.00%	0.00%	0.00%	21.19%	21.37%	24.46%	23.56%
Capital libre (USD)**	603,975	19,495	26,778	3,604	2,529	14,684	19,924
Capital libre / (Activos Productivos + Fondos Disponibles)	50.1%	28.1%	35.3%	7.3%	4.9%	22.7%	25.9%
Capital Libre / Patrimonio + Provisiones	63.44%	28.80%	38.98%	5.17%	3.55%	20.48%	27.66%
TIER I / Patrimonio Tecnico*	0.00%	0.00%	0.00%	56.28%	57.39%	67.63%	65.56%
Patrimonio/ Activo Neto Promedio (Apalancamiento)	49.57%	55.31%	54.77%	57.98%	57.45%	51.28%	52.47%
TIER I / Activo Neto Promedio	0.00%	0.00%	0.00%	32.47%	31.61%	33.01%	32.65%
RENTABILIDAD							
Comisiones de Cartera	2,183	-	-	-	-	-	-
Ingresos Operativos Netos	72,971	4,455	6,490	8,260	6,702	6,050	5,211
Resultado antes de impuestos y participacion trabajadores	29,857	394	504	1,782	2,264	-7,400	1,928
Margen de Interés Neto	81.78%	74.99%	77.07%	78.94%	71.53%	63.15%	65.52%
ROE***	4.91%	0.64%	0.83%	2.89%	3.57%	-12.36%	3.38%
ROE Operativo	1.23%	0.02%	-2.87%	-0.97%	-5.99%	-20.46%	-6.10%
ROA***	2.43%	0.36%	0.46%	1.64%	2.04%	-6.77%	1.74%
ROA Operativo	0.61%	0.01%	-1.58%	-0.55%	-3.43%	-11.20%	-3.15%
Inter. y Comis. de Cartera Netos / Ingreso Operativo Neto	85.98%	60.84%	78.30%	56.46%	47.51%	41.83%	65.65%
Intereses y Comis. de Cart. Netos / Activos Productivos Promedio (NIM)	7.19%	4.20%	7.57%	8.10%	6.74%	4.67%	5.18%
M.B.F. / Activos Productivos promedio	8.02%	4.75%	7.90%	10.32%	5.27%	4.66%	6.30%
Gasto provisiones / MON antes de provisiones	70.86%	0.00%	-272.60%	144.39%	-8093.39%	-848.55%	-205.45%
(Gastos de Operación + prov.) / Ingr. Operativos Netos	90.04%	99.79%	126.86%	107.28%	156.74%	302.43%	166.75%
Gastos de Operación / Ingr. Operativos Netos	65.81%	99.79%	107.21%	83.61%	100.69%	121.34%	121.85%
(Gastos de Operación + prov. (Anual)) / Activo Neto Promedio	5.51%	4.01%	7.49%	8.13%	9.48%	16.74%	7.86%
LIQUIDEZ							
Fondos Disponibles	242,608	4,781	6,060	4,026	2,446	5,376	4,022
Activos Liquidos (BWR)	305,465	5,511	6,645	7,122	10,475	12,335	23,922
25 Mayores Depositantes****	-	-	-	-	-	-	28,252
100 Mayores Depositantes****	-	-	-	-	-	-	-
Indice Liquidez Estructural 1ra Línea (SBS)	55.13%	279.16%	296.66%	532.25%	409.90%	478.09%	333.17%
Indice Liquidez Estructural 2nda Línea(SBS)	56.44%	74.91%	94.63%	36.33%	49.41%	68.37%	85.71%
Requerimiento de Liquidez 2nda Línea	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Mayor brecha acum de liquidez / Act. Líquidos	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Activos Liquidos (BWR) / Pasivos corto plazo (BWR)	55.13%	279.16%	296.66%	532.25%	409.90%	478.09%	333.17%
Fondos Disponibles / Pasivos Corto Plazo (BWR)	43.79%	242.17%	270.56%	300.86%	95.73%	208.36%	56.01%
25 Mayores Depositantes**** / Obligaciones con el Público	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	65.99%
25 Mayores Depositantes**** / Activos Liquidos (BWR)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	118.10%

* 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