

Ecuador  
 Calificación Global

**BANCO DE LA VIVIENDA**

**Calificación**

| 2007 | 2008 | 2009 | 2T10 | 2010 |
|------|------|------|------|------|
| BBB- | BBB- | BBB- | BBB+ | BBB+ |

**Resumen Financiero**

| (USD MM)          | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Activos</b>    | 105.9 | 115.1 | 138.8 | 196.9 | 299.2 |
| <b>Patrimonio</b> | 56.1  | 58.0  | 73.1  | 74.6  | 79.5  |
| <b>Resultados</b> | -7.40 | 1.93  | 0.14  | 1.52  | 4.9   |
| <b>ROA (%)</b>    | -6.77 | 1.74  | 0.11  | 0.91  | 1.97  |
| <b>ROE (%)</b>    | -12.3 | 3.38  | 0.22  | 2.06  | 6.35  |

**Contactos**

Patricio Baus  
 (593 2) 222 2323  
[pbaus@bankwatchratings.com](mailto:pbaus@bankwatchratings.com)  
 Sebastián Baus  
 (593 2) 222 2323  
[sebastian.baus@bankwatchratings.com](mailto:sebastian.baus@bankwatchratings.com)  
 Guissela Salgado  
 (593 2) 254 83 93  
[g.salgado@bankwatchratings.com](mailto:g.salgado@bankwatchratings.com)

**Perfil**

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) es una institución financiera pública, autónoma, con personería jurídica, duración indefinida y finalidad social. Desde 1961 financia vivienda urbana y rural de interés social, presta asistencia y cooperación al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), ejecuta programas a través de fondos destinados a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de mediano y bajo costo, y estimula la fundación de mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda. Desde 1962 cuenta con el Fondo Común de Seguros, que asume la siniestralidad en el ramo de seguros de desgravamen, vida e incendio, a favor de los prestatarios del BEV, a través de una compañía de seguros privada controlada por la Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS). Se regula por su ley constitutiva y se clasifica como banco de segundo piso. Se somete a las normas de solvencia y prudencia financiera que aplica el sistema financiero privado, a la supervisión de la SBS, y al control de la Contraloría General del Estado (CGE) en los ámbitos de sus competencias.

**• RAZONAMIENTO DE LA CALIFICACION**

El Comité de Calificación de BankWatch-Ratings S.A. luego de analizar la información sobre la gestión, los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2010, y demás documentos del **BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA**, que presenta cifras no consolidadas con el Fondo Común de Seguros, 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 país ni los efectos que se generarían por cambios en la política monetaria y/o cambiaria.

La calificación de riesgo se fundamenta en la decisión gubernamental de darle soporte del Estado, por considerar que la vivienda es estratégica para cumplir los objetivos del Plan del Buen Vivir. Dicho soporte le asegura apoyo frente a dificultades, aunque estaría sujeto a la situación fiscal futura del Ecuador. En el 2010, éste se ha concretado con la entrega de recursos de la reserva monetaria por parte del BCE, transferencias del MIDUVI por bonos de vivienda, y compra de la Isla Santay.

La estructura financiera del BEV mejora con mayor presencia de activos productivos para el cumplimiento de su objetivo social, aumento de rentabilidad y mejora del retorno de la inversión. Mantiene como fortaleza niveles adecuados de solvencia y un capital libre creciente. Esta posición le da capacidad de cubrir el crecimiento de los activos ponderados por riesgo, eventuales pérdidas patrimoniales y riesgos no previstos, además del acceso a fuentes de financiamiento, en caso de ser necesarias, dada su buena posición de liquidez.

El creciente interés y participación de los promotores inmobiliarios en el mercado objetivo del BEV, aseguran demanda de crédito. La modalidad de operación de segundo piso, ha permitido trasladar el riesgo de crédito a los intermediarios, registrando una reducción de la morosidad, que pasa a ser una de las más bajas del sistema financiero. Contribuyen a mitigar riesgo de crédito los mecanismos de recuperación automática y aplicación de bonos de vivienda, además de la cobertura

**ESTADOS FINANCIEROS A: Diciembre de 2010**

**FECHA DE COMITE: Abril de 2011**

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.

de provisiones para la totalidad de la cartera y derechos fiduciarios en riesgo.

El margen operacional neto sigue siendo negativo, reduciendo su cuantía desde el 2008. Los ingresos operacionales netos tienen tendencia creciente y ya le permiten cubrir los gastos de operación, aunque todavía no las provisiones. Sin embargo hay que considerar que éstas permiten la cobertura de la totalidad de los activos CDE y más de 5.5 veces la cartera en riesgo. Las utilidades siguen dependiendo de los ingresos no operacionales, originados en la venta de bienes inmuebles y la recuperación de activos financieros, que a su vez ha generado reversión de provisiones. Por el dinamismo en la gestión de colocación, esperan ingresos operativos futuros y alcanzar utilidades operativas en corto plazo.

### • HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

#### INSTITUCIÓN

- La inversión doméstica del BCE ingresó al flujo de operación del 2010 por USD 100MM. El Decreto Ejecutivo 1626 y Resolución del Directorio del BCE 004-INV-DOM prevén una inversión adicional de USD 100MM, que el BEV estima recibir en el 2011. El vencimiento de la inversión del BCE actual es a largo plazo, con amortizaciones semestrales hasta jul.18, de las cuales en el 2011 vencerán USD25MM.

#### SISTEMA

Anexo No.1

### • ENTORNO ECONÓMICO Y RIESGO SECTORIAL

#### ENTORNO MACRO

Anexo No.2

#### RIESGO SECTORIAL

Anexo No.3

### • PERFIL

#### POSICIONAMIENTO EN EL MERCADO

El BEV es la más pequeña en participación de activos dentro de la banca pública, que aumentó 2 puntos porcentuales el 2010 por el dinamismo en la colocación de cartera, el fondeo de la inversión doméstica del BCE, y la asignación de fondos en administración del MIDUVI. Considerando el total de activos, el 4to. puesto en la banca pública, equivaldría al 15to. puesto de la banca privada. Con el crecimiento experimentado logró diversificar cartera, y las operaciones bajo la modalidad de segundo piso trasladaron el riesgo crediticio a las instituciones financieras, constructores y Gobiernos Autónomos Descentralizados. El patrimonio se fortalece basado en la rentabilidad proveniente de ingresos no operativos, sin concetar los aportes del Estado, sino un importante fondeo y su apoyo para el cumplimiento del objetivo social.

La imagen del BEV mejora en el 2010, obteniendo indicadores financieros que revelan avances en su desempeño, respecto de los resultados histórico. Registra el índice de patrimonio técnico para los activos ponderados por riesgo más alto, buena calidad de activos con baja morosidad e importante cobertura de provisiones, segundo lugar en rentabilidad, y la mayor liquidez de la banca pública, medida por la relación entre los activos líquidos y los pasivos a corto plazo.

#### ESTRUCTURA DEL GRUPO

| ACCIONISTAS                               | PORCENTAJE  | CAPITAL USD       |
|---|-------------|-------------------|
| Estado Ecuatoriano                        | 99,81%      | 29.943.060        |
| Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social | 0,19%       | 56.940            |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>100%</b> | <b>30.000.000</b> |

La estructura incluye al BEV con cinco sucursales regionales, y al Fondo Común de Seguros que opera en forma independiente y no consolida estados financieros. El BEV cuenta con 2 accionistas, cuya participación y aportes no se modifican en la última década.

| BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA                         | dic-06 | dic-07 | dic-08 | dic-09 | dic-10 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Número de Oficinas                                       | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      |
| Número de Empleados                                      | 221    | 222    | 234    | 232    | 263    |
| Total Activos/Número de Empleados (USD Miles)            | 550    | 582    | 657    | 941    | 1.217  |
| Gastos Operativos / Ingresos Operativos                  | 250%   | 146%   | 158%   | 138%   | 127%   |
| Gastos de Operación + provisiones / Activo Neto Promedio | 16,7%  | 7,9%   | 8,7%   | 6,4%   | 4,5%   |

El incremento de los negocios no implicó un incremento porcentual similar en la masa salarial. El número de empleados crece en forma conservadora, con mayor aporte individual para administrar un volumen creciente de activos, mejorando los indicadores de eficiencia. La estructura orgánica funcional está en revisión, con base en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos y Ley Orgánica de Servicio Público emitida en oct.10, así como la planificación estratégica aprobada por el Directorio. El Gerente General es el representante legal del BEV y la Junta de Administración lo es del Fondo Común de Seguros, quienes cuentan con el aporte de técnicos y especialistas, para garantizar el desarrollo organizacional y el cumplimiento de las metas institucionales.

#### ESTRATEGIAS

Las estrategias priorizan obtener recursos de inversionistas y líneas de financiamiento, para desarrollar proyectos inmobiliarios, generando carteras hipotecarias a ser redescontadas, nuevos instrumentos financieros, y proyectos con crédito a promotores, impulsando el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales. Estiman incrementar ingresos operativos, para alcanzar autonomía y sostenibilidad, superando las causales que originaron el Plan de Regularización en feb.07.

La evaluación de los objetivos estratégicos del 2010 revela el cumplimiento de las expectativas, enfocadas a cubrir la demanda del sector de vivienda. Alcanzan las metas de fondeo con el incremento de depósitos en cuenta de ahorros, la mitad de la inversión doméstica del

BCE aprobada en el 2009, y la recepción de las transferencias del MIDUVI. La reducción de riesgo crediticio se sustenta con la gestión proactiva de cobranza de cartera en riesgo, la venta del Fideicomiso Isla Santay, la recuperación parcial del Fideicomiso Mutualista Benalcázar, la recuperación de la inversión en vencida en dicha mutualista, las utilidades en la venta de inmuebles, entre otros. Durante el 2010 se han efectuado convenios con el BIESS y el BCE, para optimizar los inmuebles que estas instituciones disponen, mediante el financiamiento de programas habitacionales. El aumento de crédito para vivienda, apoyó en la generación de plazas de trabajo directo e indirecto.

### GOBIERNO CORPORATIVO

El Directorio se conforma de 2 Ministros de Estado, el Director General del IESS, y un representante de la organización de obreros, con sus respectivos suplentes. Un desafío institucional ha sido la estabilidad en los directivos y ejecutivos. El riesgo de influencia política podría afectar a los criterios técnicos del negocio y el desempeño de los ejecutivos. Este realizó una gestión proactiva durante el 2010, incorporó a sus sesiones a un delegado del Ministerio Coordinador de la Política Económica como oyente, mas tuvo ausencia permanente del vocal del IESS.

El Directorio se soporta en el gobierno interno, e integran los comités de Auditoría, Riesgos y Calificación de Activos. La SBS observó limitaciones de gerenciamiento de tecnología, para asegurar la calidad de la información previo la toma de decisiones, monitoreo de las metas cualitativas y cuantitativas, definición de límites de tolerancia al riesgo, y metodologías para administración de proyectos.

La gestión se alinea con los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, en el ámbito del Buen Vivir. La especialización requerida para cumplir el objetivo social y el sometimiento a normas de prudencia financiera y supervisión de los órganos de control, le permiten relativa independencia. Aporta a la transparencia de la información, la gestión de control efectuada por Auditoría Interna, que cubrió 95% de las actividades planificadas, auditores externos y delegados de los organismos de control. Por su naturaleza pública, los cambios de personas en los diferentes estamentos del Gobierno Nacional inciden en el gobierno corporativo.

### PRESENTACION DE CUENTAS

La calificación global de riesgo se basa en la gestión, información y estados financieros auditados a dic.10 por PKF & Co. Cía. Ltda., que contienen un dictamen con las siguientes salvedades e incertidumbres sobre su razonable presentación:

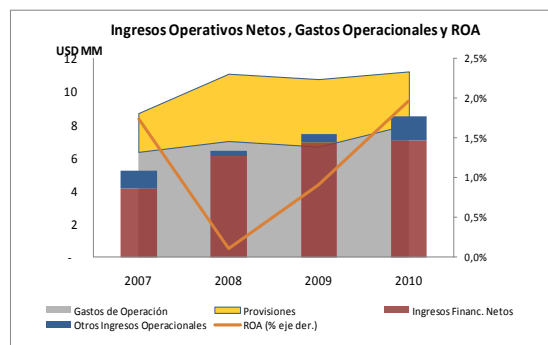
- Bienes inmuebles del BEV ocupados por terceros (USD 26.4MM en libros), que requieren de gestiones judiciales y depuración. Los auditores no estiman el impacto en resultados. Se necesita conocer el avalúo pericial actualizado y la voluntad de terceros en concretar compraventas, comodatos, u otros.

- Diferencia en cruce de cuentas con el Fideicomiso Mutualista Benalcázar (USD 0.8MM), y falta de estados financieros auditados por parte de Fiducia.
- Riesgo contingente por fideicomisos inmobiliarios, demandas laborales, juicios coactivos sin hipotecas y derechos fiduciarios. Las provisiones constituidas podrían necesitar actualización. Los auditores externos no estiman el impacto contra resultados.

La información presentada está preparada de acuerdo a las normas contables dispuestas por el Organismo 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

Acorde a su objeto social, el BEV no tiene finalidad de lucro. Las **utilidades** registradas desde el 2007, provienen de ingresos no operativos, relacionados con la recuperación de activos financieros y la venta de bienes. En el 2010 las utilidades representan 3.22 veces las alcanzadas en el 2009, siendo fundamentales en el fortalecimiento del patrimonio y la solvencia. En un escenario de estrés, luego del ajuste de los activos al valor total en libros, relacionados con las salvedades de los auditores externos, se mantendrían excedentes de solvencia. La proyección de ingresos futuros y la mejora en los índices de eficiencia microeconómica, aportarán para alcanzar el punto de equilibrio operativo generando utilidades operacionales, que les permitan la total cobertura de los gastos operacionales en el corto plazo.



### Margen Operacional neto:

El banco mejoró su desempeño, al aumentar **ingresos financieros y operativos**, que cubren los gastos de operación, y generan un crecimiento del 18% anual en el margen operacional neto. En consecuencia, el **ROA** sube desde el 2008, y se estima que la tendencia futura sea de ir mejorando el rendimiento operativo, considerando el crecimiento del activo neto promedio. El 83% de los ingresos operativos constituyen ingresos financieros, conformados de intereses ganados, y en menor escala de comisiones y utilidades financieras. En la obtención de intereses ganados contribuye el volumen de créditos e inversiones (95% de los activos productivos), seguidos de cartera de arrastre y fideicomisos.

El **margen de intereses neto** se mantiene estable desde el 2008, por la tendencia de crecimiento constante de los activos productivos, frente a la caída de la tasa de interés activa referencial del segmento de crédito de vivienda y el mayor costo de fondeo. Acorde al plazo de maduración de cartera, reajustan la tasa de interés activa, y su contracción desincentiva el redescuento de la cartera hipotecaria en el sistema financiero, o la opción de su titularización.

Otros **ingresos operacionales** duplican su saldo respecto del 2009, y provienen del reparto de dividendos de la CTH, incremento del valor patrimonial proporcional de las empresas afiliadas y venta de inmuebles. La venta a plazos de bienes realizables genera ingresos diferidos en el tiempo, siendo parte del giro normal del negocio. El dinamismo en colocar cartera y realizar los bienes, contribuye en la rentabilidad del BEV a dic.10.

El **ROE y ROA** revela que el BEV generó rentabilidad sobre el promedio de la banca pública, superando el rendimiento de años anteriores, que originó un Plan de Regularización. Desde jun.10, el **ROE Operativo y ROA Operativo** se aproximan al punto de equilibrio, con tendencia de mejorar los resultados de operación a futuro, dado el cambio de la estructura de la cartera a redescuentos, y la reducción de la morosidad. La cartera productiva bruta creció 109.5% anual, sentando las bases de ingresos financieros a corto y largo plazo. La brecha entre el ROA y ROA Operativo proviene de ingresos originados en la recuperación de activos castigados, intereses y comisiones de ejercicios anteriores, reversión de provisiones, venta de bienes con utilidad, entre otros ingresos extraordinarios como arrendamientos.

Los **gastos operativos** se conforman de gastos de operación 64%, provisiones 25%, gastos financieros 9% y otros 2%. La mayor cantidad de activos de riesgo administrados influyó en el crecimiento de gastos de personal y provisiones (4.5% anual). El cambio de la estructura de pasivos hacia depósitos a plazo, impacta en el gasto financiero que crece 7.7% anual. El **gasto de provisiones** fue inferior, pero éstas cubren 5.5 veces la cartera en riesgo y 1.1 veces los activos CDE, justificando la menor afectación. Los **gastos no operativos** no tienen un impacto significativo en la utilidad al cierre del 2010.

La obtención de **ingresos extraordinarios** provino de la recuperación de cartera a través de procesos coactivos, que permitieron la reinversión y cancelación de activos de riesgo castigados. También se produjo la reversión de provisiones constituidas por gastos operativos del 2009, que no fueron efectivizados.

▪ **ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

Durante el 2010, la SBS evaluó el cumplimiento de los sistemas de control de riesgo integral, cuyo informe observa: la falta de definición de límites de tolerancia al riesgo, y el monitoreo del cumplimiento de los planes estratégicos, de negocios y operativo. El auditor externo recomienda el desarrollo de herramientas de control automatizado. Auditoría Interna reitera que el proceso de

calificación de activos de riesgo no está automatizado, estando expuesto a errores de cálculo, y que el Manual de Políticas y Procedimientos de Riesgo de Liquidez está desactualizado, sin definir límites prudenciales.

En esa línea, el BEV revisó algunos manuales, evaluó las aplicaciones para la generación de reportes y estructuras, automatizó algunos procesos, y creará una base de datos histórica. Los estudios se centraron en los Reglamentos de Crédito para Proyectos Habitacionales, Crédito de Preinversión, Metodología para la Determinación de Provisiones de Créditos al Constructor, y Manual de Riesgo Operativo. Con base en el cuestionario de avance de implementación de riesgo operativo, se determinan algunos aspectos pendientes de cumplir en tecnología de información, para garantizar la integridad y oportunidad de los datos. El nuevo Core Bancario a implementar desde el 2011, considera el desarrollo de herramientas de riesgo integral, según los términos de referencia.

**RIESGO DE CREDITO:** En el 2010 se determina una mejora en la **calidad de los activos de riesgo** calificados (75% de los activos y contingentes). Enfocar el negocio en la colocación de cartera menos riesgosa y orientarse a resolver problemas de años anteriores, permitió reducir el nivel de riesgo de crédito. Se estima un volumen creciente de activos productivos, por desembolsos de crédito y proyectos inmobiliarios aprobados, a ser atendidos con los activos líquidos existentes y la transferencia de bonos de vivienda a las inmobiliarias promotoras, asegurando negocio futuro.

| CALIFICACION              | Activos de Riesgo |               |                | Cartera y Contingentes |               |               |
|---------------------------|-------------------|---------------|----------------|------------------------|---------------|---------------|
|                           | dic-08            | dic-09        | dic-10         | dic-08                 | dic-09        | dic-10        |
| A Normal                  | 81,12%            | 72,09%        | 83,11%         | 87,09%                 | 85,81%        | 95,98%        |
| B Riesgo Potencial        | 3,27%             | 3,59%         | 1,46%          | 5,57%                  | 6,44%         | 1,57%         |
| C Deficiente              | 1,44%             | 1,13%         | 1,25%          | 1,92%                  | 1,74%         | 0,47%         |
| D Dudoso                  | 2,76%             | 1,42%         | 0,78%          | 4,16%                  | 2,37%         | 0,94%         |
| E Pérdida                 | 11,42%            | 21,78%        | 13,40%         | 1,27%                  | 3,64%         | 1,03%         |
| <b>Total USD Millones</b> | <b>85.592</b>     | <b>80.097</b> | <b>121.092</b> | <b>47.395</b>          | <b>44.479</b> | <b>89.996</b> |
| <b>C DE USD Millones</b>  | <b>13.361</b>     | <b>19.483</b> | <b>18.688</b>  | <b>3.482</b>           | <b>3.450</b>  | <b>2.200</b>  |
| <b>CDE (%)</b>            | <b>15,61%</b>     | <b>24,32%</b> | <b>15,43%</b>  | <b>7,35%</b>           | <b>7,76%</b>  | <b>2,44%</b>  |

Por su orientación inmobiliaria, la estructura del activo varía respecto de otros bancos públicos, con mayor participación de activos líquidos, derechos fiduciarios y bienes realizables. El BEV identifica **riesgo de crédito** en ciertos activos, que están 100% provisionados o por regularizar, tal como:

- Cuentas por cobrar por los dividendos y Programa un solo toque, que el MIDUVI debe cancelar.
- Derechos fiduciarios inherentes a fideicomisos de difícil liquidación (Jordán, Vincés, y Alcázar de las Rosas), que esperan resolución judicial, y terrenos del Fideicomiso Ninallacta.
- Bienes inmuebles realizables y no utilizados por regularizar respecto a su estado legal, avalúo pericial y disponibilidad, como pasos previos a la enajenación. Algunos inmuebles están en comodato (MIDUVI), ocupados (Municipio de Guayaquil) o invadidos, sin generar renta, y su depreciación disminuye el valor probable de realización. En viviendas invadidas hay riesgo de pérdida por prescripción adquisitiva de dominio. Cabe anotar la

oposición del Gobierno a las invasiones; mientras los Municipios podrían suscribir acuerdos.

La cartera representa 74% del activo de riesgo calificado, por lo que su calidad impacta en la percepción de riesgo global. Los **activos con riesgo CDE** disminuyen en el 2010, por la venta de la Isla Santay, restitución de los fideicomisos, realización de activos, y recuperación de cartera en riesgo. Para mitigar el riesgo de crédito, y controlar el avance de obra y precios de las viviendas, constituyen el Fideicomiso de Fiscalización, Control y Seguimiento, cuyos adherentes privados asumen el costo de operación con sus recursos.

**FONDOS DISPONIBLES (USD 127.9MM):** El plazo a la vista y la calidad del depositario, suponen un bajo riesgo del activo, que contribuye a priorizar la liquidez inmediata. El crecimiento de fondos disponibles se origina en la recepción de la inversión doméstica del BCE, que se coloca en cartera, a partir de la aprobación del presupuesto del 2010 (dic.10), documentando las líneas de crédito aprobadas, y verificando la ejecución y avance de las obras. Por su naturaleza de banco público, los fondos disponibles se depositan en el BCE (99.2%) y el BNF (0.8%). El BEV está obligado a cumplir con el encaje bancario del 4%, calculado sobre depósitos realizados por las IFIS controladas por la SBS.

**INVERSIONES (USD 53.7MM):** Las inversiones del BEV tienen riesgo moderado, clasificadas en temporales USD 46.2MM y permanentes USD 7.6MM. Influye en la determinación de riesgo crediticio, la calidad de los emisores, factibilidad de realizar títulos al costo amortizado y opción de hacerlo en el corto plazo.

| TIPO DE EMISOR       | Q.EMISORES    | VALOR LIBROS      | PRECIO MERCADO    |
|----------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Inst. Financieras    | 21            | 41.881.832        | 41.885.894        |
| Empresas             | 3             | 4.302.318         | 4.302.318         |
| BIAPE                | 1             | 7.705             | 7.705             |
| <b>TOTAL</b>         | <b>25</b>     | <b>46.191.855</b> | <b>46.195.917</b> |
| TITULO VALOR         | PORCENTAJE    | VALOR LIBROS      | PRECIO MERCADO    |
| Certificado Depósito | 61,0%         | 28.200.000        | 28.200.000        |
| Titularización       | 25,0%         | 11.567.636        | 11.571.684        |
| Pólizas Acumulación  | 4,3%          | 2.000.000         | 2.000.000         |
| Obligaciones         | 2,8%          | 1.305.542         | 1.305.542         |
| Cédulas Hipotecarias | 2,7%          | 1.237.986         | 1.238.000         |
| Papel Comercial      | 4,1%          | 1.872.987         | 1.872.987         |
| Bonos Global         | 0,0%          | 7.705             | 7.705             |
| <b>TOTAL</b>         | <b>100%</b>   | <b>46.191.855</b> | <b>46.195.917</b> |
| CALIFICACION         | PORCENTAJE    | VALOR LIBROS      | PRECIO MERCADO    |
| AAA                  | 15,0%         | 6.911.756         | 6.917.320         |
| AAA-                 | 21,3%         | 9.838.267         | 9.838.267         |
| AA+                  | 25,7%         | 11.864.051        | 11.864.051        |
| AA                   | 14,4%         | 6.632.090         | 6.630.574         |
| AA-                  | 11,9%         | 5.500.000         | 5.500.000         |
| A+                   | 5,0%          | 2.300.000         | 2.300.000         |
| A                    | 6,8%          | 3.137.986         | 3.138.000         |
| Internacional B-     | 0,0%          | 7.705             | 7.705             |
| <b>TOTAL</b>         | <b>100,0%</b> | <b>46.191.855</b> | <b>46.195.917</b> |

Fuente: Tesorería BEV / Elaborado: BWR

Desde la vigencia del Plan de Regularización, el portafolio de **inversiones temporales** crece 2.6 veces hasta dic.10, al restringir el destino de nuevas captaciones y priorizar la conformación de reservas de liquidez inmediata. La SBS suspendió la disposición de que a partir de abr.11 se modifique el registro contable y

el régimen de provisiones de las inversiones (Resolución No.2010-1799 de la Junta Bancaria).

El BEV valora su portafolio al costo amortizado, que es menor al precio de mercado, considerando que el 99.8% son inversiones **disponibles para la venta** y el 0.2% se mantendrán hasta el vencimiento. Las inversiones se realizan principalmente en el sector privado, y se diversifican por tipo de emisor y título valor. Estas cuentan con calificación de riesgo local en grado de inversión, mínima de A, e internacional de B-. La rentabilidad del portafolio de inversiones es inferior al de la cartera, sus intereses están en el rango de 2.47% a 8%. Durante el 2010 se cancelan las **inversiones vencidas** de la Mutualista Benalcázar en Liquidación de USD 730M, dentro de los acuerdos para finalizar dicho proceso.

| CONCEPTO                                 | CTH      | EDESA    | Eventos Relevantes                            |
|--|----------|----------|---|
| Valor Patrimonial Proporcional-USD Miles | 2.342    | 4.988    |   |
| Porcentaje accionario                    | 39,9%    | 20,0%    |   |
| Valor Nominal                            | 40,00    | 100,00   |   |
| Valor patrimonial por acción:            |          |          |   |
| dic-08                                   | 100,25 ↑ | 170,19 ↑ | Fusión por absorción en EDESA                 |
| dic-09                                   | 110,70 ↑ | 132,24 ↓ | Cambia objeto social en EDESA                 |
| dic-10                                   | 107,15 ↓ |          | CTH reparte dividendos en efectivo en el 2010 |
| dic-10                                   |          | 138,17 ↑ | EDESA aumenta capital                         |

Fuente: BEV, páginas WEB Intendencia de Valores SCIAS y SBS

También participa en el paquete accionario de algunas empresas, siendo la CTH y EDESA las más relevantes. Estas son empresas rentables que han fortalecido el valor patrimonial proporcional de las acciones, ubicándole por encima del valor nominal. Las **inversiones permanentes** se reprecian en el tiempo y revisten de riesgo moderado. El reparto de dividendos en la CTH origina una caída del VPP, que no se compensó con las utilidades del 2010.

**CARTERA (USD 84.7MM):** Constituye el principal activo productivo del BEV, que se complementa con rubros fuera de balance como: **cartera administrada** de la Mutualista Benalcázar en Liquidación (USD 9.4MM), y **cartera castigada** (USD 2.9MM). El riesgo implícito de la cartera se mitiga por su calidad, la alta cobertura de provisiones, la existencia de garantías reales de fácil realización, la disponibilidad de seguro de desgravamen, entre otros. Su eficiente administración permitirá rentabilidad operativa futura y un crecimiento sostenido.

En el 2010, el BEV revela mayor **apetito de riesgo**, debido a que las colocaciones netas de recuperaciones y provisiones crecen 116% anual. El esfuerzo para dinamizar el activo productivo, sustenta los ingresos de intermediación, la mejor rentabilidad y el fortalecimiento patrimonial. La promoción de la gestión de construcción de vivienda y la cooperación interinstitucional con el IESS y el BCE, apoyan en tal objetivo. Aporta a mitigar el riesgo crediticio los fideicomisos de garantía, la jurisdicción coactiva, el déficit de soluciones de vivienda que facilita la ejecución de bienes embargados, y el comportamiento del deudor hipotecario frente a su única unidad habitacional.

El 75% constituye **cartera comercial**, conformada de operaciones en la modalidad de segundo piso, a favor de instituciones financieras, inmobiliarias - constructores y

organismos autónomos descentralizados. Bajo la modalidad de redescuentos (30% de la cartera) se traslada el riesgo al intermediario, la recuperación de los dividendos es automática, a través de débitos a las cuentas que las IFIS y organismos oficiales mantienen en el BCE, además de disponer de hipotecas de las unidades habitacionales y pólizas de fiel cumplimiento. El restante 25% constituye **cartera hipotecaria**, que registra la cartera de arrastre como banco de primer piso y aquella restituida de los fideicomisos.

La colocación se instrumenta a **largo plazo**, manteniendo un 75% de cartera por vencer a más de 360 días (15 a 17 años). El calce se logra con captaciones a largo plazo de entidades oficiales, mitigando el descalce relativo a las fuentes tradicionales de fondeo. El dinamismo crediticio del 2010 y la modalidad de financiamiento, originan 99% de cartera vigente en dic.10. El alto porcentaje de **cartera por madurar** influye en la relación de morosidad global. El riesgo crediticio se confirmará en el tiempo, mas se estima que será bajo por la porción importante de créditos con recuperación automática.

La **metodología de calificación** del riesgo considera la morosidad, cuyas cuotas de capital son transferidas a los 60 días de vencidas (vivienda), o 30 días (comercial). Las ponderaciones para conformar provisiones son las previstas en las normas de la SBS. En cartera reestructurada (5% de la cartera bruta), su reclasificación de riesgo debe cumplir con condiciones más exigentes. La SBS observó la necesidad de iniciar coactivas para cartera reestructurada. La cartera en demanda judicial cubre tanto los saldos de la cartera castigada, que está fuera de balance, como de la cartera en riesgo.

La **morosidad** del 1% constituye la relación más baja en los 5 últimos años, es menor en 6.5 puntos porcentuales respecto del promedio de la banca pública a dic.10, y de varios bancos privados. Este indicador resulta de la gestión de cobranza, que incrementa los flujos y genera reducción anual de la cartera vencida -52.3%, cartera en riesgo -56.3%, derechos fiduciarios -54.4%, cartera en demanda judicial -17.6%, así como aumento de cartera reestructurada 7.4%. A dic.10 el porcentaje de la cartera CDE también se redujo en -5.3 puntos porcentuales. En tal indicador impacta negativamente el desempeño de dos sucursales (Guayaquil y Portoviejo). Se considera fundamental el desarrollo de herramientas informáticas para anticipar el deterioro de la cartera de crédito y tomar acciones de mitigación de riesgo oportunas.

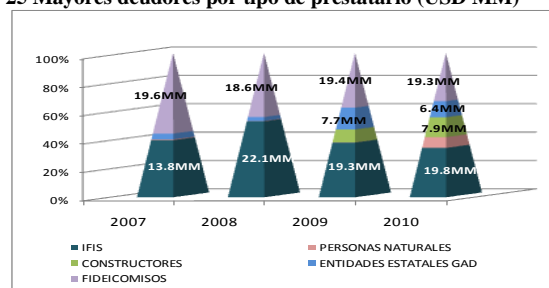
El cambio progresivo de la **estructura de la cartera** hacia operaciones de segundo piso, la baja morosidad de los redescuentos (0.001%), la contracción durante el 2010 de la cartera problemática, y el dinamismo en la colocación crediticia, sustentan la reducción de provisiones (-2.9% anual). La **cobertura de provisiones**, garantías y seguros mitiga la exposición al riesgo crediticio. La cartera en riesgo y la calificada CDE se encuentran totalmente provisionadas, con una cobertura de 5.5 veces, permitiendo un margen para eventual deterioro futuro, o aplicación a otros activos.

La **cobertura de garantías reales** se instrumenta con valores fiduciarios, proyectos habitacionales, unidad

habitacional del deudor, pólizas de fiel cumplimiento de los ejecutores, fianza solidaria de instituciones financieras, organismos seccionales, o deudor principal, garante y codeudor. Según cuentas de orden, las garantías representan 5.02 veces el saldo de cartera. El **seguro de desgravamen** protege a los deudores de inmuebles, y es administrado por el Fondo Común de Seguros, a través de aseguradoras privadas.

La **concentración en los 25 mayores deudores** se incrementa en volumen (64.7% anual), pero se reduce calculada respecto del saldo creciente de cartera en 13%. Por la modalidad de segundo piso y participación en fideicomisos inmobiliarios, existe un limitado número de clientes; no obstante el intermediario si diversifica el riesgo en varios deudores, que son usuarios de unidades habitacionales de interés social y bonos de vivienda. Los dos últimos años se integra a nuevo tipo de deudores, diversificando la concentración crediticia:

### 25 Mayores deudores por tipo de prestatario (USD MM)



Fuente: Subgerencia Bancaria de Operaciones del BEV

**DERECHOS FIDUCIARIOS (USD 12.5MM):** Los aportes originales a los patrimonios autónomos de los fideicomisos, se restituyen en más de USD 50MM, y su rendimiento fluctúa entre 8% y 13%. En el 2010 se destaca la venta de la Isla Santay al Ministerio de Ambiente, con base en el avalúo de la DINAC, y la reducción del Fideicomiso Mutualista Benalcázar - BEV, por realización de activos, cobro de ingresos, transferencia de cartera, y otros medios de pago, lo que permitirá compensar los depósitos que asumió el BEV. Los fideicomisos problemáticos están provisionados y en proceso judicial para su restitución y posterior liquidación. Con base en el Programa de Regularización, el BEV debe liquidar los fideicomisos en los que participó como adherente.

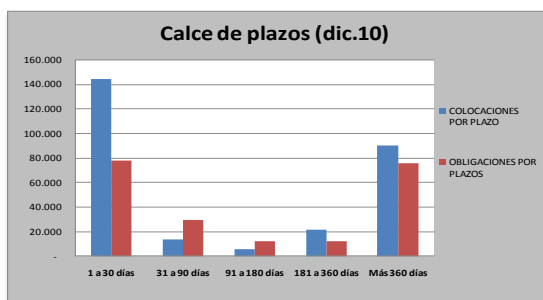
| CONCEPTO                             | dic-08        |                    | dic-09        |                    | dic-10        |                    |
|--------------------------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
|                                      | APORTES       | DERECHO FIDUCIARIO | APORTES       | DERECHO FIDUCIARIO | APORTES       | DERECHO FIDUCIARIO |
| Fideicomisos liquidados              | 14.845        | -                  | 14.845        | -                  | 14.845        | -                  |
| Mutualista Benalcázar en Liquidación | -             | -                  | 19.255        | 11.136             | 19.255        | 5.326              |
| Isla Santay                          | 9.270         | 9.270              | 9.270         | 9.270              | 10.105        | -                  |
| Fideicomisos con problemas           | 11.887        | 7.666              | 11.283        | 7.092              | 11.283        | 7.092              |
| Fideicomisos sin problemas           | 1.215         | 3.775              | 1.849         | 3                  | 7.144         | 133                |
| <b>TOTAL EN USD Miles</b>            | <b>37.216</b> | <b>20.711</b>      | <b>56.503</b> | <b>27.501</b>      | <b>62.632</b> | <b>12.551</b>      |

**CONTINGENTES:** Los contingentes incluyen créditos aprobados pendientes de desembolsar a dic.10, por USD 44.5MM. Sobre los riesgos contingentes por juicios penales, civiles y laborales no han determinado su cuantía, por depender del criterio de los jueces y de otro tipo de circunstancias judiciales. Auditoría externa observó el probable impacto de demandas laborales.

**RIESGO DE MERCADO:** Las políticas del BEV establecen operar en la zona de seguridad para el riesgo de tasa y mantener una gestión de tesorería que precautele la relación entre riesgo y rendimiento en la estructura de activos y pasivos. La sensibilidad de la estructura de negocio al cambio del 1% en las tasas de interés durante el 2010, está por debajo de 3.6%, considerado como tolerable al ser similar al límite del sistema (5%). El mayor crecimiento del pasivo, por la incorporación de la inversión doméstica del BCE de USD 100MM (dic.09 50% y ago.10 50%), respecto del experimentado en los activos productivos, generó fluctuaciones importantes en la posición en riesgo del valor patrimonial. No obstante, aportó positivamente la estabilidad en el margen de interés y en la duración modificada de los recursos patrimoniales.

Las bandas de sensibilidad se encuentran calzadas en el periodo de un año. El incremento del 1% en la tasa de interés hubiera producido una ganancia o pérdida en el 4T10, entre USD 373M y USD 181M, menor a la exposición del trimestre anterior. El GAP de duración del margen financiero también se contrae de USD 331M a USD191M, reduciendo la posición en riesgo respecto del patrimonio. La sensibilidad del valor patrimonial se incrementó en 134% anual, y durante el 4T10 fluctuó de 3.46% a 3.15%, equivalente a USD +2.424M en dic.10. El GAP se maneja a plazos largos, controlando el menor descalce e impacto por precio.

**RIESGO DE LIQUIDEZ:** El BEV registra en forma histórica buenos indicadores de liquidez. En dic.10 la **liquidez estructural** de 1ra. línea y 2da. línea exceden al requerimiento mínimo previsto en las normas de la SBS. Durante el 2010 se incrementa la volatilidad, mas el principal depósito que es la inversión doméstica del BCE, tiene vencimiento cierto a largo plazo, y las cuentas de ahorros crecen 109% anual. Los reportes que evalúan riesgo de liquidez en los escenarios **contractual, esperado y dinámico**, revelan que el BEV no presenta posiciones de liquidez en riesgo.



Durante el 2010 **fondea** su crecimiento con captaciones, fondos en administración, recuperación de fideicomisos y cartera, así como generación de utilidades; recursos que coloca en cartera, manteniendo mayor volumen de efectivo, dado el sistema de desembolsos progresivos en cartera. El fondeo proporcionado ha permitido el calce de plazos en las distintas bandas de tiempo. La colocación de excedentes de liquidez en papeles de alta solvencia y liquidez, dispuesta en el Programa de Regularización, e ingreso de la inversión doméstica del BCE a largo plazo,

incrementó la participación del activo líquido. La cuantía de activos líquidos es suficiente para cubrir las brechas acumuladas negativas en los escenarios de estrés de liquidez, y el eventual retiro de depósitos en garantía. La cobertura de activos líquidos a pasivos de corto plazo representa 6.45 veces el promedio de la banca pública a dic.10.

La **concentración en los 25 mayores depositantes** aumentó a 82.2% de las obligaciones con el público, por el cómputo de la inversión del BCE, que constituye un caso de excepción. Si se excluye al BCE, ésta se reduce al 26.23% y compromete 30.6% de los activos líquidos. Se estima que la concentración en depósitos siga aumentando a futuro, por la aprobación de USD 100MM adicionales de la inversión doméstica del BCE. El **plan de contingencia de liquidez** prevé ese flujo, así como fuentes alternativas que serían: líneas de crédito de organismos multilaterales de desarrollo, banca comercial, instituciones nacionales y organismos internacionales, financiamiento a través de la titularización de activos, venta o realización de inmuebles, y cobro al MIDUVI de los dividendos de las utilidades (1996,1998-2001).

**RIESGO OPERATIVO:** El BEV cuenta con el Manual de Riesgo Operativo, que determina funciones y responsabilidades de las instancias involucradas en su control. Requiere desarrollar las metodologías para cuatificar el riesgo de pérdida proveniente de fallas y debilidades en procesos internos, personas, sistemas tecnológicos, o eventos externos, para obtener la matriz de riesgo operativo. El 4T10 aprobó el cronograma para formalizar la gestión de las unidades a cargo de la prevención de lavado de activos, y la adquisición del software de apoyo.

El 1S11 concluirá varias etapas bajo parámetros de riesgo operativo, como: la identificación de las líneas de negocios, procesos críticos, diseño y descripción de procesos, indicadores de gestión y mejora continua. Auditoría Interna revela que se autorizó la contratación del servicio de consultoría para implementar los planes de continuidad y contingencia. De igual manera esperan implementar pistas de auditoría para evidenciar errores operativos, administrativos o fraudes consumados, analizando las transacciones de alto riesgo en términos de manejo de información sensible y crítica, para que éstas almacenen rastros, conformando bases de datos.

▪ **SUFICIENCIA DE CAPITAL**

El crecimiento en activos de riesgo experimentado en el último quinquenio, contrajo los excedentes de solvencia del BEV, que siguen por encima del requerimiento de patrimonio técnico constituido (PTC), constituyendo una fortaleza. Al margen de cumplir históricamente con el indicador de PTC, la estructura es de buena calidad, al conformarse con más del 60% de capital efectivo o primario, sin participación de deuda híbrida, préstamo subordinado, u otros. La solvencia le da la capacidad de absorber las pérdidas que se presenten y no estén provisionadas, sin exponerle a riesgo de insolvencia.

El fortalecimiento patrimonial se ha sustentado en utilidades, excepto en el 2006 que presentó pérdidas,



absorbidas con reservas. Las utilidades no se han distribuido a los accionistas por mandato del Programa de Regularización, pero sí se han constituido reservas legales y especiales, destinadas a salvaguardar los proyectos de vivienda o aumentar el capital, según resuelva la Junta General de Accionistas. Cuenta con aportes aprobados en el presupuesto del 2009 (USD 35MM), que mejorarían la suficiencia patrimonial cuando se efectivicen. Por la naturaleza del BEV, es de esperar que frente a dificultades sea apoyado por el Estado, lo cual en el futuro seguiría sujeto a la situación fiscal del Ecuador.

El capital secundario se conforma de utilidades acumuladas (USD 12.1MM) y reservas originadas en la revalorización del patrimonio (USD 14.7MM), que sólo se pueden destinar a cubrir pérdidas o a capital social. Debido a la inyección de la reserva doméstica del BCE y colocación de más volumen de activos ponderados por riesgo, se estima que la solvencia siga contrayéndose a futuro. Esto podría mitigarse potenciando la rentabilidad, evitando el deterioro de los activos productivos, y gestionando la recuperación de activos de riesgo, tal como los fideicomisos no productivos, dividendos del MIDUVI, cartera en riesgo y castigada, así como la regularización de bienes inmuebles.

El capital libre crece 68% anual, y mantiene buena cobertura para el eventual deterioro de activos productivos y disponibilidades. La cobertura de riesgos patrimoniales y de provisiones sigue superando el 50%, similar al promedio de otros bancos públicos. Los niveles de capitalización y apalancamiento actuales otorgan al BEV un margen de crecimiento, la opción de acceder a fuentes de financiamiento, y la capacidad para absorber eventuales pérdidas.

**BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA**

| (USD MILES)                                    | SISTEMA IFIS PUBLICAS |                |                |                |                |                |                |
|--|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | dic-06                | dic-07         | dic-08         | dic-09         | sep-10         | dic-10         |                |
| <b>ACTIVOS</b>                                 |                       |                |                |                |                |                |                |
| Inversiones Brutas                             | 559.946               | 18.629         | 33.228         | 25.566         | 46.245         | 51.210         | 46.174         |
| Cartera Productiva Bruta                       | 2.651.652             | 33.205         | 32.376         | 42.875         | 42.387         | 75.189         | 88.785         |
| Otros Activos Productivos Brutos               | 68.496                | 7.342          | 7.433          | 7.361          | 7.442          | 7.520          | 7.618          |
| <b>Total Activos Productivos</b>               | <b>3.280.093</b>      | <b>59.176</b>  | <b>73.037</b>  | <b>75.802</b>  | <b>96.074</b>  | <b>133.920</b> | <b>142.577</b> |
| <b>PASIVOS</b>                                 |                       |                |                |                |                |                |                |
| Depositos en Instituciones Financieras         | 166.794               | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| Fondos Disponibles Improductivos               | 176.716               | 5.376          | 4.022          | 8.019          | 56.531         | 105.870        | 127.925        |
| Cartera en Riesgo                              | 215.103               | 4.626          | 3.790          | 4.520          | 2.091          | 1.210          | 914            |
| Activo Fijo                                    | 73.029                | 3.782          | 3.697          | 3.519          | 3.503          | 3.477          | 3.544          |
| Otros Activos Improductivos                    | 413.275               | 48.622         | 44.634         | 61.895         | 60.194         | 45.737         | 45.022         |
| Total Provisiones                              | -246.597              | -15.661        | -14.056        | -14.952        | -21.394        | -20.899        | -20.763        |
| <b>Total Activos Improductivos</b>             | <b>1.044.917</b>      | <b>62.405</b>  | <b>56.143</b>  | <b>77.954</b>  | <b>122.319</b> | <b>156.293</b> | <b>177.406</b> |
| <b>Total Activos</b>                           | <b>4.078.413</b>      | <b>105.919</b> | <b>115.123</b> | <b>138.803</b> | <b>196.998</b> | <b>269.314</b> | <b>299.219</b> |
| Obligaciones con el Público                    | 2.067.920             | 33.491         | 42.811         | 54.201         | 110.361        | 170.260        | 177.986        |
| Depósitos a la Vista                           | 497.005               | 2.274          | 6.981          | 16.143         | 16.384         | 28.107         | 34.208         |
| Operaciones de Reporto                         | 400                   | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| Depósitos a Plazo                              | 1.525.720             | -              | -              | -              | 50.000         | 100.000        | 100.000        |
| Depósitos en Garantía                          | 44.795                | 31.218         | 35.830         | 38.058         | 43.977         | 42.154         | 43.777         |
| Depósitos Restringidos                         | -                     | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| Operaciones Interbancarias                     | -                     | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| Obligaciones Inmediatas                        | 12.329                | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| Aceptaciones en Circulación                    | -                     | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| Obligaciones Financieras                       | 148.614               | 2.205          | 1.836          | 1.567          | 1.297          | 1.184          | 1.164          |
| Valores en Circulación                         | 514                   | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| Oblig. Convert. y Aportes Futuras Capitaliz.   | -                     | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| Cuentas por Pagar y Otros Pasivos              | 557.222               | 14.169         | 12.485         | 9.912          | 10.698         | 19.444         | 40.537         |
| Provisiones para Contingentes                  | -                     | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                            | <b>2.786.599</b>      | <b>49.865</b>  | <b>57.132</b>  | <b>65.679</b>  | <b>122.357</b> | <b>190.889</b> | <b>219.687</b> |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                        | <b>1.291.815</b>      | <b>56.054</b>  | <b>57.991</b>  | <b>73.125</b>  | <b>74.641</b>  | <b>78.425</b>  | <b>79.533</b>  |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>               | <b>4.078.413</b>      | <b>105.919</b> | <b>115.123</b> | <b>138.803</b> | <b>196.998</b> | <b>269.314</b> | <b>299.219</b> |
| <b>CONTINGENTES</b>                            | <b>342.659</b>        | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>25.725</b>  | <b>44.533</b>  |
| <b>RESULTADOS</b>                              |                       |                |                |                |                |                |                |
| Intereses Ganados                              | 241.523               | 4.008          | 5.221          | 5.995          | 6.984          | 5.245          | 7.378          |
| Intereses Pagados                              | 46.327                | 1.477          | 1.800          | 893            | 991            | 723            | 984            |
| <b>Intereses Netos</b>                         | <b>195.196</b>        | <b>2.531</b>   | <b>3.421</b>   | <b>5.102</b>   | <b>5.993</b>   | <b>4.523</b>   | <b>6.394</b>   |
| Otros Ingresos Financieros Netos               | 9.295                 | -10            | 746            | 994            | 965            | 662            | 693            |
| <b>Margen Bruto Financiero</b>                 | <b>204.492</b>        | <b>2.521</b>   | <b>4.168</b>   | <b>6.096</b>   | <b>6.958</b>   | <b>5.184</b>   | <b>7.087</b>   |
| Ingresos por Servicios                         | 1.665                 | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| Otros Ingresos Operacionales                   | 10.652                | 3.529          | 1.538          | 968            | 697            | 1.003          | 1.656          |
| Gastos de Operación                            | 121.560               | 7.341          | 6.350          | 7.006          | 6.671          | 5.797          | 8.009          |
| Otras Perdidas Operacionales                   | 4.614                 | 0              | 495            | 614            | 225            | 250            | 250            |
| <b>Margen Operacional antes de Provisiones</b> | <b>90.634</b>         | <b>-1.291</b>  | <b>-1.139</b>  | <b>-556</b>    | <b>759</b>     | <b>141</b>     | <b>484</b>     |
| Provisiones                                    | 108.182               | 10.956         | 2.339          | 4.061          | 4.071          | 2.687          | 3.199          |
| <b>Margen Operacional Neto</b>                 | <b>-17.548</b>        | <b>-12.247</b> | <b>-3.478</b>  | <b>-4.617</b>  | <b>-3.312</b>  | <b>-2.546</b>  | <b>-2.715</b>  |
| Otros Ingresos                                 | 103.571               | 5.170          | 5.528          | 4.890          | 5.121          | 6.406          | 7.679          |
| Otros Gastos y Perdidas                        | 20.622                | 323            | 121            | 130            | 289            | 46             | 73             |
| Impuestos y Participacion de Empleados         | 1.874                 | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| <b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>                | <b>63.527</b>         | <b>-7.400</b>  | <b>1.928</b>   | <b>143</b>     | <b>1.520</b>   | <b>3.814</b>   | <b>4.891</b>   |

**INSTITUCIONES FINANCIERAS**

### BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

| (USD MILES)   | SISTEMA       |         |         |         |         |         |         |
|---|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|   | IFIS PUBLICAS | dic-06  | dic-07  | dic-08  | dic-09  | sep-10  | dic-10  |
| <b>CALIDAD DE ACTIVOS</b>   |               |         |         |         |         |         |         |
| Activos Productivos + Fondos Disponibles  | 3.456.809     | 64.552  | 77.058  | 83.821  | 152.605 | 239.790 | 270.502 |
| Inversiones Netas   | 540.075       | 18.627  | 33.226  | 25.564  | 46.243  | 51.209  | 46.173  |
| Cartera Bruta total   | 2.866.755     | 37.830  | 36.166  | 47.395  | 44.479  | 76.399  | 89.700  |
| Cartera Vencida   | 92.090        | 335     | 243     | 324     | 238     | 123     | 113     |
| Cartera en Riesgo   | 215.103       | 4.626   | 3.790   | 4.520   | 2.091   | 1.210   | 914     |
| Cartera C+D+E   | -             | 1.283   | 2.573   | 3.482   | 3.450   | 2.818   | 2.200   |
| Provisiones para Cartera  | -172.476      | -1.845  | -2.582  | -5.057  | -5.293  | -5.256  | -5.010  |
| Activos Productivos* / Total Activos (Brutos)   | 75,8%         | 48,7%   | 56,5%   | 49,3%   | 44,0%   | 46,1%   | 44,6%   |
| Activos Productivos* / Pasivos con Costo  | 150,51%       | 165,76% | 163,59% | 135,97% | 86,06%  | 78,14%  | 79,59%  |
| Cartera Vencida / Total Cartera (Bruta)   | 3,21%         | 0,89%   | 0,67%   | 0,68%   | 0,53%   | 0,16%   | 0,13%   |
| Cartera en Riesgo / Total Cartera (Bruta)   | 7,50%         | 12,23%  | 10,48%  | 9,54%   | 4,70%   | 1,58%   | 1,02%   |
| Cartera C+D+E / Total Cartera (Bruta)   | 0,00%         | 3,39%   | 7,11%   | 7,35%   | 7,76%   | 3,69%   | 2,45%   |
| Prov. de Cartera+ Contingentes/ Cartera en Riesgo   | 80,18%        | 39,90%  | 68,12%  | 111,87% | 253,09% | 434,50% | 547,98% |
| (Prov. de Cartera +Contingentes) / Cartera CDE  | -             | 143,88% | 100,35% | 145,23% | 153,42% | 186,52% | 227,73% |
| Prov. de Cartera / Total Cartera (Bruta)  | 6,02%         | 4,88%   | 7,14%   | 10,67%  | 11,90%  | 6,88%   | 5,59%   |
| Prov. con Contingente sin invers. / Activo CDE  | -             | 95,36%  | 98,04%  | 111,90% | 109,80% | 111,01% | 111,10% |
| 25 Mayores Deudores /Cartera Bruta y Contingente (Cartera CDE+ Castigos periodo +Venta y/o transferencia cart E) / (Cartera Bruta promedio) | 0,00%         | 0,00%   | 47,78%  | 57,54%  | 71,08%  | 76,51%  | 58,05%  |
| Recuperacion Ctgos. período / Ctgos. período anterior   | -             | -       | 35,23%  | 25,19%  | 39,36%  | 26,80%  | 36,67%  |
| 25 Mayores Deudores / Patrimonio  | 0,0%          | 0,0%    | 29,8%   | 37,3%   | 42,4%   | 74,5%   | 65,5%   |
| Ctgo. total período / MON antes de provisiones  | 393%          | -223%   | -275%   | -507%   | 488%    | 2747%   | 787%    |
| Ctgos. Cartera (Anual) / Cartera Bruta Promedio   | 12,7%         | 8,7%    | 7,0%    | 5,6%    | 6,2%    | 6,7%    | 4,4%    |
| <b>CAPITALIZACION</b>   |               |         |         |         |         |         |         |
| PTC / APPR *  | 36,78%        | 64,48%  | 53,25%  | 58,29%  | 54,33%  | 49,64%  | 47,79%  |
| TIER I / APPR   | 34,60%        | 43,60%  | 34,91%  | 37,59%  | 35,31%  | 30,78%  | 29,21%  |
| PTC / Activos y Contingentes*   | 28,72%        | 50,37%  | 47,82%  | 52,32%  | 36,58%  | 25,69%  | 22,37%  |
| (Activos Fijos +Activos Fijos Fideicom.) / PTC  | 5,75%         | 24,46%  | 23,56%  | 17,61%  | 17,72%  | 4,59%   | 4,61%   |
| Capital libre (USD)**   | 836.294       | 14.684  | 19.924  | 18.141  | 30.247  | 48.900  | 50.814  |
| Capital libre / ( Activos Productivos (incluye Fondos Disponibles + Inv. Netas)   | 24,2%         | 22,7%   | 25,9%   | 21,6%   | 19,8%   | 20,4%   | 18,8%   |
| Capital Libre / Patrimonio + Provisiones  | 54,39%        | 20,48%  | 27,66%  | 20,60%  | 31,50%  | 49,23%  | 50,67%  |
| TIER I / Patrimonio Tecnico*  | 94,06%        | 67,63%  | 65,56%  | 64,49%  | 65,00%  | 62,01%  | 61,12%  |
| Patrimonio/ Activo Neto Promedio (Apalancamiento)   | 41,22%        | 51,28%  | 52,47%  | 57,60%  | 44,46%  | 33,64%  | 32,06%  |
| TIER I / Activo Neto Promedio   | 38,11%        | 33,01%  | 32,65%  | 36,88%  | 27,90%  | 20,15%  | 18,94%  |
| <b>RENTABILIDAD</b>   |               |         |         |         |         |         |         |
| Comisiones de Cartera   | 435           | -       | -       | -       | -       | -       | -       |
| Ingresos Operativos Netos   | 212.194       | 6.050   | 5.211   | 6.450   | 7.431   | 5.937   | 8.493   |
| Resultado antes de impuestos y participacion trabajaj   | 65.401        | -7.400  | 1.928   | 143     | 1.520   | 3.814   | 4.891   |
| Margen de Interés Neto  | 80,82%        | 63,15%  | 65,52%  | 85,10%  | 85,81%  | 86,22%  | 86,66%  |
| ROE***  | 5,33%         | -12,36% | 3,38%   | 0,22%   | 2,06%   | 6,64%   | 6,35%   |
| ROE Operativo   | -1,47%        | -20,46% | -6,10%  | -7,04%  | -4,48%  | -4,44%  | -3,52%  |
| ROA***  | 2,03%         | -6,77%  | 1,74%   | 0,11%   | 0,91%   | 2,18%   | 1,97%   |
| ROA Operativo   | -0,56%        | -11,20% | -3,15%  | -3,64%  | -1,97%  | -1,46%  | -1,09%  |
| Inter. y Comis. de Cartera Netos / Ingreso Operativo Neto   | 92,19%        | 41,83%  | 65,65%  | 79,09%  | 80,66%  | 76,17%  | 75,29%  |
| Intereses y Comis. de Cart. Netos / Activos Productivos Promedio (NIM)  | 7,95%         | 4,67%   | 5,18%   | 6,86%   | 6,97%   | 5,24%   | 5,36%   |
| M.B.F. / Activos Productivos promedio   | 8,31%         | 4,66%   | 6,30%   | 8,19%   | 8,10%   | 6,01%   | 5,94%   |
| Gasto provisiones / MON antes de provisiones (Gastos de Operación + prov.) / Ingr. Operativos Netos   | 108,3%        | 302,4%  | 166,7%  | 171,6%  | 144,6%  | 142,9%  | 132,0%  |
| Gastos de Operación / Ingr. Operativos Netos  | 57,29%        | 121,34% | 121,85% | 108,62% | 89,78%  | 97,63%  | 94,30%  |
| [Gastos de Operación + prov. (Anual)] / Activo Neto Promedio  | 7,33%         | 16,74%  | 7,86%   | 8,72%   | 6,40%   | 4,85%   | 4,52%   |
| <b>LIQUIDEZ</b>   |               |         |         |         |         |         |         |
| Fondos Disponibles  | 343.509       | 5.376   | 4.022   | 8.019   | 56.531  | 105.870 | 127.925 |
| Activos Liquidos (BWR)  | 415.304       | 12.335  | 23.922  | 33.419  | 102.631 | 133.078 | 152.392 |
| 25 Mayores Depositantes****   | 1.244.239     | -       | 28.252  | 34.613  | 82.810  | 140.658 | 146.373 |
| 100 Mayores Depositantes****  | 1.271.942     | 27.098  | 34.220  | 39.946  | 88.853  | 156.979 | 153.783 |
| Indice Liquidez Estructural 1ra Línea (SBS)   | 36,9%         | 478,1%  | 333,2%  | 202,8%  | 625,3%  | 360,9%  | 237,8%  |
| Indice Liquidez Estructural 2da Línea(SBS)  | 20,75%        | 68,37%  | 85,71%  | 61,04%  | 92,90%  | 79,04%  | 74,34%  |
| Requerimiento de Liquidez 2nda Línea  | 0,00%         | 0,00%   | 38,59%  | 36,49%  | 100,00% | 65,92%  | 53,21%  |
| Mayor brecha acum de liquidez / Act. Liquidos   | 0,00%         | 0,00%   | -10,03% | -4,74%  | -25,62% | -12,70% | -34,66% |
| Activos Liquidos (BWR) / Pasivos corto plazo (BWR)  | 36,87%        | 478,09% | 333,17% | 202,84% | 625,27% | 360,92% | 237,84% |
| Fondos Disponibles / Pasivos Corto Plazo (BWR)  | 30,49%        | 208,36% | 56,01%  | 48,67%  | 344,41% | 287,13% | 199,65% |
| 25 Mayores Depositantes*** / Obligaciones con el Público  | 60,17%        | 0,00%   | 65,99%  | 63,86%  | 75,04%  | 82,61%  | 82,24%  |
| 25 Mayores Depositantes**** / Activos Liquidos (BWR)  | 299,60%       | 0,00%   | 118,10% | 103,57% | 80,69%  | 105,70% | 96,05%  |

\* 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