

Ecuador  
 Calificación Global

## BANCO DE LA VIVIENDA

### Calificación

2007	2008	2009	2T10	2010	2T11
BBB-	BBB-	BBB-	BBB+	BBB+	BBB+

### Resumen Financiero

(USD MM)	2007	2008	2009	2T10	2010	2T11
Activos	115.1	138.8	196.9	224.0	299.2	272.0
Patrimonio	58.0	73.1	74.6	78.1	79.5	80.1
Resultados	1.93	0.14	1.52	3.51	4.9	0.60
ROA (%)	1.74	0.11	0.91	3.34	1.97	0.42
ROE (%)	3.38	0.22	2.06	9.20	6.35	1.50

### 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) opera desde 1961, como una institución financiera pública, autónoma, con personería jurídica, duración indefinida y finalidad social. Su objetivo es financiar vivienda urbana y rural de interés social, prestar asistencia y cooperación al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejecutar programas con fondos destinados a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de mediano y bajo costo, y estimular la fundación de mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda. Cuenta con el Fondo Común de Seguros, que asume la siniestralidad en el ramo de seguros de desgravamen, vida e incendio, a favor de sus prestatarios. Está regulado por su ley constitutiva, y se clasifica como banco público de segundo piso. Debe implementar controles de los riesgos del negocio, y cumplir las normas de solvencia y prudencia financiera aplicables al sistema financiero privado. El órgano de control directo es la SBS, y también se somete al control de la Contraloría General del Estado (CGE), en el ámbito de su competencia.

### • RAZONAMIENTO DE LA CALIFICACION

El Comité de Calificación de BankWatch-Ratings S.A. luego de analizar la información sobre la gestión, los estados financieros interinos al 30 de junio de 2011, 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 de convertibilidad y transferencia. La calificación incorpora los riesgos del entorno económico y riesgo sistémico, que podrían afectar positiva o negativamente el riesgo crediticio de las instituciones del sistema.

La calificación considera los buenos niveles de solvencia y de cobertura de capital libre a eventuales deterioros de los activos productivos, patrimonio o riesgos no provisionados. Por la naturaleza pública del BEV, es de esperar que frente a dificultades sea apoyado por el Estado. El soporte del Estado es una opción viable, aunque sujeta a la situación fiscal, dado el objetivo social del BEV y las políticas del Gobierno sobre el buen vivir.

El Estado no efectuó el aporte de capital que estuvo aprobado desde el 2009, ni se depositó el valor total de la inversión doméstica aprobada por el Banco Central del Ecuador. Dicha inversión se estructuró con dividendos en el corto plazo, limitando el calce de plazos respecto de la cartera a largo plazo que originó, destinada a proyectos habitacionales de interés social.

La proyección del negocio se sustenta en la demanda creciente de soluciones habitacionales, siendo la construcción una de las actividades que más contribuyó al PIB en el 2011. La dinámica gestión de la administración en el cumplimiento de los objetivos estratégicos, derivó en una mejor estructura financiera, con mayor participación de activos productivos, más flujo de ingresos financieros, y aumento de la capacidad para la cobertura de riesgo, dada la evolución de la gestión de intermediación.

**ESTADOS FINANCIEROS A: Junio de 2011**

**FECHA DE COMITE: Septiembre 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.

La estructura de resultados reveló mayor presencia de ingresos operacionales provenientes de intereses ganados de cartera, realización de bienes inmuebles y rentabilidad de acciones. A pesar del esfuerzo desplegado el último año, el margen operacional se impactó del incremento de provisiones, debido al deterioro de las líneas de crédito a favor de algunos constructores. La rentabilidad se apoyó de ingresos no operacionales, que en el 2011 provendrán de la recuperación de activos financieros, fideicomisos en problemas, venta de bienes, y recuperación de dividendos u otras partidas adeudadas por el MIDUVI.

La calificadora aprecia el enfoque de la administración en riesgos, a través del Programa de Regularización en vigencia. Las consultoras apoyarán al BEV en el desarrollo del software para el control integral de riesgos, infraestructura tecnológica, seguridad de la información, y capacitación en el uso de herramientas. En ese orden, se estima que durante el año elaboren la matriz de riesgo operativo, y apliquen modelos estadísticos u otros procedimientos para establecer la exposición agregada.

La concentración tanto en cartera como en captaciones disminuye, pero su nivel todavía constituye un riesgo en jun.11. La diversificación de crédito en empresas constructoras incrementó el riesgo crediticio en el segmento comercial. La concentración de depósitos a plazo se origina en la inversión doméstica del BCE, instrumentada con vencimientos graduales hasta 2018, la cual en escenarios de estrés tendería a ser más volátil. La gestión de activos y pasivos se concentra en el largo plazo, y el control de los riesgos de mercado y liquidez evitó descalces, posiciones en riesgo, e impacto por prepecio en el corto plazo.

### • HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

#### INSTITUCIÓN

- El Decreto Ejecutivo 1626 y la Resolución del Directorio del BCE 004-INV-DOM aprobaron la inversión doméstica de USD 200MM, de la cual ha ingresado el 50%, esperando recibir USD 100MM adicionales en el 2011. A diferencia de otros bancos públicos, no se produjo la renovación del primer dividendo de USD 12.5MM, que venció en jun.11; y el segundo por igual valor vence en dic.11.
- En abr.11 la Superintendencia de Bancos y Seguros aprobó el Programa de Regularización, acorde a los resultados de supervisión, centrados en el gobierno corporativo, administración de riesgos y la evaluación económica financiera.

#### SISTEMA

Anexo No.1

### • ENTORNO ECONÓMICO Y RIESGO SECTORIAL

#### ENTORNO MACRO

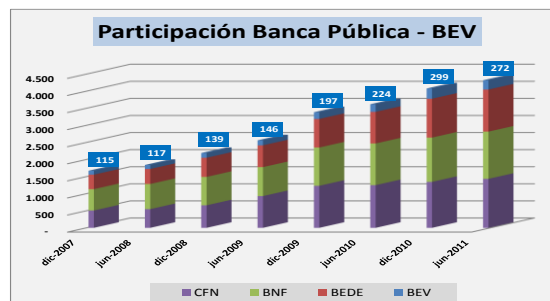
Anexo No.2

### RIESGO SECTORIAL

Anexo No.3

### PERFIL

#### POSICIONAMIENTO EN EL MERCADO



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

El BEV es la entidad más pequeña de la banca pública, administra el 6% del total de activos, cuyo saldo equivale al de los bancos privados medianos (16vo. lugar). El BEV duplica el tamaño de sus activos durante el último periodo (2.36), en forma similar a la evolución que ha tenido el sistema de banca pública (2.58). Dicho crecimiento ha sido factible, por la inyección de recursos estatales (inversión doméstica del BCE y fondos en administración del MIDUVI); así como por la dinámica gestión de colocación de cartera (3.50), por parte de su administración.

Dentro de la banca pública, registra el más alto nivel de solvencia, menor morosidad después del BEDE, mejor cobertura de provisiones y posición flexible de la liquidez a jun.11.

#### 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 accionaria se mantiene con 2 accionistas y la participación mayoritaria del Estado. En may.11, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social efectúa la cesión de sus acciones en el BEV a favor del Banco del IESS (BIESS). La inscripción en el Libro de Acciones y Accionistas estaba en proceso a jun.11, por los trámites legales involucrados.

El soporte estatal se debilitó, al no haberse renovado a favor del BEV la inversión doméstica que venció en el 2011 por USD 12.5MM, mientras en otros bancos públicos si se renovó este fondeo; además de estar pendiente la recepción de la inversión doméstica del BCE por USD 100MM, que se aprobó en el 2009. Los accionistas se han beneficiado del reavalúo del valor patrimonial de sus acciones, que pasaron de 1.93 en dic.07 a 2.67 en jun.11, debido al registro de utilidades en el periodo, y el respectivo fortalecimiento patrimonial. La estructura administrativa mantiene 5 sucursales regionales con cobertura nacional y el Fondo Común de



Seguros que administra el aseguramiento requerido para la cartera y bienes realizables. La representación legal del BEV está a cargo del Gerente General, y la del Fondo Común de Seguros de la Junta de Administración, quienes se reportan al Directorio y a la Junta General de Accionistas. La administración coordina y tiene relación con las fiduciarias, que ejecutan proyectos inmobiliarios, administran bienes e inmuebles del BEV, y cobran cartera (Fideicomiso Mutualista Benalcázar-BEV), así como con promotores inmobiliarios, cooperativas de vivienda, e instituciones financieras.

### **ESTRATEGIAS**

La gestión del BEV encaminada a la reactivación del sector de la construcción, a través del otorgamiento de créditos a proyectos habitacionales de interés social, no tiene finalidad de lucro. Los objetivos estratégicos enfocan fortalecer la operación, a través de la obtención de recursos financieros, desarrollo de proyectos inmobiliarios, instrumentos financieros, y capacidades institucionales.

En la ejecución buscan diversificar el nicho de promotores inmobiliarios, incluyendo a constructores y empresas municipales, en el desarrollo de proyectos, y a las instituciones financieras reguladas o no en el redescuento de cartera hipotecaria. La estrategia de administrar mayor volumen de cartera, para generar utilidades operativas y cumplir la expectativa de autonomía y sostenibilidad desde el 2012, se complementa con una buena administración del riesgo crediticio.

La evolución del negocio se acompaña del desarrollo de sistemas de información, infraestructura física, ambiente tecnológico, metodología de evaluación, control de riesgo operativo y de servicio al cliente.

En el fondeo cuidarán la adecuada rotación de las recuperaciones de cartera, y colocación de la inversión doméstica del BCE, bonos de vivienda del MIDUVI, captaciones del público y préstamos de organismos multilaterales e internacionales. Requieren concretar alianzas estratégicas con el IESS y entidades estatales. Esperan la devolución de los dividendos repartidos al MIDUVI (1996 a 2001), total recuperación del Fideicomiso Mutualista Benalcázar-BEV, la venta de inmuebles y la realización de activos improductivos.

### **GOBIERNO CORPORATIVO**

La administración enfoca sus esfuerzos en los objetivos del Plan del Buen Vivir, previsto como política gubernamental. El cumplimiento de los objetivos estratégicos y exposición a riesgo de la gestión operativa, cuenta con el monitoreo de los Comités de Auditoría, Administración Integral de Riesgos, Calificación de Activos y Constitución de Provisiones, entre otros, a los que debe designar un vocal del Directorio. Los resultados se encuentran supervisados en forma permanente por Auditoría Interna, además de contar con el contingente de auditores externos, y el control y vigilancia de dos organismos estatales (SBS y Contraloría).

Para el BEV rigen las metas establecidas en el Plan de Regularización, reformulado ante el cumplimiento de varios puntos del antiguo programa, con plazo de cumplimiento hasta dic.11. Este contiene cuatro apartados con sus actividades clasificadas en: gobierno corporativo, administración de riesgos, evaluación económica – financiera, y nivel de cumplimiento. En Gobierno Corporativo, se plantea fortalecer la gestión de la alta administración, el ambiente informático y la prevención de lavado de activos, así como mejorar la estructura organizacional, el ambiente de control y la atención al cliente.

El 2T11 no presentan cambios en la integración del Directorio, mas las sesiones evidencian la presencia y aporte dinámico de dos vocales principales y discontinuo de dos vocales suplentes, quienes no están calificados por la SBS y actúan con voz pero sin voto. A partir de may.11, los vocales representantes del sector privado, deben acreditar título profesional de tercer o cuarto nivel. En este trimestre no participan los vocales del Ministerio Coordinador de la Política Económica. Debido a la cesión al BIESS de las acciones del BEV que pertenecían al IESS, surgió la duda sobre la delegación del vocal del nuevo accionista.

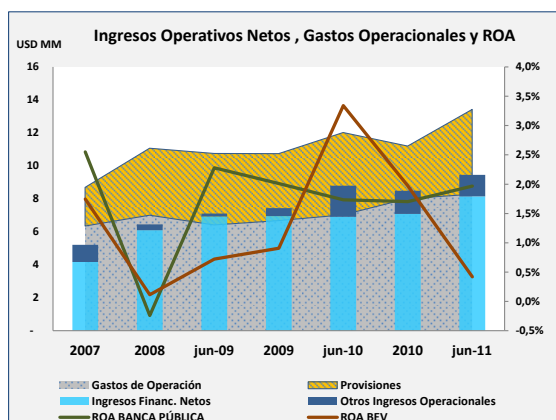
La máxima instancia administrativa tiene experiencia, lo que le permite contribuir con las directrices para ejecutar los objetivos estratégicos. La estabilidad de los directivos y ejecutivos coadyuva al cumplimiento de los objetivos de largo plazo y toma oportuna de decisiones, por lo que los cambios de personas en los diferentes estamentos gubernamentales inciden negativamente en el Gobierno Corporativo. Por la naturaleza de banco público, la influencia política podría afectar los criterios técnicos del negocio, independencia y desempeño institucional.

### **PRESENTACION DE CUENTAS**

Este reporte se fundamenta en el análisis de los estados financieros de los períodos 2007, 2008, 2009 y 2010, los mismos que están examinados por diferentes auditores externos, presentando salvedades que se han venido solucionando en el tiempo. Las del último ejercicio económico se refieren a: (i) riesgo de realización de bienes inmuebles, por estar ocupados por terceros; (ii) diferencia en cruce de cuentas con el Fideicomiso Mutualista Benalcázar, cuya Fiduciaria no ha presentado estados financieros auditados; y (iii) riesgo contingente que puede incrementar provisiones, originado en fideicomisos inmobiliarios, demandas laborales, juicios coactivos sin hipotecas y derechos fiduciarios.

Además se han analizado los balances interinos y demás información adicional con corte a junio 2011 entregada por el BEV. 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



Nota: Datos de jun-09, jun-10 y jun-11 están anualizados.

### Margen Operacional Neto:

El dinamismo de la gestión de intermediación, mediante la colocación de mayor volumen de cartera de créditos, influye para que los ingresos financieros netos crezcan 36% anual a jun.11. El BEV no tiene finalidad de lucro por ser un banco público con objeto social, mas el nivel de ingresos operacionales ya permite la cobertura de los gastos de operación desde el 2009, aunque todavía es insuficiente para absorber el gasto de provisiones y generar utilidades operativas.

El margen operacional neto es negativo a jun.11, y las utilidades siguen dependiendo de ingresos extraordinarios, que no son recurrentes en el tiempo, ni predecibles.

A jun.11 el BEV registra cartera comercial en riesgo y vencida, por la homologación de la calificación de los constructores en otros proyectos, y retraso del Registro de la Propiedad en la inscripción de las ventas de las viviendas. La morosidad en un segmento que tradicionalmente no la tenía, afectó al MON y redujo el ROA en 0.58 puntos porcentuales trimestrales.

### Margen bruto financiero:

- **Margen de interés:** El **margen de intereses neto** se mantiene estable respecto del trimestre anterior, pero es superior en 3 puntos porcentuales respecto de jun.10, por mayor contribución de la tasa y volumen de las colocaciones respecto de las fuentes. En la generación de ingresos financieros netos, influye el mayor volumen de cartera productiva, respecto de las captaciones en cuentas de ahorro y plazos en el último año. El spread de tasa mejora respecto de jun.10 en 1.63 pp, por aumento en la tasa de inversiones y reducción en la tasa de fondos en garantía -0.35 pp. El BCE mantuvo estables las tasas de interés efectivas máximas de vivienda y corporativa de dic.10 a jun.11 (11.33% y 9.33%); mientras el sistema financiero redujo la tasa efectiva referencial de vivienda (10.55% a 10.38%), y corporativa (8.65% a 8.37%). Es de anotar que la tasa promedio del BEV es competitiva, de 7% para

redescuentos y 10.1% para cartera de 1er. piso, siendo reajutable por instrumentarse a largo plazo.

- **Otros ingresos financieros:** Los ingresos financieros incluyen comisiones y utilidades financieras, equivalentes al 4.8% de su saldo. Estos provienen del Fideicomiso Mutualista Benalcázar-BEV, cuyo saldo se reduce paulatinamente.

### Margen operativo:

- En el 2T11, otros **ingresos operacionales** están vinculados a las utilidades originadas en la venta de bienes realizables, así como a la valoración de las acciones en la CTH y EDESA. De lo expuesto, se desprende que el saneamiento de bienes, venta de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios, ha fortalecido los ingresos operativos en el 2011.
- Los **gastos de operación** absorben cada vez menos los ingresos operativos netos; siendo las provisiones las que los comprometen en 142%. En el crecimiento de otros gastos de operación, el rubro de mayor impacto es “impuestos, contribuciones y multas” con 95.5% anual. El crecimiento de gastos de personal (9.9% anual) se encuentra controlado, al mejorar el indicador de eficiencia respecto del activo neto promedio que administra. Influye los honorarios por las consultoras a cargo de las metodologías de administración de riesgos y el incentivo de remuneración variable por eficiencia (3.3% en el 1er. semestre de 2011) determinado por mandato legal para los servidores públicos. No obstante, el incremento anual de gastos de operación, estaría compensado con el alcanzado en ingresos financieros a jun.11.

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA	dic-07	dic-08	dic-09	jun-10	dic-10	jun-11
Número de Oficinas	5	5	5	5	5	5
Número de Empleados	222	234	232	245	263	273
Total Activos/Número de Empleados (USD Miles)	582	657	941	1.000	1.217	997
Gastos de Personal/ Activo Neto Promedio	4,0%	3,8%	2,7%	2,2%	2,2%	1,8%
Gastos de Operación / Ingresos Operativos						
Netos	122%	109%	90%	107%	94%	88%
Gastos de Operación + Provisiones / Ingresos Operativos Netos	167%	172%	145%	108%	132%	142%

- El **gasto de provisiones** afecta la rentabilidad durante el 2011, alejando al BEV del ROA promedio de la banca pública, que durante el 2010 logró superar. La morosidad en el segmento de vivienda se redujo (8.7% en jun.10 a 3.8% en jun.11), no así la del crédito comercial que pasó de 0.001% a 2.37%, lo que sumado a la homologación de la calificación, derivó en un aumento de provisiones de USD 2.020M trimestral. El riesgo crediticio implícito en la cartera, fideicomisos e intereses por cobrar podría aumentar, con el consecuente gasto de provisiones, según la maduración de los créditos a largo plazo, además de la aplicación de la nueva normativa de evaluación de riesgo de la SBS, y el ablandamiento de las políticas de crédito para proyectos habitacionales, que incluye las figuras de novación y liberación parcial de hipotecas.
- El valor neto de **partidas de ingresos y gastos extraordinarios**, deriva en un ingreso de USD 2.585M, que permite el registro de utilidades no operativas a jun.11. El 65% de los ingresos no

operativos proviene del saneamiento, venta y arrendamiento de bienes; mientras que la diferencia, viene de la recuperación de activos castigados con sus respectivos intereses, comisiones y reversión de provisiones. Los ingresos no operativos no son del giro normal del negocio, y se ha previsto en el 2011, la devolución de los dividendos repartidos al MIDUVI de USD 6.188M, y el avance del 65% de las recuperaciones judiciales a través de la coactiva.

### ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

El BEV contrató en may.11 a una consultora que le brindará asistencia técnica en la implementación de un sistema de información para la administración de riesgo integral, incluyendo la herramienta informática. De igual forma integró el Comité de Administración Integral de Riesgo, que aprobó el Manual de Administración Integral de Riesgo, consciente de que necesitará adaptarlo al nuevo software, que también ayudará a cuantificar los límites de tolerancia que puede asumir en la administración de los distintos tipos de riesgo.

Para mitigar el riesgo crediticio, realizó el levantamiento de información magnética de los proyectos inmobiliarios aprobados, que dotará de elementos de juicio para redactar la metodología de evaluación, aprobación y seguimiento de proyectos, con los respectivos parámetros de medición. Si bien los índices de morosidad por producto se encuentran controlados, en may.11 la Subgerencia Bancaria de Negocios propuso reformas al Manual para Créditos al Constructor, considerando el comportamiento de la línea de crédito de esos clientes. La normativa de calificación del Crédito de desarrollo de vivienda es más exigente, por lo que el BEV debe adecuar la tecnología crediticia y las estructuras de clasificación y calificación de activos de riesgo y constitución de provisiones para revisión de los auditores externos en oct.11, y posterior vigencia desde ene.12.

### RIESGO DE CREDITO:

CALIFICACION	Activos de Riesgo BEV					Fondo Común Seguros	Cartera Mutualista Benalcázar
	dic-07	dic-08	dic-09	dic-10	jun-11		
A Normal	68,78%	81,12%	72,09%	83,11%	82,75%	100,00%	85,72%
B Riesgo Potencial	6,19%	3,27%	3,59%	1,46%	3,26%	0,00%	2,40%
C Deficiente	2,27%	1,44%	1,13%	1,25%	2,21%	0,00%	1,90%
D Dudoso	6,45%	2,76%	1,42%	0,78%	0,62%	0,00%	2,58%
E Pérdida	16,31%	11,42%	21,78%	13,40%	11,17%	0,00%	7,39%
<b>Total USD MM</b>	<b>57.274</b>	<b>85.592</b>	<b>80.097</b>	<b>121.092</b>	<b>146.548</b>	<b>6.916</b>	<b>7.558</b>
<b>C DE USD MM</b>	<b>14.336</b>	<b>13.361</b>	<b>19.483</b>	<b>18.688</b>	<b>20.515</b>	<b>-</b>	<b>897</b>
<b>CDE (%)</b>	<b>25,03%</b>	<b>15,61%</b>	<b>24,32%</b>	<b>15,43%</b>	<b>14,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>11,87%</b>
Provisiones/Activos CDE	98,0%	111,9%	109,8%	111,1%	107,2%	N/A	0,0%

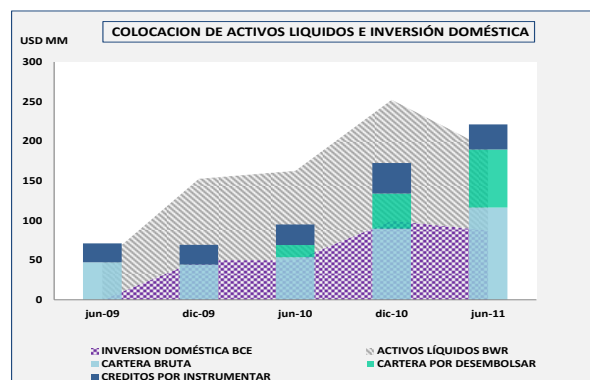
La evaluación de los activos de riesgo del BEV, considera 97% de la sumatoria de cartera, cuentas por cobrar, bienes realizables, bienes adjudicados, derechos fiduciarios, y otros activos, excluyendo aquellos que la norma no exige calificar. El BEV también califica los activos del Fondo Común de Seguros no consolidados, conformados por inversiones, que se consideran 100% recuperables; así como la cartera que compró a la Mutualista Benalcázar, actualmente en liquidación forzosa, cuya calidad es relativamente buena, con activos CDE de menor impacto respecto del riesgo total.

Los activos del BEV categorizados en las peores categorías de riesgo aumentan en volumen a jun.11, por la homologación de la calificación de algunos sujetos y la mora en 7 créditos a constructores, a quienes se les dilató los trámites en el Registro de la Propiedad.

La participación de cartera dentro de los activos de riesgo evaluados es creciente, pasando de 61.8% en jun.10 a 79.6% en jun.11, con tendencia a aumentar cuando desembolsen los créditos aprobados y aquellos por instrumentar. El comportamiento de la cartera marca el riesgo crediticio institucional, por lo que su seguimiento es trascendental para mitigar la exposición a pérdidas. Las provisiones para los activos CDE se mantiene sobre el 100% del saldo contable.

En cuanto a los derechos fiduciarios, se evidencia una disminución anual de -55%, debido a que logran liquidar, restituir con cartera, o recuperar parcialmente el activo, así como aumentar su cobertura de provisiones al 68% en jun.11. El riesgo de invasiones o deterioro de los bienes realizables y no utilizados por el BEV de USD 8.5MM, se mitiga mediante convenios para financiar la venta a entidades o personas que tienen el usufructo, dar en arrendamiento, o dejar insubsistentes los comodatos. De esa manera esperan hacerlos productivos, compensando su depreciación y pérdida de valor de realización. También han reclamado el pago de valores adeudados por el MIDUVI en más de USD 22MM, por los dividendos, gastos operativos y Programa un solo toque que adeuda. Efectúan seguimiento judicial de los fideicomisos con problemas (Alcázar de las Rosas, Vines, María Sol, Jordán, Villa Sol), y recuperan los valores registrados como aporte de terreno al Fideicomiso Ninallacta.

### FONDOS DISPONIBLES (USD 84.3MM):



El plazo a la vista y la calidad del depositario suponen un bajo riesgo del activo, que contribuye a priorizar la liquidez inmediata. Por su característica de bancos público, el 98.9% de las disponibilidades están depositadas en el BCE, sin intereses. Estos fondos se destinan parcialmente a encaje bancario, y principalmente a cumplir su objetivo social de financiar vivienda y proyectos habitacionales, pagar obligaciones con terceros y atender los gastos de operación.

Los activos líquidos que incluyen fondos disponibles e inversiones de corto plazo (90 días), representan 38% del activo a jun.11 (50% jun.10), donde la inversión

doméstica del BCE impulsa su crecimiento en USD 50MM a dic.09 y USD 50MM a ago.10. El 2T11, en cambio se contraen USD -32.3MM, debido al pago de un dividendo de la inversión doméstica del BCE (USD 12.5MM), desembolsos de los constructores y fiduciarias para ejecución de proyectos inmobiliarios, y retiro de depósitos en garantía. El pago de los pasivos excede las nuevas captaciones, desfasando el fondeo de cartera, que se concede con recursos del giro del negocio del BEV.

La inversión doméstica del BCE ha dado dinamismo a la colocación en créditos, pero se instrumentó con vencimientos de USD 25MM en el 2011; mientras que la cartera que originó, tiene vencimientos en el largo plazo, con un año de gracia contado desde cada desembolso, sin exceder al plazo de la construcción. Además del desfase de plazos, la cartera bruta por desembolsar y por instrumentar excede los activos líquidos disponibles, por lo que el BEV requerirá la renovación de los dividendos de la inversión doméstica, y la entrega de valores adicionales. Sin embargo la modalidad de desembolsos parciales contra avance de obra, le da maniobra para afrontar riesgos de liquidez.

**INVERSIONES (USD 45.9MM):** Las inversiones del BEV se clasifican en temporales USD 37.9MM y permanentes en acciones USD 7.9MM. Tanto las inversiones temporales como las permanentes se han colocado principalmente en el sistema financiero y empresas privadas. Estas tienen riesgo moderado, al ser de fácil realización y corresponder a emisores con buena calificación de riesgo, en escala local (AAA a A), e internacional (B-).

Expresado en USD Miles

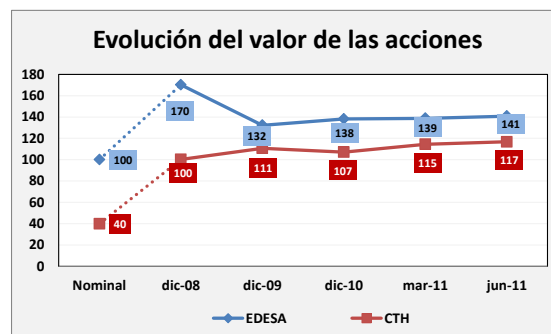
TIPO DE EMISOR	Q. EMISORES	jun-11	dic-10	VARIACION
Inst. Financieras	19	33.031	41.882	(8.850)
Empresas	3	4.949	4.302	647
BIAPE	1	7	8	(1)
<b>TOTAL</b>	<b>23</b>	<b>37.987</b>	<b>46.192</b>	<b>(8.204)</b>
TIPO TITULO	PORCENTAJE	mar-11	dic-10	VARIACION
Certificado Depósito	34,0%	12.900	28.200	(15.300)
Titularización	48,8%	18.550	11.568	6.983
Papel Comercial	0,0%	-	1.873	(1.873)
Cédulas Hipotecarias	2,7%	1.011	1.238	(226)
Pólizas Acumulación	12,6%	4.800	2.000	2.800
Obligaciones	1,9%	719	1.306	(587)
Bonos Global	0,0%	7	8	(1)
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>37.987</b>	<b>46.192</b>	<b>(8.204)</b>
CALIFICACION	PORCENTAJE	mar-11	dic-10	VARIACION
AAA	36,4%	13.828	6.912	6.916
AAA-	20,5%	7.805	9.838	(2.033)
AA+	19,5%	7.394	11.864	(4.470)
AA	6,6%	2.492	6.632	(4.140)
AA-	8,0%	3.050	5.500	(2.450)
A+	6,3%	2.400	2.300	100
A	2,7%	1.011	3.138	(2.126)
B-(INT)	0,0%	7	8	(1)
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>37.987</b>	<b>46.192</b>	<b>(8.204)</b>

Fuente: Tesorería BEV / Elaborado BWR

Las **inversiones temporales** representan 45% del activo y toman protagonismo por mandato del Plan de Regularización del 2006, que restringió el destino de nuevas captaciones hacia inversiones de alta liquidez. A jun.11, el 99.8% de las inversiones son disponibles para la venta, se valoran al costo amortizado que es menor que el precio de mercado. El 0.2% del portafolio es deuda en bonos global del BIAPE y se mantendrá hasta el vencimiento.

El portafolio se diversifica por (i) tipo de emisor, con preferencia en el sistema financiero nacional; por (ii) título valor, con más participación de certificados de depósito, titularizaciones y pólizas de acumulación; y (iii) por riesgo de contraparte, concentrado en entidades con calificación superior a AA+. La reducción de inversiones temporales a jun.11, de -17.8% semestral, se enfoca en certificados de depósito de instituciones financieras, mientras que prioriza la participación en el mercado de valores, a través de titularizaciones. Esta fue necesaria para atender el vencimiento de un tramo de la inversión doméstica del BCE, que pretendía dinamizar el desarrollo de proyectos habitacionales pero sin asegurar calce en el corto plazo. El rendimiento del portafolio oscila entre 2.47% a 8.5%, dependiendo del riesgo y plazo, mientras la cartera se instrumenta entre 7% a 15%. De los intereses ganados, el 19.5% proviene de las inversiones temporales.

Las **inversiones permanentes** en acciones por USD 7.9MM tienen provisiones reglamentarias del 1%, sin riesgo identificado para realizarlas en el corto plazo, y probablemente con utilidad en las actuales condiciones del mercado. El portafolio incluye acciones y participaciones en algunas empresas, y el 99.8% corresponde a EDESA y la Corporación de Titularización Hipotecaria. El valor patrimonial proporcional de las acciones sustenta el fortalecimiento de esos negocios, con tendencia de crecimiento continuo del valor nominal, lo cual es positivo.



La Ley Orgánica de Empresas Públicas, promueve la privatización de las inversiones estatales en acciones de empresas que no desarrollen actividades enfocadas al desarrollo social, o de sectores estratégicos. El BEV resuelve mantener la participación del 39.9% en la CTH, equivalente a USD 2.5MM, al estar involucrada en la línea de titularización hipotecaria que pretende desarrollar. Respecto a EDESA, en el 2011 repartió dividendos de las utilidades del 2010, lo cual no afectó su valor patrimonial proporcional.

**CARTERA BRUTA (USD 116.4MM):** La cartera bruta es el **activo productivo** que genera la mayor fuente de ingresos operativos, la cual deducida de las provisiones por riesgo de incobrabilidad (-5.1%), representa 40.6% del activo. El portafolio de créditos crece en 116.4% anual a jun.11, es decir que se duplica, principalmente en cartera comercial de segundo piso entregada a constructores.

La estructura de la cartera se modifica durante los dos últimos años, mediante la colocación de la inversión doméstica del BCE y la dinámica rotación de los recursos del BEV, pasando la cartera comercial a representar 82% del portafolio y la de vivienda el 18%. La cartera comercial clasificada como banca de segundo piso, incluye operaciones de redescuento a instituciones financieras, así como directas a favor de constructores o promotores de proyectos inmobiliarios de interés social. A éstos se planificó financiar con recursos del BEV en 33%, bonos de vivienda del MIDUVI en 17%, y recursos de los clientes en 50%; mas la combinación del fondeo de algunos proyectos inmobiliarios ha variado, y a jun.11 la cartera comercial de los constructores genera mora a su maduración, con el consecuente riesgo crediticio.

Las operaciones de redescuento a instituciones del sistema financiero reguladas, en cambio son factibles de recuperar al vencimiento. Las transacciones que incorporaron cartera, por concepto de compra a la Mutualista Benalcázar, y de liquidación de los fideicomisos inmobiliarios, también se reducen paulatinamente, según lo planificado. Sin bien el esfuerzo para dinamizar el activo productivo, sustenta mayores ingresos de intermediación, mejora la rentabilidad y fortalece el patrimonio, la concesión de crédito riesgoso provoca el efecto inverso. La cartera aprobada pendiente de desembolsar (USD 73.3MM), y los créditos aprobados no instrumentados (USD 23.9MM) evidencian el potencial negocio futuro, siempre que sean cuidadosamente canalizados.

El mayor apetito de riesgo, exige el análisis de la calidad y capacidad de pago del cliente, previo su desembolso, así como el seguimiento del destino y buen uso de los recursos institucionales. Para cuantificar el riesgo del financiamiento a los constructores, desarrollaron la "Metodología para la Determinación de Provisiones en Créditos al Constructor", esperando para ago.11 los resultados del seguimiento a los proyectos inmobiliarios y a las situaciones que limitaron el reembolso oportuno. La administración estableció como meta el impulso de proyectos inmobiliarios con crédito a promotores por USD 170MM en el 2011, y se espera que la metodología le prevenga de las situaciones de riesgo.

Por las características del crédito, la **colocación es a largo plazo** (64% vence a más de 360 días); mientras el 57% de los pasivos vencen hasta 180 días, afectando la falta de renovación del dividendo de la inversión doméstica del BCE. A la maduración del crédito a largo plazo se evidenciará el riesgo crediticio real, cuando se haga evidente el comportamiento del deudor e impacto de eventos externos.

El descalce de plazos con brechas acumuladas contractuales negativas en el corto plazo, requiere cubrirlas con activos líquidos para no registrar posiciones en riesgo. En consecuencia, se afecta a la rentabilidad y se limita la generación de ingresos operativos provenientes de cartera.

Calificación de Cartera y Contingentes BEV						
CATEGORIA	dic-07	dic-08	dic-09	dic-10	mar-11	jun-11
A Normal	83,28%	87,09%	85,81%	95,98%	94,87%	92,56%
B Riesgo Potencial	9,60%	5,57%	6,44%	1,57%	2,91%	4,01%
C Deficiente	3,51%	1,92%	1,74%	0,47%	0,43%	1,97%
D Dudoso	2,86%	4,16%	2,37%	0,94%	0,83%	0,66%
E Pérdida	0,74%	1,27%	3,64%	1,03%	0,96%	0,80%
<b>Total USD MM</b>	<b>36.166</b>	<b>47.395</b>	<b>44.479</b>	<b>89.996</b>	<b>98.202</b>	<b>116.668</b>
<b>CDE USD MM</b>	<b>2.573</b>	<b>3.482</b>	<b>3.450</b>	<b>2.200</b>	<b>2.181</b>	<b>4.004</b>
<b>CDE (%)</b>	<b>7,11%</b>	<b>7,35%</b>	<b>7,76%</b>	<b>2,44%</b>	<b>2,22%</b>	<b>3,43%</b>
Provisiones/ Cartera en riesgo	<b>68,12%</b>	<b>111,87%</b>	<b>253,09%</b>	<b>547,98%</b>	<b>595,46%</b>	<b>193,02%</b>
Calificación por Tipo de Cartera						
Comercial banca de segundo piso					75.882	95.590
Cartera de Fideicomisos					8.088	7.639
Comprada Mutualista Benalcázar					7.751	7.185
Reestructurada Fideicomisos					3.857	3.790
Cartera de primer piso					2.084	1.946
Cartera reestructurada					539	519
<b>Total Cartera Calificada</b>					<b>98.202</b>	<b>116.668</b>

La **calificación de cartera** comercial consideró la metodología para evaluar instituciones financieras en operaciones de redescuento e inversiones, mientras que los demás rubros utilizaron como referente la morosidad.

La calificación a jun.11 evidencia un incremento de activos CDE, y el deterioro del crédito a constructores, con la reclasificación de deudores a las categorías B de riesgo potencial y C de deficiente. Se determina riesgo en vivienda a partir de 60 días de que una cuota está vencida, o 30 días en comercial, según las tablas y ponderaciones de la actual normativa de la SBS. Pero ésta se tornará más rígida con datos a dic.11, exigiendo provisiones de 5% en adelante con 31 días de vencido, para el caso de los promotores.

El 2T11 se reclasificó a algunos promotores en categorías de más riesgo, requiriendo provisiones, por la homologación de su calificación. La **cartera reestructurada** representa 3.7% de la cartera bruta, siendo una alternativa por excepción, para adecuar las condiciones crediticias de deudores en problemas, o créditos mal instrumentados respecto de los flujos de operación.

La **morosidad** de 2.62% a jun.11 sigue siendo menor al promedio de la banca pública de 6.85%, y al registrado 3 años atrás de 12.2%. Esto se debe al importante volumen de colocación de cartera, donde el 97.4% está por madurar. La calidad de la cartera por agencias se modifica en jun.11, con mayor aporte de cartera CDE de las regionales de Quito (30%), Guayaquil (27%) y Portoviejo (25%). Los castigos de cartera en el primer semestre de 2011 de USD 132M, representan 0.11% del saldo de la cartera bruta. La cartera en demanda judicial cubrirá al menos la cartera castigada de USD 2.8MM y la cartera en riesgo de USD 3MM, al margen de los riesgos identificados en otras partidas de los estados financieros.

La **cobertura de provisiones** de la cartera en riesgo (193%) y CDE (150%), le permite un margen para afrontar futuros deterioros o pérdidas no esperadas. A pesar de su contracción respecto del 1T11, todavía duplica la cobertura registrada en el sistema financiero,

lo cual es positivo para mitigar riesgo crediticio. Las **garantías reales** se instrumentan con endoso de valores fiduciarios e hipoteca de proyectos habitacionales; además de pólizas de fiel cumplimiento de los promotores, fianza solidaria de instituciones financieras, organismos seccionales, o deudor principal, garante y codeudor. Esta debe representar al menos el 120% del valor del crédito, calculado con base a los desembolsos acumulados del BEV.

El **seguro de desgravamen** administrado por el Fondo Común de Seguros, protege a los deudores del BEV, respecto de los riesgos de vida, siniestros en las hipotecas u otros, a través de una aseguradora privada controlada por la SBS. Aportan a **mitigar riesgo crediticio** las garantías reales, que son de fácil realización en un entorno de déficit habitacional, así como la relación entre el deudor hipotecario y su única unidad habitacional, la disponibilidad de seguro de desgravamen y las pólizas de fiel cumplimiento del promotor.

La **concentración en los 25 mayores deudores** se reduce en 49 puntos porcentuales respecto de jun.10, debiendo anotar que exclusivamente un crédito supera al 10% de patrimonio técnico constituido en jun.10, con garantías del 211%. Ha contribuido en la diversificación de la cartera la integración como deudores de personas naturales y constructores. Tanto en cartera de segundo piso a instituciones financieras, como en fideicomisos inmobiliarios, el deudor principal diversifica a la vez el riesgo en varios beneficiarios de las unidades habitacionales de interés social.

**DERECHOS FIDUCIARIOS (USD 11.2MM):** El Programa de Regularización dispuso que el BEV liquide los fideicomisos en los que participó como adherente. En ese orden, liquidó fideicomisos inmobiliarios con aportes de USD 14.8MM. También inició acciones judiciales para que se restituya los aportes de los fideicomisos identificados con problemas, por deficiencias en la construcción y abandono de las unidades habitacionales, cuyos derechos fiduciarios representan USD 7MM. A jun.11 los fideicomisos con problemas de recuperación (Alcázar de las Rosas, Vines, el Jordán y Villas del Sol) tienen 100% de provisiones, y representan 63% de los derechos fiduciarios. Su saldo se reduce en -7.4% desde dic.08, y dependiendo del éxito en la gestión judicial se lograría la restitución de los aportes efectuados.

TIPO DE FIDEICOMISO	APORTES				DERECHOS FIDUCIARIOS			
	dic-08	dic-09	dic-10	jun-11	dic-08	dic-09	dic-10	jun-11
Fideicomisos liquidados	14.845	14.845	14.845	14.845	-	-	-	-
Mutualista Benalcázar en liquidación	-	19.255	19.255	19.255	-	11.136	5.326	3.425
Isla Santay	9.270	9.270	10.105	-	9.270	9.270	-	-
Fideicomisos con problemas	11.887	11.283	11.283	11.283	7.666	7.092	7.092	7.098
Fideicomisos sin problemas	1.215	1.849	7.144	5.929	3.775	3	133	711
<b>TOTAL EN USD Miles</b>	<b>37.216</b>	<b>56.503</b>	<b>62.632</b>	<b>51.313</b>	<b>20.711</b>	<b>27.501</b>	<b>12.551</b>	<b>11.233</b>

Los aportes a los patrimonios autónomos se reducen en USD 11.3MM hasta jun.11, debido al finiquito del **Fideicomiso de la Isla Santay** por la venta al Ministerio de Ambiente durante el 2010, y la restitución de algunos fideicomisos sin problemas.

El **Fideicomiso Mutualista Benalcázar - BEV** representa 30.5% de los derechos fiduciarios, y el saldo

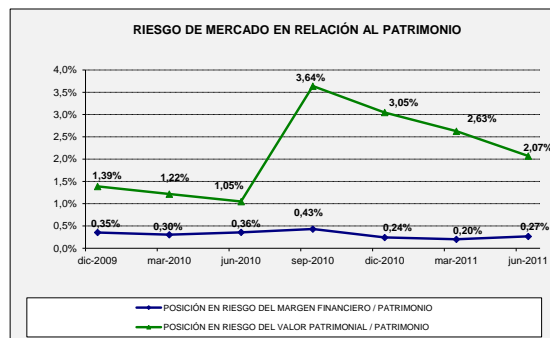
original se reduce en -82%, por la restitución de USD 13.9MM en cuenta de ahorros, cheques, transferencias en el sistema de pago interbancario, y compra con descuento de cartera. Se estima que la recuperación del derecho fiduciario le permita al BEV recuperar los depósitos que asumió como adjudicatario de la subasta de pasivos de esa mutualista en el 2009.

En el **Fideicomiso Ninallacta** obtienen 300 certificados de gravámenes para cerrar las escrituras rectificatorias a los aportes; pero la dilatoria en los trámites por parte del Registro de la Propiedad, retrasa su liquidación.

**CONTINGENTES:** En contingentes se controla desde jun.10, el valor de los créditos aprobados pendientes de desembolsar, cuyo saldo a jun.11 asciende a USD 73.3MM. Los riesgos contingentes que originan los juicios civiles, administrativos y laborales no han sido cuantificados, por depender del criterio de los jueces y de otro tipo de circunstancias judiciales. La cartera pendiente de instrumentar por USD 31.6MM, se controla en cuentas de orden. El BEV no tiene posiciones por operaciones con derivados, ni riesgo de contraparte por futuros u opciones.

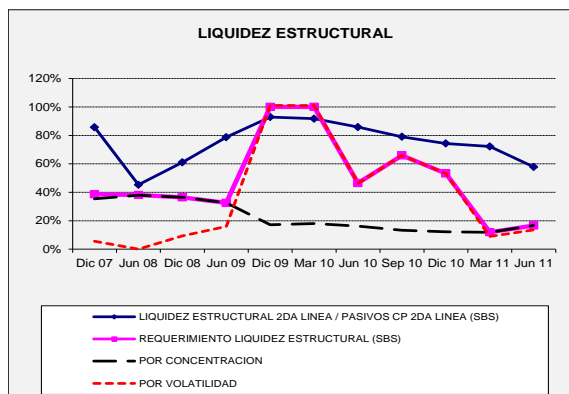
**RIESGO DE MERCADO:** Los riesgos de mercado por exposición a fluctuaciones en las tasas de interés y tipo de cambio de la moneda, se administran dentro de un entorno macroeconómico relativamente estable. Lo expuesto considerando que el BCE no ha regulado cambios en las tasas efectivas máximas para los diferentes segmentos de cartera en el 2011, y la moneda de libre circulación sigue siendo el US dólar. La Subgerencia de Riesgos es la unidad responsable de gestionar el riesgo en la estructura de activos y pasivos, y especificar las acciones que permitan controlarlo.

La exposición del patrimonio del BEV a riesgos de mercado por fluctuación de tasa, se encuentra entre 2.07% y 0.27%. Los límites tolerables que el BEV ha establecido son del 2% para la sensibilidad del valor patrimonial y del 4% para la sensibilidad del margen financiero, en función de los posibles recursos captados como depósitos a plazo del BCE, dentro del programa de inversión doméstica. Tales límites se cumplen, como se aprecia del cuadro comparativo de dic.09 a jun.11, que revela un descenso progresivo de la posición en riesgo del margen financiero para el patrimonio, debido a la política de fijación de tasa fija para el producto "créditos a proyectos inmobiliarios", y el incremento de su participación, cerrando la brecha con los pasivos sensibles.



Las bandas de sensibilidad se encuentran calzadas en doce meses, y ante el cambio del 1% en las tasas de interés se hubiera producido una ganancia o pérdida de USD +/-196M a jun.11. El GAP de duración del margen financiero incrementa de USD162M en mar.11 a USD 213M en jun.11, con una posición en riesgo de 0.28%. La sensibilidad del valor patrimonial disminuye de USD +/-2.108M en mar.11 a USD +/-1.660M, con menor exposición en el 2T11. Influye en la exposición a riesgos de mercado, la administración del fondeo de la inversión doméstica del BCE y la tasa pasiva acordada. Es de esperar que la relativa estabilidad de la tasa interés y el bajo costo de fondeo, mitiguen el impacto en la duración modificada de los recursos patrimoniales.

**RIESGO DE LIQUIDEZ:** Por su característica de banca de desarrollo con acceso a captaciones del público, en cuentas de ahorro, depósitos a plazo y depósitos en garantía, tradicionalmente mantiene buena posición de liquidez, calculada con base a la norma aplicable al sistema financiero. Los indicadores de liquidez superan ampliamente a los promedios de la banca pública.



La **liquidez estructural** de 1ra. línea y 2da. línea está por encima del requerimiento mínimo exigible, tanto por concentración como por volatilidad. En jun.11 la liquidez estructural de 2da. línea se contrajo, y se estima que se estreche a futuro, frente a los compromisos asumidos en cartera que ya se ha aprobado, al margen que se atienda con desembolsos graduales, contra avance de obra.

En el control de riesgo de liquidez aplican escenarios de estrés (**contractual, esperado y dinámico**), cuyos datos revelan que el BEV no presenta posiciones en riesgo, y que los activos líquidos a jun.11, son suficientes para afrontar las brechas de liquidez acumuladas negativas que registra en todas las bandas de tiempo, excepto la banda de más de doce meses que es positiva. La mayor brecha acumulada negativa compromete en -24.5% a los activos líquidos, evidenciado que el riesgo está controlado y dentro del promedio de banca pública. La cobertura de activos líquidos a pasivos de corto plazo de 200%, supera al promedio de la banca pública de 45%.

La posición de liquidez se ha debilitado, considerando que se está estrechando el margen entre la liquidez estructural de 2da. línea y el requerimiento mínimo, debido al aumento de la volatilidad, y a la contracción de los depósitos a plazo en USD 12.5MM en el último trimestre, depósitos de garantía en USD 3.9MM, y

fondos en administración en USD 5.8MM, además del vencimiento de un tramo de inversión doméstica de USD 12.5MM próximo en dic.11.

La **concentración en los 25 mayores depositantes** sigue siendo alta en 80% de las obligaciones con el público, aunque lo origina la inversión doméstica del BCE, que constituye un caso de excepción. Con el fondeo tradicional no tenía tal riesgo, por lo que si se excluye al BCE como depositante, por las características de su depósito y el objetivo gubernamental de incentivar la construcción de unidades habitacionales de interés social, ésta se reduce a 25.9% a jun.11.

El **plan de contingencia de liquidez** prevé la entrega adicional de la inversión doméstica aprobada en USD 200MM, y fuentes alternativas como: 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 a 2001).

**RIESGO OPERATIVO:** El BEV está trabajando en los factores que le permitirán estructurar la **matriz de riesgo operativo**, que cuantifique el riesgo de pérdida proveniente de fallas y debilidades en procesos internos, personas, tecnología de información y eventos externos. Los procesos inmersos toman su tiempo, por lo que actualmente el control de riesgo operativo se apoya en los informes sobre evaluaciones de control interno practicadas por los auditores internos y externos, y supervisiones de la SBS y de la Contraloría. Estos guían las acciones a adoptar para mitigar riesgo operativo y exposiciones patrimoniales.

Auditoría Interna advierte que la firma consultora, a cargo del desarrollo del sistema de información para administrar riesgo operativo, necesita que concluya el levantamiento de **procesos**, aprobación de los borradores sobre flujos y documentación de nuevos procesos identificados, y su adecuación al nuevo Plan de Regularización. Añade que el **Plan de acción** y el cronograma de riesgo operativo deben actualizarse. En jun.11, el consultor del Proyecto de mejoramiento de los procesos (estratégicos, agregadores de valor y habilitantes), solicitó prórroga de 60 días para concluir la primera etapa, elaborar los procesos no identificados al inicio (63), e implementar en las sucursales.

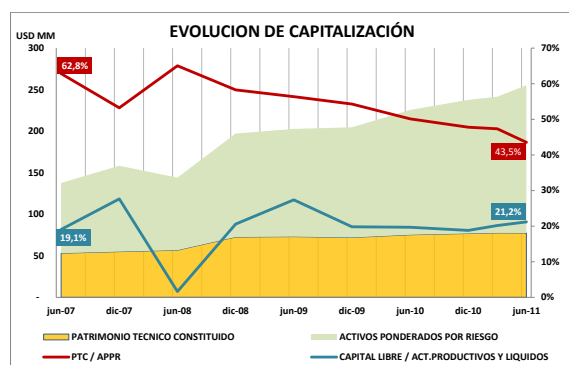
En jun.11, la Subgerencia Bancaria de Riesgos concluyó la primera etapa del **Plan de continuidad del negocio**, requiriendo de un taller de inducción para que la administración defina los procesos críticos del negocio. Para contar con información que permita el control de riesgo operativo originado en el **factor de personas**, la Subgerencia Bancaria de Recursos Humanos, está en la etapa final de aplicación de los instrumentos técnicos de análisis y descripción de cada puesto de trabajo, valoración y clasificación a nivel nacional, faltando el levantamiento de los perfiles de los cargos directivos. En **tecnología de información**, el BEV adjudicó la asesoría técnica informática e implementación del sistema de información gerencial a una empresa especializada, además de desarrollar los sistemas de administración de

proyectos inmobiliarios, administración de riesgos, fortalecimiento del nuevo Core Bancario alineado al negocio actual, y seguridad de la información.

Para superar las salvedades y observaciones de auditoría externa del 2010, el BEV adoptó controles que reducen riesgo operativo, al desarrollar proyectos inmobiliarios en sus inmuebles, concluir los fideicomisos en los que participó como adherente, liquidar los fideicomisos con problemas, e incorporar las herramientas tecnológicas para la prevención de lavado de activos. El Comité de Depuración de Bienes Inmuebles informó que en el 2011 ha concluido la etapa de análisis contable, financiero y administrativo de cada bien, luego de lo cual efectuó la constatación física, que aportó a la depuración de los saldos a jun.11 y recopilación de documentación para regularizar su situación. Del saldo de bienes realizables y adjudicados inventariados, analizan 75.2% de los bienes macro, 1.5% de los bienes micro y 29.8% de los bienes no utilizados por el BEV (comodatos). Adicionalmente están desarrollando un sistema informático de administración de bienes inmuebles.

### ▪ SUFICIENCIA DE CAPITAL

Una de las fortalezas del BEV es registrar un **patrimonio técnico constituido** de 43.53%, que supera al promedio de la banca pública de 36.5%, y el requerimiento legal del 9%. La contracción histórica del indicador de PTC, se debe al mayor crecimiento de activos ponderados por riesgo, respecto del que el BEV pudo alcanzar en los rubros patrimoniales. Su fortalecimiento depende de la generación de utilidades, y en menor escala del aporte de los accionistas. Los accionistas no han efectuado inyecciones de capital desde el 2008, las que son fundamentales para mejorar la solvencia y apalancar el crecimiento de activos de los últimos años.



Por la naturaleza pública del BEV, es de esperar el **soporte del Estado** frente a dificultades, lo cual en el futuro seguiría sujeto a la situación fiscal del Ecuador. La recepción de la inversión doméstica del BCE que apoyó en la colocación de cartera, también influyó en el aumento de activos que ponderan en 100%, contrayendo el PTC en el 2011. La cuantía de cartera aprobada pendiente de desembolsar, seguirá disminuyendo el indicador a futuro, a no ser que el BEV reciba aportes de sus accionistas, o que su rentabilidad supere el requerimiento adicional de patrimonio técnico.

El nivel de PTC evidencia importantes excedentes de solvencia, y su estructura también es de buena calidad, con 61.3% de capital primario o efectivo, que cubre 26.7% de los activos ponderados por riesgo. La consecución de utilidades, con base en la calidad de los activos productivos y recuperación de activos de riesgo, aportará al fortalecimiento patrimonial. Las utilidades no se distribuyen a los accionistas, sino que conforman reservas legales y especiales para fines de capitalización, o salvaguarda de proyectos de vivienda, según resuelva la Junta General de Accionistas.

El **capital libre** presenta un crecimiento anual de 44.3% a jun.11, evidenciando la capacidad de absorber pérdidas futuras en activos productivos y disponibilidades, sin exponerle a riesgo de insolvencia. Su nivel es similar al promedio de la banca pública y superior al de la banca privada, tanto para eventual deterioro de activos productivos y disponibilidades, como para riesgos patrimoniales y de activos no provisionados.

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

(USD MILES)	SISTEMA	dic-07	dic-08	dic-09	jun-10	dic-10	mar-11	jun-11
	IFIS PUBLICAS							
<b>ACTIVOS</b>								
Inversiones Brutas	542.732	33.228	25.566	46.245	48.121	46.174	41.962	37.946
Cartera Productiva Bruta	2.777.694	32.376	42.875	42.387	52.316	88.785	97.032	113.331
Otros Activos Productivos Brutos	66.945	7.433	7.361	7.442	7.559	7.618	7.802	7.929
<b>Total Activos Productivos</b>	<b>3.387.371</b>	<b>73.037</b>	<b>75.802</b>	<b>96.074</b>	<b>107.996</b>	<b>142.577</b>	<b>146.796</b>	<b>159.207</b>
Depositos en Instituciones Financieras	273.056	-	-	-	-	-	-	-
Fondos Disponibles Improductivos	198.965	4.022	8.019	56.531	73.648	127.925	115.597	84.323
Cartera en Riesgo	204.285	3.790	4.520	2.091	1.469	914	856	3.049
Activo Fijo	75.251	3.697	3.519	3.503	3.425	3.544	3.639	3.859
Otros Activos Improductivos	430.272	44.634	61.895	60.194	58.407	45.022	43.742	43.607
Total Provisiones	-250.062	-14.056	-14.952	-21.394	-20.950	-20.763	-20.862	-21.999
<b>Total Activos Improductivos</b>	<b>1.181.829</b>	<b>56.143</b>	<b>77.953</b>	<b>122.319</b>	<b>136.949</b>	<b>177.406</b>	<b>163.835</b>	<b>134.838</b>
<b>Total Activos</b>	<b>4.319.138</b>	<b>115.123</b>	<b>138.803</b>	<b>196.998</b>	<b>223.996</b>	<b>299.219</b>	<b>289.769</b>	<b>272.045</b>
<b>PASIVOS</b>								
Obligaciones con el Público	2.212.813	42.811	54.201	110.361	114.437	177.986	173.464	160.572
Depósitos a la Vista	571.366	6.981	16.142	16.384	23.234	34.208	29.033	32.583
Operaciones de Reporto	360	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos a Plazo	1.599.556	-	-	50.000	50.000	100.000	100.000	87.500
Depósitos en Garantía	41.532	35.830	38.058	43.977	41.202	43.777	44.431	40.489
Depósitos Restringidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones Interbancarias	48.000	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Inmediatas	10.729	-	-	-	-	-	-	-
Aceptaciones en Circulación	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Financieras	92.992	1.836	1.567	1.297	1.230	1.164	1.134	1.097
Valores en Circulación	514	-	-	-	-	-	-	-
Oblig. Convert. y Aportes Futuras Capitaliz.	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por Pagar y Otros Pasivos	621.137	12.485	9.912	10.698	30.203	40.537	34.904	30.247
Provisiones para Contingentes	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2.986.186</b>	<b>57.132</b>	<b>65.679</b>	<b>122.357</b>	<b>145.870</b>	<b>219.687</b>	<b>209.502</b>	<b>191.916</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.332.953</b>	<b>57.991</b>	<b>73.125</b>	<b>74.641</b>	<b>78.125</b>	<b>79.533</b>	<b>80.266</b>	<b>80.130</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>4.319.138</b>	<b>115.123</b>	<b>138.803</b>	<b>196.998</b>	<b>223.996</b>	<b>299.219</b>	<b>289.769</b>	<b>272.045</b>
<b>CONTINGENTES</b>	<b>461.038</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.350</b>	<b>44.533</b>	<b>60.240</b>	<b>73.328</b>
<b>RESULTADOS</b>								
Intereses Ganados	125.430	5.221	5.995	6.984	3.402	7.378	2.181	4.462
Intereses Pagados	28.439	1.800	893	991	490	984	247	503
<b>Intereses Netos</b>	<b>96.991</b>	<b>3.421</b>	<b>5.102</b>	<b>5.993</b>	<b>2.912</b>	<b>6.394</b>	<b>1.934</b>	<b>3.959</b>
Otros Ingresos Financieros Netos	3.565	746	994	965	543	693	3	115
<b>Margen Bruto Financiero</b>	<b>100.556</b>	<b>4.168</b>	<b>6.096</b>	<b>6.958</b>	<b>3.455</b>	<b>7.087</b>	<b>1.937</b>	<b>4.075</b>
Ingresos por Servicios	1.105	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos Operacionales	1.260	1.538	968	697	1.033	1.656	220	652
Gastos de Operación	61.774	6.350	7.006	6.671	3.513	8.009	2.113	4.140
Otras Perdidas Operacionales	5	495	614	225	89	250	1	1
<b>Margen Operacional antes de Provisiones</b>	<b>41.141</b>	<b>-1.139</b>	<b>-556</b>	<b>759</b>	<b>886</b>	<b>484</b>	<b>43</b>	<b>586</b>
Provisiones	38.653	2.339	4.061	4.071	1.249	3.199	554	2.575
<b>Margen Operacional Neto</b>	<b>2.488</b>	<b>-3.478</b>	<b>-4.617</b>	<b>-3.312</b>	<b>-363</b>	<b>-2.715</b>	<b>-512</b>	<b>-1.988</b>
Otros Ingresos	45.003	5.528	4.890	5.121	3.892	7.679	1.265	2.616
Otros Gastos y Perdidas	5.088	121	130	289	15	73	19	31
Impuestos y Participación de Empleados	1.089	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<b>41.314</b>	<b>1.928</b>	<b>143</b>	<b>1.520</b>	<b>3.514</b>	<b>4.891</b>	<b>734</b>	<b>597</b>

### BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

(USD MILES)	SISTEMA							
	IFIS PUBLICAS	dic-07	dic-08	dic-09	jun-10	dic-10	mar-11	jun-11
<b>CALIDAD DE ACTIVOS</b>								
Activos Productivos + Fondos Disponibles	3.586.336	77.058	83.821	152.605	181.644	270.502	262.393	243.530
Inversiones Netas	433.336	33.226	25.564	46.243	48.120	46.173	41.961	37.946
Cartera Bruta total	2.981.979	36.166	47.395	44.479	53.785	89.700	97.888	116.380
Cartera Vencida	102.423	243	324	238	167	113	104	1.275
Cartera en Riesgo	204.285	3.790	4.520	2.091	1.469	914	856	3.049
Cartera C+D+E	184.195	2.573	3.482	3.450	2.450	2.200	2.181	4.004
Provisiones para Cartera	-181.671	-2.582	-5.057	-5.293	-4.686	-5.010	-5.098	-5.885
Activos Productivos * / Total Activos (Brutos)	74,1%	56,5%	49,3%	44,0%	44,1%	44,6%	47,3%	54,1%
Activos Productivos* / Pasivos con Costo	146,64%	163,59%	135,97%	86,06%	93,41%	79,59%	84,09%	98,52%
Cartera Vencida / Total Cartera (Bruta)	3,43%	0,67%	0,68%	0,53%	0,31%	0,13%	0,11%	1,10%
Cartera en Riesgo / Total Cartera (Bruta)	6,85%	10,48%	9,54%	4,70%	2,73%	1,02%	0,87%	2,62%
Cartera C+D+E / Total Cartera (Bruta)	6,18%	7,11%	7,35%	7,76%	4,55%	2,45%	2,23%	3,44%
Prov. de Cartera+ Contingentes/ Cartera en Riesgo	88,93%	68,12%	111,87%	253,09%	318,88%	547,98%	595,46%	193,02%
(Prov. de Cartera +Contingentes) / Cartera CDE	98,63%	100,35%	145,23%	153,42%	191,27%	227,73%	233,76%	146,99%
Prov. de Cartera / Total Cartera (Bruta)	6,09%	7,14%	10,67%	11,90%	8,71%	5,59%	5,21%	5,06%
Prov. con Contingente sin invers. / Activo CDE	111,51%	98,04%	111,90%	109,80%	111,99%	111,10%	114,75%	107,23%
25 Mayores Deudores /Cartera Bruta y Contingente (Cartera CDE+ Castigos periodo +Venta y/o transferencia cart E) / (Cartera Bruta promedio)	N/D	47,78%	57,54%	71,08%	101,92%	58,05%	53,85%	52,89%
Recuperacion Ctgos. periodo / Ctgos. periodo anterior		35,23%	25,19%	655,82%	38,59%	77,24%	32,35%	60,62%
25 Mayores Deudores / Patrimonio	N/D	29,8%	37,3%	42,4%	70,2%	65,5%	65,7%	76,8%
Ctgo. total periodo / MON antes de provisiones	870%	-275%	-30%	232%	70%	171%	165%	23%
Ctgos. Cartera (Anual) / Cartera Bruta Promedio	24,9%	7,0%	0,4%	3,0%	2,5%	1,2%	0,3%	0,3%
<b>CAPITALIZACION</b>								
PTC / APPR *	36,46%	53,25%	58,29%	54,33%	50,15%	47,79%	47,34%	43,53%
TIER I / APPR	34,67%	34,91%	37,59%	35,31%	31,27%	29,21%	28,97%	26,68%
PTC / Activos y Contingentes*	26,74%	47,82%	52,32%	36,58%	31,48%	22,37%	22,17%	22,43%
(Activos Fijos +Activos Fijos Fideicom.) / PTC	5,89%	23,56%	17,61%	17,72%	17,96%	4,61%	4,69%	4,98%
Capital libre (USD)**	871.731	19.924	18.141	30.247	35.772	50.814	52.890	51.613
Capital libre / ( Activos Productivos (incluye Fondos Disponibles + Inv. Netas)	24,3%	25,9%	21,6%	19,8%	19,7%	18,8%	20,2%	21,2%
Capital Libre / Patrimonio + Provisiones	55,12%	27,66%	20,60%	31,50%	36,11%	50,67%	52,30%	50,54%
TIER I / Patrimonio Tecnico*	95,09%	65,56%	64,49%	65,00%	62,36%	61,12%	61,18%	61,29%
Patrimonio/ Activo Neto Promedio (Apalancamiento)	40,96%	52,47%	57,60%	44,46%	37,11%	32,06%	27,26%	28,05%
TIER I/ Activo Neto Promedio	37,35%	32,65%	36,88%	27,90%	22,32%	18,94%	16,12%	16,62%
<b>RENTABILIDAD</b>								
Comisiones de Cartera	40	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos Operativos Netos	102.916	5.211	6.450	7.431	4.399	8.493	2.156	4.726
Resultado antes de impuestos y participacion trabajac	42.403	1.928	143	1.520	3.514	4.891	734	597
Margen de Interés Neto	77,33%	65,52%	85,10%	85,81%	85,59%	86,66%	88,67%	88,72%
ROE***	6,81%	3,38%	0,22%	2,06%	9,20%	6,35%	3,67%	1,50%
ROE Operativo	0,41%	-6,10%	-7,04%	-4,48%	-0,95%	-3,52%	-2,56%	-4,98%
ROA***	2,54%	1,74%	0,11%	0,91%	3,34%	1,97%	1,00%	0,42%
ROA Operativo	0,15%	-3,15%	-3,64%	-1,97%	-0,34%	-1,09%	-0,69%	-1,39%
Inter. y Comis. de Cartera Netos / Ingreso Operativo Neto	94,28%	65,65%	79,09%	80,66%	66,20%	75,29%	89,71%	83,77%
Intereses y Comis. de Cart. Netos / Activos Productivos Promedio (NIM)	7,72%	5,18%	6,86%	6,97%	5,71%	5,36%	5,35%	5,25%
M.B.F. / Activos Productivos promedio	8,00%	6,30%	8,19%	8,10%	6,77%	5,94%	5,35%	5,40%
Gasto provisiones / MON antes de provisiones (Gastos de Operación + prov.) / Ingr. Operativos Netos	97,6%	166,7%	171,6%	144,6%	108,2%	132,0%	123,7%	142,1%
Gastos de Operación / Ingr. Operativos Netos	60,02%	121,85%	108,62%	89,78%	79,85%	94,30%	98,03%	87,60%
[Gastos de Operación + prov. (Anual)] / Activo Neto Promedio	6,17%	7,86%	8,72%	6,40%	4,52%	4,52%	3,62%	4,70%
<b>LIQUIDEZ</b>								
Fondos Disponibles	472.021	4.022	8.019	56.531	73.648	127.925	115.597	84.323
Activos Liquidos (BWR)	565.719	23.922	33.419	102.631	112.652	152.392	135.371	103.060
25 Mayores Depositantes****	1.346.095	28.252	34.613	82.810	61.088	146.373	141.424	129.093
100 Mayores Depositantes****	1.375.230	34.220	39.946	88.853	91.959	153.783	148.596	135.098
Indice Liquidez Estructural 1ra Línea (SBS)	45,4%	333,2%	202,8%	625,3%	260,4%	237,8%	251,6%	200,0%
Indice Liquidez Estructural 2nda Línea(SBS)	28,88%	85,71%	61,04%	92,90%	85,83%	74,34%	72,23%	57,83%
Requerimiento de Liquidez 2nda Línea	N/D	38,59%	36,49%	100,00%	46,41%	53,21%	11,94%	16,69%
Mayor brecha acum de liquidez/ Act. Liquidos	N/D	-10,03%	-4,74%	-25,62%	-20,34%	-34,66%	-19,27%	-24,48%
Activos Liquidos (BWR) / Pasivos corto plazo (BWR)	45,43%	333,17%	202,84%	625,27%	260,38%	237,84%	251,65%	200,03%
Fondos Disponibles / Pasivos Corto Plazo (BWR)	37,90%	56,01%	48,67%	344,41%	170,23%	199,65%	214,89%	163,66%
25 Mayores Depositantes**** / Obligaciones con el Público	60,83%	65,99%	63,86%	75,04%	53,38%	82,24%	81,53%	80,40%
25 Mayores Depositantes**** / Activos Liquidos (BWR)	237,94%	118,10%	103,57%	80,69%	54,23%	96,05%	104,47%	125,26%

\* 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