

Ecuador  
 Emisión de Obligaciones  
 Papel Comercial

**CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE  
 MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS  
 CTH S.A.**

**Calificación Global**

| 2010 | 2011 | 2012 | 1T13 | 2T13 |
|------|------|------|------|------|
| AA   | AA   | AA   | AA   | AA   |

| Tipo de Instrumento                         | Calif. Actual | Calif. Anterior | Último Cambio |
|---------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| Papel Comercial SEP-12 USD 4.5MM            | AA            | AA              | N/A           |
| Papel Comercial ABR-12 USD 3.8MM            | AA            | AA              | N/A           |
| Emisión de Obligaciones Sep-12 USD 1MM      | AA            | AA              | N/A           |
| Emisión de Obligaciones Nov 2011 USD 0.8 MM | AA            | AA              | N/A           |

| CARACTERÍSTICAS PAPEL COMERCIAL sep-2012 (2do. Seg.) |                                  |
|------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Monto aprobado:                                      | USD 4'500.000                    |
| Saldo insoluto a la fecha:                           | USD 4'500.000                    |
| Plazo Total del Programa                             | 720 días, revolving 1 a 359 días |
| Amortización Capital / Interés                       | Al vencimiento / Cupón cero      |
| Tipo de Garantía                                     | General                          |
| Fecha de autorización                                | 20-mar-13                        |
| Fecha de primera colocación                          | 10-abr-13                        |
| Fecha Tope del Programa                              | 10-mar-15                        |

| CARACTERÍSTICAS PAPEL COMERCIAL abr-2012 (4to. Seg.) |                                  |
|------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Monto aprobado:                                      | USD 3'800.000                    |
| Saldo insoluto a la fecha:                           | USD 3'800.001                    |
| Plazo Total del Programa                             | 720 días, revolving 1 a 359 días |
| Amortización Capital / Interés                       | Al vencimiento / Cupón cero      |
| Tipo de Garantía                                     | General                          |
| Fecha de autorización                                | 23-abr-12                        |
| Fecha de primera colocación                          | 02-may-12                        |
| Fecha Tope del Programa                              | 13-abr-14                        |

**EMISIÓN DE OBLIGACIONES Nov 2011 (6to. Seg.)**

| Clase        | Monto (M USD) | Tasa | Saldo a la fecha | Plazo en días | Fecha Colocación | Máx Fecha Emitir | Fecha Vencimiento |
|--------------|---------------|------|------------------|---------------|------------------|------------------|-------------------|
| A3 Serie 1   | 50            | TPR  | USD 500M         | 1440          | 18-nov-11        | 09-feb-12        | 18-nov-15         |
| Serie 2      | 750           | TPR  |                  | 1440          |                  |                  |                   |
| <b>TOTAL</b> | <b>800</b>    |      | <b>USD 500M</b>  |               |                  |                  |                   |

**EMISIÓN DE OBLIGACIONES Sep-2012 (2do. Seg.)**

| Clase        | Monto (M USD) | Tasa    | Saldo a la fecha | Plazo en días | Fecha Colocación | Máx Fecha Emitir | Fecha Vencimiento |
|--------------|---------------|---------|------------------|---------------|------------------|------------------|-------------------|
| A4 Serie 1   | 100           | TPR+1.5 | USD 900M         | 900           | 24-jul-13        | 22-dic-13        | 22-oct-15         |
| A4 Serie 2   | 900           | TPR+1.5 |                  | 900           |                  |                  |                   |
| <b>TOTAL</b> | <b>1,000</b>  |         | <b>USD 900M</b>  |               |                  |                  |                   |

**Contactos**

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

Sonia Rodas, Ecuador  
 (593 2) 226 9767  
[srodas@bwratings.com](mailto:srodas@bwratings.com)

**RAZONAMIENTO DE CALIFICACIÓN**

El Comité de Calificación de BankWatch Ratings, con balances directos a junio y julio del 2013, y demás información presentada por **CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.**, decidió mantener la calificación de AA (Doble A) a las emisiones de Papel Comercial y Emisiones Generales descritas.

De acuerdo a la descripción de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores, la calificación de AA corresponde “a los valores cuyos emisores y garantes tienen una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenece y en la economía en general”.

La calificación otorgada es una calificación en escala local, la cual indica el riesgo de crédito relativo dentro del mercado ecuatoriano y por lo tanto no incorpora el riesgo de convertibilidad y transferencia. La calificación sí incorpora los riesgos del entorno macroeconómico y de la industria que podrían afectar positiva o negativamente el riesgo de crédito del emisor y/o de la transacción.

La decisión del Comité se fundamentó en los siguientes argumentos:

CTH ha cultivado una importante trayectoria de profesionalismo y experiencia que le ha permitido posicionarse en el mercado de servicios de administración fiduciaria, asesoría y estructuración de títulos respaldados con cartera de vivienda. Una de las fortalezas de la institución sigue siendo su gobierno corporativo, proactivo en la búsqueda de oportunidades.

**FECHA COMITE: 30/Septiembre/2013**

**ESTADOS FINANCIEROS A: 31/julio/2013 y 30/junio/2013**

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 información de este reporte es propiedad de BankWatch Ratings y podrá ser reproducida únicamente con indicación de la fuente.



El comportamiento del margen financiero de CTH, tanto en dólares como en términos relativos, es variable por la naturaleza propia del negocio. El margen financiero a julio-13, mantiene una disminución del 35.6% respecto del alcanzado en jul-2012 como consecuencia de menores ingresos por inversiones. El comportamiento de las inversiones fue compensado parcialmente por los intereses de cartera generados por un mayor volumen de créditos. Los intereses de cartera seguirán aumentando en el segundo semestre por un aumento adicional de la cartera, por lo que, para el 2013 se espera un margen bruto financiero similar al del 2012.

El margen operativo neto del año 2013, podría verse afectado en relación al año anterior por un incremento importante de los gastos administrativos. Sin embargo, estos serán compensados por una menor generación de provisiones de cartera; lo cual permitirá obtener resultados operativos y netos similares a los del año anterior. El gasto de provisiones es consistente con las necesidades de la CTH y el sector de vivienda.

Los ingresos operativos por servicios de estructuración, administración fiduciaria y de cartera, constituyen una base más estable de ingresos que compensan la volatilidad de los ingresos financieros. Sin embargo, a pesar de que estos ingresos crecen a julio 2013, hacia finales de año mostrarían un estancamiento, con lo cual estos no alcanzarían a cubrir el creciente gasto operativo que muestra CTH.

Consideramos que CTH ha venido enfrentando con éxito uno de los retos importantes de su gestión que es generar negocios recurrentes que le permitan sostener sus resultados, en un ambiente competitivo de generación de cartera de vivienda. Sin embargo en adelante su capacidad de generación podría verse afectada por las nuevas resoluciones del Consejo Nacional de Valores al limitar sus propias fuentes de financiamiento que le habían permitido crecer e ir mejorando el calce de plazos entre activos y pasivos, y las de terceros que históricamente le han generado ingresos por estructuración y administración fiduciaria.

Dada la estructura del negocio, la institución mantiene un descalce estructural de plazos generando un riesgo de refinanciamiento. Este riesgo ha sido manejable por la disposición de instituciones financieras locales de otorgarle líneas de crédito que aunque de corto plazo, han sido permanentemente renovadas. El riesgo de refinanciamiento ha sido también mitigado por la línea obtenida del BID que al momento está utilizada en su totalidad y que vence hasta feb-2016.

La CTH cuenta con líneas de crédito disponibles que en un entorno esperado de liquidez en el sistema compensarían las operaciones en el mercado de valores.

El apoyo del sistema financiero y especialmente de sus accionistas ha influido de manera importante en la decisión del comité de calificación, la cual incorpora la expectativa de que los resultados de la gestión operativa, los indicadores de liquidez y de solvencia al menos se mantendrían en el tiempo.

La CTH sería más vulnerable que otras instituciones del sistema financiero por su posición de liquidez presionada, la misma que obedece a la propia naturaleza del negocio. No obstante, este riesgo se mitigaría por la buena calidad de la cartera y la demanda que existe de cartera de vivienda en el sistema financiero.

## ■ Hechos Relevantes y Subsecuentes

El Consejo Nacional de Valores mediante resolución N° CNV-2013-005 y publicado en el Registro Oficial No.85 del 20 de septiembre del 2013 resolvió agregar:

En el Capítulo I Disposiciones comunes a la Oferta Pública de Valores, del Subtítulo I Valores, Título III Oferta pública de valores, se agregó el siguiente artículo:

“**Art. 9.-** El conjunto de los valores en circulación de los procesos de titularización y de emisión de obligaciones de largo y corto plazo, de un mismo originador y/o emisor, no podrá ser superior al 200 por ciento de su patrimonio; de excederse dicho monto, deberán constituirse garantías específicas adecuadas que cubran los valores que se emitan, por lo menos en un 120 por ciento.

Para el caso de las instituciones del sistema financiero o del sector financiero popular y solidario, el conjunto de los valores en circulación de los procesos de titularización y de emisión de obligaciones de largo y corto plazo, en los que participen tales instituciones, no podrá ser superior al cincuenta por ciento de su patrimonio técnico”.

## ■ Hechos Relevantes y Subsecuentes del Sistema Financiero

Ver anexo 1.

### ENTORNO ECONÓMICO Y RIESGO SECTORIAL

#### ■ ENTORNO MACRO ECONÓMICO

Ver Anexo 2.

#### ■ RIESGO SECTORIAL HIPOTECARIO

Ver Anexo 3.



## ▪ PERFIL

La Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas -CTH- se creó en el año 1997 con el objetivo de ser una institución dinamizadora del mercado hipotecario, a través de procesos de titularización de cartera de vivienda. Desde el año 2003 se encuentra inscrita como Administradora de Fondos y Fideicomisos para actuar como Agente de Manejo de titularizaciones de cartera hipotecaria.

Durante estos años la CTH ha posicionado su imagen en el mercado y se ha convertido en uno de los principales referentes para la estructuración y administración de cartera de vivienda en el país. También es reconocida como administrador fiduciario de los fideicomisos de cartera de vivienda.

**Posicionamiento en el Mercado:** CTH es la **única institución de esta naturaleza en el sistema financiero ecuatoriano**; emprende procesos de titularización de cartera hipotecaria tanto propia como de terceros, y está facultada para actuar como originador, colocador y administrador fiduciario cuando se trata de cartera hipotecaria propia. Si bien no realiza intermediación financiera, participa con éxito en la colocación de obligaciones en el mercado de valores.

La administración fiduciaria como línea del negocio se ha consolidado paulatinamente y representa ya una proporción importante de los ingresos de la CTH, junto con los ingresos por asesoramiento en estructuración de procesos de titularización hipotecaria. Incluye 19 procesos de titularización de cartera de otras instituciones del sistema financiero y 3 procesos propios ya titularizados y uno en proceso de acumulación que será titularizado el próximo año, lo cual a jun-2013 suma USD 642.7MM. Ha estructurado más del 90% de los procesos de titularización hipotecaria que se han realizado en el país.

**Estructura del Grupo:** CTH no es miembro de ningún grupo financiero. Sus accionistas son 33 personas naturales y jurídicas, en su mayoría instituciones del sistema financiero. El 70% de la participación está concentrada en tres instituciones financieras: Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) 39.89%, Produbanco 19.26% y la Corporación Andina de Fomento (CAF) 10.48%. Una participación minoritaria la tiene de forma individual algunos miembros de la Administración.

**Estrategias:**

CTH está en constante exploración de mercados y productos para incorporar a su negocio, con el fin de utilizar eficientemente su capacidad instalada y su experiencia.

Desde el año anterior han realizado nuevos negocios como la compra de títulos de clases subordinadas de titularizaciones, y a su vencimiento han sido canceladas con el traspaso de la cartera, con un rendimiento neto similar a las compras de cartera que usualmente realizan.

CTH cumple con los presupuestos planificados que se sustentan en proyecciones más bien conservadoras.

Dentro de las estrategias de fondeo la institución obtiene líneas de crédito con organismos multilaterales que le proporcionan un fondeo estable y mejor calzado con sus activos. Además de la línea obtenida del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) está buscando líneas con otros organismos internacionales. También obtiene financiamiento a través de instituciones financieras públicas nacionales con las que obtiene fondos de bajo costo y largo plazo.

La línea de crédito otorgada por el BID le permite dinamizar la generación de cartera propia, fondeada a través de procesos de titularización. A más de ser una línea de crédito de largo plazo, este financiamiento es de bajo costo. La permanencia de esta línea de crédito y su efecto multiplicador dependen de que el mecanismo establecido para su restitución no se interrumpa. Por lo tanto, es primordial la estabilidad del entorno macroeconómico, la liquidez del Sistema Financiero (como inversionista y como proveedor de crédito) y el dinamismo del sector de la vivienda (como generador de cartera).

**Gobierno Corporativo:** El gobierno corporativo de la CTH se considera una de las fortalezas de la institución. La plana administrativa y directiva está conformada por profesionales de vasta trayectoria que participan activamente en el sistema financiero nacional público y privado.

El Directorio está formado por representantes de los accionistas, funcionarios con experiencia y conocimiento del sistema financiero ecuatoriano.

## ▪ PRESENTACION DE CUENTAS

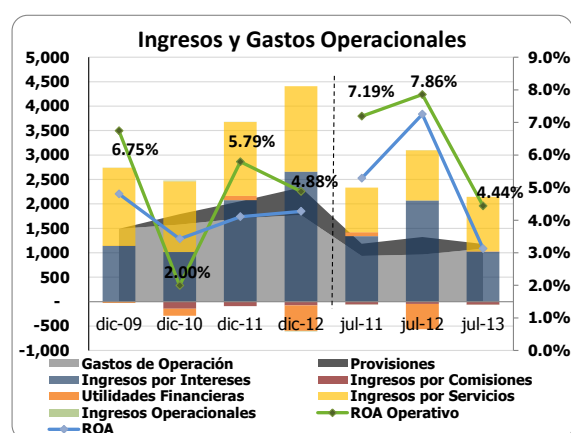
Este reporte se realiza con base en el análisis de los estados financieros auditados por Deloitte&Touche año 2007, PriceWaterHouseCoopers 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012 los mismos que no presentan observaciones ni salvedades, y en información adicional entregada por la institución. Además, incluye los estados financieros directos y demás



información entregada por CTH a jun-2013 y jul-2013.

La información auditada 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 Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Bancaria; en lo no previsto por dichos catálogos, ni por la citada Codificación, se aplican las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (JB-2010-1785).

## ■ RENTABILIDAD Y GESTION OPERATIVA



Fuente: Estados Financieros CTH

Elaboración: BWR

La rentabilidad a jul-2013 mantiene la disminución observada a junio, la generación de ingresos financieros no es estable, se reduce el aporte de ingresos provenientes de inversiones. Para fin de año se espera un mayor aporte de los intereses de cartera que continúa con tendencia positiva. La rentabilidad mejorará llegando a niveles similares al año anterior.

### Margen Bruto Financiero:

La generación de ingresos financieros depende de la etapa en la que se encuentren los procesos de titularización, de la capacidad de la institución para reemplazar la cartera titularizada y del vencimiento de los títulos del portafolio de inversiones.

**La principal fuente de ingresos** de la institución es la cartera hipotecaria (45.1% a jun-2013). Esta cartera en el caso de CTH se contabiliza en cartera y en la cuenta de otros activos como derechos fiduciarios de cuentas por cobrar. Este último registro corresponde a los derechos fiduciarios sobre el FIMECTH7, y representa la garantía para el financiamiento del BID (cartera que será titularizada) dentro de la línea de crédito que le otorga y que se cancela con los recursos de la titularización una vez que los valores se colocan en

el mercado; momento en el cual también sale la cartera titularizada del balance de CTH.

Otro rubro importante en la generación de ingresos financieros de CTH son las inversiones, dentro de las cuales se registran principalmente las series subordinadas de titularizaciones propias y de terceros, estas últimas desde el año anterior. La clase subordinada de las titularizaciones tanto propias como de terceros, genera un interés extraordinario produciendo un retorno adicional interesante a su vencimiento.

El comportamiento del margen financiero de CTH, tanto en dólares como en términos relativos, es volátil debido a que los ingresos por intereses de cartera y de inversiones no son estables ni mantienen ciclos definidos. Esto obedece a la naturaleza propia del negocio que implica aprovechar de las oportunidades de mercado cuando éstas se presentan.

A jun-2013, el margen financiero muestra una disminución de alrededor del 34% con respecto al mismo período del 2012. Este comportamiento se produce porque hasta lo que va de este año, los ingresos por inversiones en títulos han sido muy reducidos y los intereses de cartera que crecen ligeramente (4.2% con respecto a junio-2012) no son suficientes para compensar dicha disminución frente a los gastos financieros que inclusive bajan levemente.

En suma, si bien el crecimiento del fondeo a través de instituciones públicas y del BID ayudó a controlar el costo del fondeo que disminuye en 4.2% en comparación con jun-2012, los menores intereses provenientes de inversiones llevaron consigo una disminución en el margen neto de interés que pasó de 68.61% en jun-2012 a 53.63% en jun-2013. Esto se reflejó también en el NIM que en el mismo período pasa de 12.17% a 5.22%.

Sin embargo, se esperaría que en el segundo semestre los ingresos financieros se recuperen, por el lado de la cartera que continúa con tendencia creciente a más de la que permanecerá en el balance de CTH hasta fin de año. Bajo dicho contexto se esperaría que el MBF de CTH a fines del 2013, sea similar al del 2012. Se proyecta un incremento de cartera en el último semestre de aproximadamente USD 3 millones.

En este punto es importante rescatar la habilidad de CTH para generar cartera, lo cual es crítico en la generación de ingresos. Luego de la colocación de la titularización en junio-2012, la cartera de CTH crece en 30% a diciembre-12 y durante el primer semestre del 2013 ésta aumenta en 22%.

**Margen Operacional Neto:**

Por otro lado, la CTH ha sostenido una tendencia positiva y estable de crecimiento en los otros **ingresos operacionales** que constituyen el 52.6% de total de ingresos, con un crecimiento de 11.3% en relación con jun-2012. Estos ingresos son generados por los servicios de asesoría en la estructuración de titularizaciones, manejo fiduciario y administración de la cartera hipotecaria.

Estos ingresos han logrado ser recurrentes y a jun-2013 cubren (104%) los gastos de operación del período antes de provisiones. Estos recursos constituyen una base estable de ingresos, independientes del negocio financiero. Para el año 2013, se espera que estos ingresos mantengan la tendencia observada y cubran al menos el 100% de los gastos operacionales antes de provisiones.

El margen operacional neto (MON) a jun-2013 (USD 799M) disminuye en -36.7% en relación con jun-2012, debido también al crecimiento de gastos de operación (17.1%). El desempeño de estos gastos está relacionado principalmente al gasto de personal por incremento de remuneraciones. Se espera que a fin de año el margen operacional antes de provisiones se reduzca cerca del 5% con respecto al 2012, sin embargo la menor constitución de provisiones contribuirá a generar una utilidad neta similar a la del 2012.

**Provisiones:** el manejo del gasto de provisiones depende del requerimiento legal del período en función del monto y de la calidad de la cartera de vivienda que se mantenga en el balance, tanto en la cuenta de cartera como en derechos fiduciarios de otros activos. La entidad mantiene una política de provisionar al menos dentro de los límites establecidos por la Superintendencia de Bancos.

En el primer semestre del 2013, el gasto de provisiones es menor en -14% al realizado a jun-2012, a pesar del crecimiento de 143% en la cartera en riesgo; por lo que se reducen las coberturas para la cartera en riesgo, como se verá más adelante. Las provisiones netas representan el 5.3% del margen operacional antes de provisiones, en jun-2012 la reversión de provisiones fue mayor al gasto realizado generándose un ingreso que representó el 12.2% del MON antes de provisiones.

No se prevé elevar el gasto de provisiones de manera importante, sino únicamente para mantener la cobertura mínima que demande el crecimiento de la cartera por nuevas compras. El gasto de provisiones al final del año estaría alrededor de USD 87M.

Los resultados de CTH provienen principalmente de ingresos operativos que constituyen el 97.3% del total de ingresos netos.

La utilidad neta a jun-2013 (USD 566M) es menor en 46.7% a la de jun-2012, y representa el 43.54% del resultado planificado para fin de año. De acuerdo con lo esperado, durante el segundo semestre se advierte un mayor dinamismo que en el semestre anterior, en consistencia con el resto del sistema, lo que podría permitir que se alcancen los resultados planificados a fin de año de alrededor de USD1.300M.

Así mismo se proyecta que los ingresos por servicios de administración fiduciaria, de estructuración de procesos de titularización y de administración de cartera para el 2013, al menos se sostengan en los niveles del 2012.

En adelante la CTH tendrá que enfrentar los retos impuestos por las nuevas regulaciones que limitarían su capacidad de fondeo para crecer en cartera, presionarían los márgenes y reduciría el mercado de estructuración de titularizaciones y administración fiduciaria de procesos de terceros.

**ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

CTH es parte del sistema financiero y como tal está regulada por la misma ley que rige para el resto de instituciones en cuanto a la gestión integral y control de riesgos.

El Directorio designa a los miembros del Comité de Administración Integral de Riesgos (CAIR), el mismo que informa de manera trimestral el estatus de la organización en cuanto a la gestión de riesgos.

El CAIR mantiene total independencia de las áreas de negocio, y es el que establece los límites de riesgo dentro de los cuales debe manejarse la institución.

La Unidad Integral de Riesgos cuenta con un oficial de riesgos quien reporta a la Presidencia Ejecutiva y al CAIR, y elabora los informes mensuales inherentes a la medición de los riesgos de crédito, operativo, liquidez y mercado, los que se someten a consideración del CAIR.

CTH ha desarrollado manuales de administración integral de riesgos, seguridades y contingencias, prevención de lavado de activos, donde se establecen los procedimientos correspondientes a cada área, los cuales son consistentes con el volumen y tipo de negocio de la institución.



Se mantiene un control de procesos y se realizan cambios oportunos para el mejor manejo de los riesgos en cada uno de ellos. CTH cumple con las todas las disposiciones legales respecto del sistema de gestión integral de riesgos, manteniendo una auditoría periódica para un adecuado control de riesgo con la implementación de recomendaciones oportunas.

### Riesgo de Crédito

**Fondos Disponibles e Inversiones:** Los Fondos Disponibles (USD 810M a jun-2013) representan 2.01% del activo neto. El 2.24% se encuentra en caja y en depósitos en el Banco Central. El restante 97.8% está depositado en instituciones financieras locales con calificaciones de riesgo local de AA en adelante.

El portafolio de inversiones constituye en 14.5% del activo neto; en el trimestre mostró un crecimiento fuerte por la compra de títulos de la serie subordinada del Fideicomiso FIMUPI2 (USD 4.6MM). Esta inversión representan el 78.9% del portafolio total. Se incluye también títulos de las series subordinadas de las titularizaciones FIMECTH 3, FIMECTH4, CTH-BID1 y la Cooperativa 29 de Octubre.

La inversión en la serie subordinada del FIMECTH3 se cancelará en el 2014; estos títulos se han honrado en tiempo y forma y ha representado una inversión rentable para CTH. El valor nominal del título es de USD 1.078M a jun-2013.

La serie subordinada del FIMECTH4 tiene un valor de USD1, por lo tanto no representa riesgo de crédito. En consistencia con el comportamiento histórico de los valores emitidos por las titularizaciones de CTH, se esperaría que genere interés extraordinario, tiene un plazo de vencimiento hasta el 2015.

De igual forma el valor de la serie subordinada del fideicomiso CTH-BID1, es de USD 300, por lo que no representa riesgo de crédito para la CTH. Genera a su cancelación, interés extraordinario. Los títulos de la titularización de la cartera de la Cooperativa 29 de Octubre (USD183M) vencen en 2018 y generan un rendimiento de 8.5%.

Por el tipo de papeles y las condiciones, se considera que el riesgo de crédito del portafolio de inversiones de CTH es bajo.

A julio se observa un ligero incremento, manteniéndose la calidad y liquidez de estos fondos.

**Calidad de Cartera:** La CTH adquiere cartera hipotecaria de las instituciones financieras o de intermediarios de bienes raíces que la originan bajo parámetros estándares pre establecidos por CTH; la cartera de la CTH históricamente ha demostrado buena calidad crediticia. El segmento de migrantes al que se ha enfocado la institución en los últimos períodos, podría tener un riesgo más alto por sus propias características y la actual coyuntura mundial, sin embargo esta no es la cartera más morosa de la institución al momento.

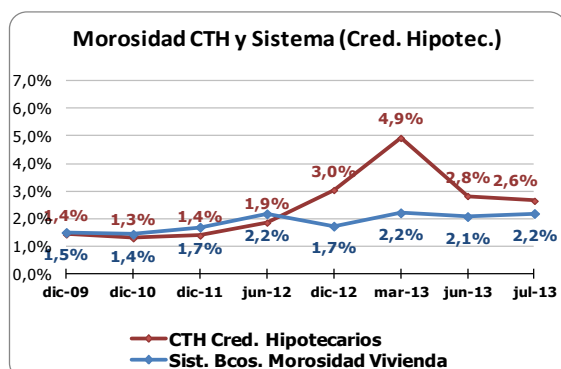
La cartera bruta (USD 33.44MM a jul-2013) representa el 81% del activo bruto y es su principal activo productivo. Incluye cartera libre de gravamen, contabilizada en la cuenta de cartera y también la que está contabilizada en derechos fiduciarios de cuentas por cobrar dentro de otros activos que es cartera en garantía de obligaciones; mantiene una tendencia dinámica de crecimiento de 74.4% anual, lo cual ha logrado compensar la titularización de USD 17.5MM que se colocó en junio y julio del año anterior.

La cartera contabilizada en otros activos, corresponde a derechos fiduciarios por USD 11.66MM que corresponden al Fideicomiso CTH7, (FIMECTH7), cuyos derechos de cobro fueron cedidos en garantía del segundo proceso de titularización CTH-BID. Esta cartera es de buena calidad, según la Administración no registra cartera en riesgo; tiene una provisión de 1% y probablemente será titularizada a inicios del año 2014.

La cartera libre de CTH (USD 21MM) cuenta con 857 créditos personales que se otorgan para financiar hasta el 80% del costo de la vivienda principal. A jun-2013 el monto promedio ponderado de crédito es de USD 45M con un plazo remanente promedio ponderado de 10.93 años y una tasa promedio ponderada de 10.78%. El plazo total promedio, que en períodos anteriores estuvo entre 7 y 8 años, se incrementa paulatinamente y jun-2013 es de 12.81 años.

La cartera mantiene una relación promedio ponderada de cuota sobre ingreso (CIN) de 20.47%, que está dentro de los parámetros establecidos por la institución. El promedio ponderado de la relación deuda/avalúo (DAV) es de 56.7%, calculada sobre el total de la cartera, aunque este parámetro establecido por la política podría ubicarse entre el 70% y el 80%, dependiendo del tipo de crédito.

La cartera mantiene un perfil de crédito adecuado a pesar de la subida paulatina del CIN y DAV respecto de sus históricos, lo que se explica porque las nuevas compras de cartera son menos maduras.



Fuente: Estados Financieros CTH

Elaboración: BWR

Desde el segundo trimestre del 2012, la cartera en riesgo ha crecido en términos nominales y en relación al total de la cartera. Esto obedeció a la incorporación de la cartera del FIMUPI1 que por un lado muestra una morosidad más elevada, y por otro se retrasó en los pagos por una falta de gestión de cobro, tema normal en relación al cambio de administrador de la cartera. Los niveles de morosidad alcanzaron su punto máximo a marzo-2013 cuando ésta más que duplicó la morosidad de la cartera de vivienda del sistema. Un problema técnico ya superado también contribuyó al comportamiento de la cartera de CTH en el primer trimestre del 2013.

A julio-2013 la cartera en riesgo se ha reducido en 33.7% anual en términos de dólares y en relación a la cartera total el indicador (cartera en riesgo/total de cartera) mejora de 4.93% (mar-2013) a 2.65%, manteniéndose todavía ligeramente sobre la del sistema (2.2%) pero con una distancia mucho más pequeña.

Debe tomarse en cuenta que el cálculo del indicador del párrafo anterior, incorpora la cartera traspasada al fideicomiso FIMECTH 7 que es la de mejor calidad y que al momento del análisis se encuentra en niveles altos. Una vez que el fideicomiso realice la titularización y esta cartera salga del balance, el índice de morosidad podría presionarse mientras se vaya incorporando nueva cartera. El comportamiento de la morosidad a futuro dependerá de la calidad de la cartera que se vaya añadiendo. Será un reto para la CTH regresar a sus niveles históricos de morosidad.

La cartera calificada CDE a jun-2013 (USD 327M), es mucho menor a la cartera en riesgo ya que algunos deudores que dejan vencidos sus créditos entre 61 y 180 días los cancelan antes de los 181 días de vencido evitando la calificación C o de mayor riesgo.

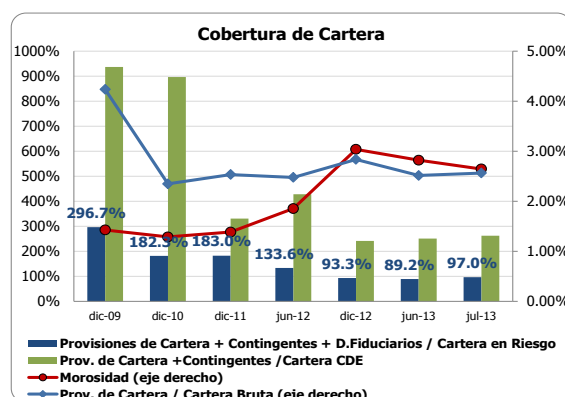
La cartera calificada CDE representa el 1% de la cartera bruta, a pesar del incremento que se advierte

como fruto de la inclusión de la cartera madura originada en operaciones de su portafolio de inversiones y que se la menciona anteriormente.

Se advierte una tendencia decreciente de la cobertura con provisiones para la cartera en riesgo, y para aquella calificada CDE; esta tendencia se acentúa desde el año 2012 aunque las coberturas se recuperan en el último trimestre.

El gasto neto de provisiones ha ido disminuyendo los últimos dos años a pesar del crecimiento de la cartera en riesgo y de la cartera bruta. Se espera que hacia finales de año el gasto de provisión sea de USD 87 lo que mantendría las coberturas.

A continuación se presenta un gráfico mostrando la cobertura con provisiones de la cartera en riesgo, aquella calificada CDE y del total de la cartera bruta:



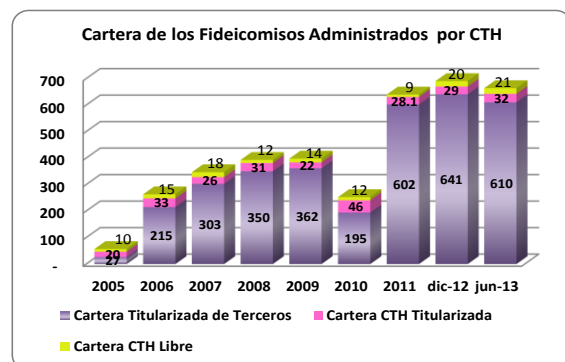
Fuente: Estados Financieros CTH. Elaboración: BWR

Si bien los niveles de cobertura con provisiones han caído, la cobertura para la cartera CDE de 251.40% a jun-2013 y frente a la cartera bruta 2.52%, están sobre la que presenta el sistema de 151.71% y 2.23% respectivamente. Sin embargo, las provisiones frente al total de la cartera en riesgo, 89.20% es menor que la del sistema para el que se registra una cobertura de 105% en el segmento de cartera hipotecaria. A julio la cobertura para la cartera en riesgo mejora a 97%, debido a la disminución de la morosidad.

Debe tomarse en cuenta que al ser un segmento de vivienda, toda la cartera de CTH cuenta con hipotecas de bienes inmuebles, las garantías tienen una cobertura promedio de 2.35 veces sobre la cartera total a jun-2013 pero su efectivización en caso de ser necesaria no es inmediata.

**Cuentas de orden y Titularizaciones:** Los activos (saldos de cartera hipotecaria) de los fideicomisos administrados por CTH se registran en cuentas de orden deudoras por USD 643MM, de los cuales el

95% proviene de los fideicomisos generados por terceros.



Fuente: Estados Financieros CTH

Elaboración: BWR

El negocio fiduciario para CTH creció sostenidamente hasta el año 2012 pero en el primer semestre del 2013, se advierte estancamiento al igual que lo ocurrido en el resto del sistema financiero; a jun-2013 el volumen de cartera titularizada representa aproximadamente el 11.6% de la cartera de vivienda del total del mercado del Ecuador.

Si bien la generación de cartera de vivienda en el sistema financiero privado muestra una leve recuperación en el segundo trimestre del año, el acumulado del semestre presenta un magro crecimiento de 0.7%.

El crecimiento de la cartera de vivienda total en el mercado durante el primer semestre del 2013, fue de 9.8% comparado con un crecimiento del 10.7% a jun-2012. El BIESS que es un importante participante en el crédito de vivienda obtuvo un crecimiento de cartera de 21% en el primer semestre del 2013 cuando el año anterior creció 27.8% en el mismo período. En suma, la desaceleración en el crédito de vivienda se produce tanto en la banca privada como en la pública.

El crecimiento de las titularizaciones hipotecarias en el mercado, y por lo tanto el negocio de administración de cartera hipotecaria titularizada, se contrae con respecto a los últimos años a causa de la presencia del BIESS en el financiamiento de vivienda que capta aproximadamente el 55.4% de la cartera de vivienda del país.

En el primer semestre de este año, precisamente en el mes de febrero, CTH realizó la titularización de cartera hipotecaria de un banco privado por USD 19.3MM. Adicionalmente hay 2 procesos en marcha en la fase de estructuración y revisión de los órganos de control. Esto fomenta la expectativa de

que los ingresos por servicios de CTH al menos se mantengan con respecto al año anterior.

### Riesgo de Mercado

Dada la estructura del balance, el 72% de los activos se reajusta con base en la tasa pasiva referencial y el 27% lo hace en referencia a la tasa activa referencial y el 1% tiene tasa fija.

En la composición del reajuste del pasivo: el 27% se reajusta con base en la tasa pasiva referencial (emisiones propias), el 43% se reajusta a la tasa activa referencial (préstamos ifi's y BEV), y el 30% lo hace con base en la tasa libor (BID).

Los reportes de **riesgos de mercado** elaborados por CTH, conforme a la normativa de la SBS, miden la sensibilidad frente a un cambio porcentual en la tasa de interés de sus activos y pasivos sensibles, con un delta de  $\pm 1\%$ , determinando la probabilidad de ganancia o pérdida. Los resultados a jun-2013 son los siguientes:

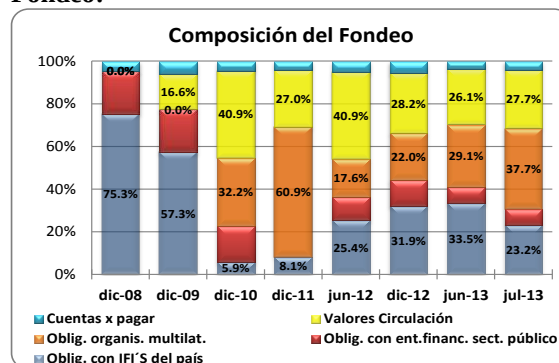
La sensibilidad total acumulada frente a una variación de la tasa de interés de 1% es de alrededor de USD -28M que representa el 0.47% del Patrimonio Técnico.

- La sensibilidad del Margen Financiero, fue USD -25M, lo que significa que frente a un cambio de 1% en la tasa de interés el impacto en el patrimonio sería -0.42% del Patrimonio Técnico.
- La sensibilidad frente a los recursos patrimoniales es de USD -76M o 1.29% de Patrimonio Técnico.

La estructura de tasas de activos y pasivos de la institución le permiten mantener un riesgo de tasa manejable. El patrimonio técnico constituido de la entidad cubre con amplitud las pérdidas potenciales que pudieran generarse por la sensibilidad del margen financiero o del valor patrimonial.

### Riesgo de Liquidez

#### Fondeo:



Fuente: Estados Financieros CTH

Elaboración: BWR



La CTH financia el 85.4% de sus activos con pasivos (USD 34.3MM a jun-2013), principalmente con instituciones financieras privadas (USD 11.5MM), públicas el BEV (USD 2.6MM), con organismos multilaterales de crédito el BID (USD 10MM), y con el mercado de valores (USD 8.95MM); no capta depósitos del público; estas fuentes son utilizadas alternativamente de acuerdo con su estrategia de negocios, la rapidez de los mecanismos para obtenerlas y el costo de las mismas. A julio se incrementa el financiamiento del BID a USD 13MM por lo que su peso constituye el 37.7% del fondeo, que permitió cancelar la deuda corriente de ifi's locales.

El financiamiento proveniente de préstamos del BID y de instituciones financieras públicas tiene mejores costos y plazos más largos que las obligaciones financieras de corto plazo de instituciones financieras locales que inicialmente fueron el soporte de su financiamiento. Además, interviene con éxito al mercado de valores que tiene también un costo menor a las obligaciones con ifi's locales.

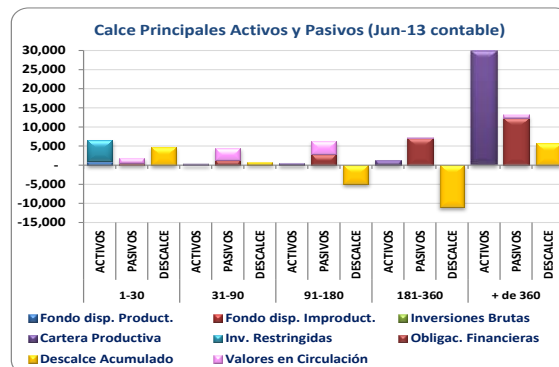
Este cambio en su estructura de fondeo ha coadyuvado a mejorar el margen financiero y ha pretendido mejorar el calce de plazos de su balance. En el segundo semestre del 2012, se canceló el crédito con el BID con el producto de la colocación de los títulos, concluyendo con el primer proceso de acuerdo al convenio existente con dicha institución. Este financiamiento fue sustituido con Obligaciones de ifi's nacionales y por valores en circulación.

A jun-2013 la línea de crédito del BID (USD 15 millones) está siendo utilizada en un segundo ciclo con desembolsos que a esa fecha llegan a USD 10MM. Este crédito tiene su vencimiento final es en feb-2016. Para tener acceso al mismo se debe transferir cartera de características específicas al fideicomiso en garantía CTH- BID.

Este es un crédito externo que incorpora riesgo de convertibilidad y transferencia en el caso de que se restrinja la disponibilidad y/o transferencia de dólares americanos hacia el exterior. En caso de que se diera una desdolarización de la economía, este crédito implicaría para CTH una pérdida de tipo de cambio. Sin embargo, dadas las condiciones macroeconómicas no se considera que se produzca un evento de esta naturaleza en el corto plazo.

Si bien la actual estructura ha permitido disminuir el costo de financiamiento y mejorar el calce de plazos, cuando el préstamo del BID alcanza el total del financiamiento se mantienen **posiciones de liquidez en riesgo** en el escenario contractual. Este muestra que la institución tendría que refinanciar

parte de los pasivos en la banda de 16 a 30 días en adelante. La mayor brecha de liquidez acumulada de la CTH es de USD 13.7MM y se ubica en la banda de 181 a 360 días y representa 18 veces los activos líquidos netos.



Fuente: Estados Financieros CTH

Elaboración: BWR

A jun-2013 el riesgo de refinanciamiento se mitiga por las líneas de crédito negociadas y aprobadas con algunas instituciones financieras, las emisiones aprobadas pendientes de colocación y la línea de crédito con el BID, que representa un respaldo de liquidez, siempre que se consiga la cartera con las características exigidas y que los procesos legales de la garantía hipotecaria hayan concluido. El escenario esperado prevé la renovación del 90% de las líneas de crédito, una morosidad de 3% y una menor liquidez proveniente de los prepagos del 5% de cartera.

A julio se utilizó la mayor parte de la línea disponible con el BID pero se liberó los cupos disponibles en ifi's locales. Endeudamiento total no varía significativamente.

En el escenario dinámico se asume el crecimiento de la cartera de largo plazo proveniente de las compras de cartera conjuntamente con el refinanciamiento total de pasivos ya existentes.

En un momento de **restricción de liquidez en el sistema**, las fuentes de fondeo se verían limitadas. La alta concentración de CTH en financiamiento con obligaciones financieras y del mercado de valores, le vuelven más vulnerable que otras instituciones del sistema financiero, ya que éstas muestran un financiamiento más diversificado. Sin embargo, se considera que la buena calidad de la cartera y la demanda que tiene este tipo de cartera en el mercado financiero mitigarían parcialmente este riesgo.

#### Riesgo Operativo

De acuerdo a la Metodología Cualitativa y Cuantitativa establecida por la Unidad de Riesgos,



se sigue un cronograma mensual para el monitoreo de los factores de riesgo.

La institución cuenta con un sistema transaccional que le brinda las seguridades necesarias para el manejo de información de cuentas, no solo del balance del emisor sino también de los activos que tiene a cargo como administrador fiduciario.

Existe un organigrama de contingencias con delegación específica de funciones, si sucediera un evento no previsto. Además cuenta con planes de acción para un evento en que las instituciones bancarias estuvieran incapacitadas para realizar el cobro de los créditos.

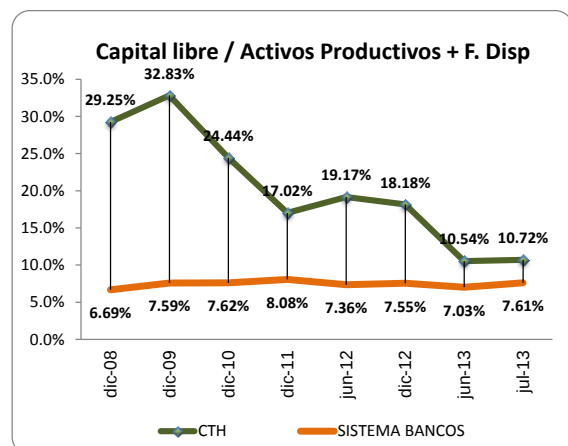
Las bases de datos funcionan en línea y son alimentadas diariamente. Mantiene también sistemas de seguridad y redundancia de la información.

La institución monitorea mensualmente el manejo de los principales eventos de riesgo operativo. A jun-2013 la administración reporta que no se han registrado deterioros de los cinco principales riesgos operativos de la institución.

Durante el primer trimestre se realizaron varias mejoras en el sistema operativo, lo que generó demoras en varios procesos produciendo crecimiento de la morosidad; una vez superados estos retrasos las mejoras efectuadas permitirán agilizar los procesos del área contable, operaciones, cartera y próximamente del área financiera.

Se reconoce como fortaleza la estructura que mantiene la institución para el seguimiento y control de riesgo operativo tanto de la cartera propia y especialmente en la administración maestra como fiduciario de la cartera en procesos de titularización de terceros.

## ■ SUFICIENCIA DE CAPITAL



Fuente: Estados Financieros CTH

Elaboración: BWR

A partir del segundo trimestre del 2012, los indicadores patrimoniales de CTH muestran una caída importante. Este comportamiento resulta de varios factores: crecimiento de los activos productivos específicamente de la cartera, crecimiento de la cartera en riesgo, menor gasto de provisiones y frente a dic-12 y mar-13 influye el reparto de las utilidades retenidas a través de dividendos.

A jun-2013 la relación entre el patrimonio técnico constituido y los activos ponderados por riesgos fue de 19.91% (35.68% a jun-2012), este indicador varía particularmente de acuerdo con la acumulación de cartera en el fideicomiso de otros activos; en este período el indicador disminuye adicionalmente debido al crecimiento de esta cartera que pondera con un factor de 1, la cartera de vivienda, que pondera con 0.5, crece en el balance pero lo hace en menor proporción como activo ponderado por riesgo.

A jul-2013 el índice de patrimonio técnico es de 18.8% disminuyó ligeramente respecto de junio por la transferencia de la cartera al fideicomiso de otros activos.

Este indicador es volátil en consistencia con la actividad de CTH y depende del momento en que se encuentren los procesos de titularización. En todo caso se mantiene con niveles de excedentes amplios en relación a lo requerido por ley.

El patrimonio libre de la CTH es positivo y aunque ha disminuido por el crecimiento de la cartera en riesgo, este representa alrededor del 60% del patrimonio más provisiones. El indicador que relaciona al patrimonio libre sobre los activos productivos mantiene una tendencia decreciente desde el año 2009 lo cual resulta del crecimiento del negocio. A pesar de la tendencia a disminuir, este indicador es superior al que maneja el sistema de bancos.

Históricamente los indicadores patrimoniales de CTH se han manejado con mucha holgura e relación a los riesgos del negocio, la contracción de los mismos como consecuencia del crecimiento le ubican a CTH en una posición más cercana al resto del sistema aunque todavía con mejores indicadores, necesarios por el enfoque de negocios de la institución.

De acuerdo a las estrategias planteadas por la administración se esperaría que el capital libre sobre activos productivos oscile alrededor del alcanzado a jun-2013.



La **política de dividendos** es repartir el 100% de las utilidades luego de cumplir el requerimiento legal de retención del 10% de las utilidades generadas para reserva legal. La posición patrimonial a jun-2013 disminuye también por el reparto de dividendos correspondiente a las utilidades del 2012.

### Análisis de la Garantía

Tanto los programas de papel comercial como las emisiones de obligaciones cuentan con los resguardos de ley, no tienen resguardos adicionales y tienen garantía general.

La garantía general está constituida por los activos totales de la CTH S.A., excluidos los activos diferidos, los activos pignorados, hipotecados, y/o en litigio. Al mes de julio del 2013, la estructura de la garantía general es la siguiente:

| (Miles USD)                                                                | ene-13        | Activos Pignorados | Activos Libres | Activos Diferidos | Activos Garantía General |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|----------------|-------------------|--------------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                                                             |               |                    |                |                   |                          |
| Depositos Bancarios                                                        | 216           |                    | 216            |                   | 216                      |
| Inversiones Brutas                                                         | 5,837         | 5,577              | 260            |                   | 260                      |
| Cartera Prod. Bruta                                                        | 32,559        | 17,683             | 14,875         |                   | 14,875                   |
| Otros Activos Prod.                                                        | 0             | 0                  | 0              |                   | 0                        |
| <b>Activos Productivos</b>                                                 | <b>38,612</b> | <b>23,260</b>      | <b>15,352</b>  | <b>0</b>          | <b>15,352</b>            |
| Fondos Disp. Improductivos                                                 | 20            |                    | 20             |                   | 20                       |
| Cartera en Riesgo                                                          | 885           |                    | 885            |                   | 885                      |
| Activo Fijo                                                                | 815           |                    | 815            |                   | 815                      |
| Otros Activos Improd.                                                      | 1,023         | 0                  | 1,023          | 220               | 803                      |
| Total Provisiones                                                          | -911          |                    | -911           |                   | -911                     |
| <b>Total Activos Improductivos</b>                                         | <b>2,743</b>  | <b>0</b>           | <b>2,743</b>   | <b>220</b>        | <b>2,523</b>             |
| <b>Activo Total</b>                                                        | <b>40,444</b> | <b>23,260</b>      | <b>17,183</b>  | <b>220</b>        | <b>16,963</b>            |
| <b>Obligaciones Vigentes</b>                                               |               |                    |                |                   | <b>1,400</b>             |
| <b>Programas de Papel Comercial vigentes</b>                               |               |                    |                |                   | <b>8,300</b>             |
| <b>Total Obligaciones</b>                                                  |               |                    |                |                   | <b>9,700</b>             |
| <b>Cobertura Activos Garantía General (veces)</b>                          |               |                    |                |                   | <b>1.75</b>              |
| <b>Total de obligaciones vigentes / Activos libres de Garantía General</b> |               |                    |                |                   | <b>57.2%</b>             |

Fuente: CTH Elaboración: BWR

La cobertura de los activos de la garantía general sobre las emisiones vigentes y las emisiones por emitirse, considerando los activos pignorados, cubriría 1.75 veces los pasivos del mercado de valores. Si bien esta relación es estrecha en comparación a otras emisiones del mercado de valores, se estima que esta debilidad es mitigada considerando la naturaleza del negocio del Emisor.

Además, si bien los activos cubren las emisiones vigentes de acuerdo a la regulación, no significa que las emisiones de mercado de valores tengan prelación frente al resto del pasivo. Por lo tanto, este análisis no es relevante para determinar el riesgo de crédito de una operación.

### POSICIONAMIENTO DEL VALOR EN EL MERCADO, PRESENCIA BURSÁTIL, LIQUIDEZ DE LOS VALORES

CTH es un activo participante del mercado de valores, las emisiones realizadas han sido colocadas de forma eficiente, siendo un emisor que ha cumplido en tiempo y forma con sus obligaciones. Se considera que los títulos emitidos por CTH tienen una adecuada aceptación entre los inversionistas del mercado de valores.

El mercado ecuatoriano aún no ha alcanzado la dinámica que amerite un análisis específico del posicionamiento del valor en el mercado ni de su presencia bursátil. En todo caso, se indica que el Emisor tiene experiencia dentro del Mercado de Valores y sus emisiones tienen una buena aceptación, apoyadas por su calificación de riesgo.



## CTH

| (\$ MILES)                                     | SISTEMA<br>BANCOS | dic-09        | dic-10        | dic-11        | jun-12        | dic-12        | jun-13        | jul-13        |
|------------------------------------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>ACTIVOS</b>                                 |                   |               |               |               |               |               |               |               |
| Depositos en Instituciones Financieras         | 2.075.540         | 203           | 536           | 277           | 348           | 639           | 801           | 216           |
| Inversiones Brutas                             | 4.345.334         | 3.152         | 2.991         | 2.888         | 5.883         | 1.038         | 5.836         | 5.837         |
| Cartera Productiva Bruta                       | 16.286.228        | 14.888        | 18.290        | 26.512        | 20.087        | 26.120        | 31.711        | 32.559        |
| Otros Activos Productivos Brutos               | 2.176.991         | 5             | 5             | 5             | 2             | -             | -             | -             |
| <b>Total Activos Productivos</b>               | <b>24.884.094</b> | <b>18.248</b> | <b>21.822</b> | <b>29.681</b> | <b>26.320</b> | <b>27.798</b> | <b>38.348</b> | <b>38.612</b> |
| Fondos Disponibles Improductivos               | 2.717.313         | 4             | 2             | 2             | 10            | 11            | 9             | 20            |
| Cartera en Riesgo                              | 520.936           | 216           | 239           | 372           | 380           | 819           | 921           | 885           |
| Activo Fijo                                    | 499.310           | 97            | 85            | 816           | 793           | 765           | 818           | 815           |
| Otros Activos Improductivos                    | 1.016.409         | 559           | 512           | 644           | 671           | 659           | 975           | 1.023         |
| Total Provisiones                              | (1.365.078)       | (973)         | (488)         | (733)         | (561)         | (826)         | (875)         | (911)         |
| <b>Total Activos Improductivos</b>             | <b>4.753.968</b>  | <b>876</b>    | <b>837</b>    | <b>1.835</b>  | <b>1.854</b>  | <b>2.254</b>  | <b>2.723</b>  | <b>2.743</b>  |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                           | <b>28.272.984</b> | <b>18.152</b> | <b>22.170</b> | <b>30.783</b> | <b>27.613</b> | <b>29.226</b> | <b>40.196</b> | <b>40.444</b> |
| <b>PASIVOS</b>                                 |                   |               |               |               |               |               |               |               |
| Obligaciones con el Público                    | 22.693.224        | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Operaciones Interbancarias                     | -                 | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Obligaciones Inmediatas                        | 132.156           | 2             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Aceptaciones en Circulación                    | 54.496            | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Obligaciones Financieras                       | 947.807           | 9.345         | 9.014         | 17.000        | 11.518        | 15.066        | 24.109        | 23.578        |
| Valores en Circulación                         | 442.929           | 2.000         | 6.738         | 6.649         | 8.699         | 6.407         | 8.954         | 9.540         |
| Oblig. Convert. y Aportes Futuras Capitaliz    | 167.447           | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Cuentas por Pagar y Otros Pasivos              | 962.320           | 722           | 732           | 983           | 1.066         | 1.281         | 1.253         | 1.374         |
| Provisiones para Contingentes                  | 80.824            | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                            | <b>25.481.202</b> | <b>12.070</b> | <b>16.484</b> | <b>24.631</b> | <b>21.283</b> | <b>22.755</b> | <b>34.316</b> | <b>34.492</b> |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                        | <b>2.791.782</b>  | <b>6.083</b>  | <b>5.686</b>  | <b>6.152</b>  | <b>6.330</b>  | <b>6.472</b>  | <b>5.881</b>  | <b>5.952</b>  |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>               | <b>28.272.984</b> | <b>18.152</b> | <b>22.170</b> | <b>30.783</b> | <b>27.613</b> | <b>29.226</b> | <b>40.196</b> | <b>40.444</b> |
| <b>CONTINGENTES</b>                            | <b>4.354.515</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>RESULTADOS</b>                              |                   |               |               |               |               |               |               |               |
| Intereses Ganados                              | 1.200.658         | 2.183         | 1.993         | 3.078         | 2.484         | 3.944         | 1.611         | 1.948         |
| Intereses Pagados                              | 288.260           | 1.043         | 976           | 1.000         | 780           | 1.286         | 747           | 923           |
| <b>Intereses Netos</b>                         | <b>912.398</b>    | <b>1.140</b>  | <b>1.017</b>  | <b>2.078</b>  | <b>1.704</b>  | <b>2.658</b>  | <b>864</b>    | <b>1.024</b>  |
| Otros Ingresos Financieros Netos               | 90.825            | (27)          | (286)         | (6)           | (450)         | (599)         | (42)          | (55)          |
| Margen Bruto Financiero (IO)                   | 1.003.223         | 1.113         | 731           | 2.072         | 1.254         | 2.059         | 822           | 970           |
| Ingresos por Servicios (IO)                    | 205.782           | 1.597         | 1.444         | 1.512         | 867           | 1.752         | 965           | 1.115         |
| Otros Ingresos Operacionales (IO)              | 60.327            | 0             | 18            | 4             | 0             | 0             | -             | -             |
| Gastos de Operación (Goperac)                  | 840.532           | 1.490         | 1.576         | 1.703         | 790           | 1.773         | 925           | 1.083         |
| Otras Perdidas Operacionales                   | 38.566            | -             | 0             | 0             | -             | 10            | 3             | 3             |
| <b>Margen Operacional antes de Provisiones</b> | <b>390.234</b>    | <b>1.220</b>  | <b>617</b>    | <b>1.885</b>  | <b>1.331</b>  | <b>2.028</b>  | <b>859</b>    | <b>998</b>    |
| Provisiones (Goperac)                          | 226.877           | -             | 214           | 351           | 69            | 563           | 60            | 96            |
| <b>Margen Operacional Neto</b>                 | <b>163.357</b>    | <b>1.220</b>  | <b>402</b>    | <b>1.534</b>  | <b>1.261</b>  | <b>1.464</b>  | <b>799</b>    | <b>902</b>    |
| Otros Ingresos                                 | 92.077            | 72            | 673           | 105           | 232           | 377           | 52            | 53            |
| Otros Gastos y Perdidas                        | 27.920            | 8             | 14            | 6             | 0             | 2             | 2             | 2             |
| Impuestos y Participación de Empleados         | 76.458            | 415           | 370           | 546           | 432           | 558           | 283           | 316           |
| <b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>                | <b>151.055</b>    | <b>870</b>    | <b>691</b>    | <b>1.087</b>  | <b>1.062</b>  | <b>1.282</b>  | <b>566</b>    | <b>636</b>    |



## CTH

| (\$ MILES)                                                                            | SISTEMA BANCOS | dic-09 | dic-10 | dic-11 | jun-12 | dic-12 | jun-13 | jul-13 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>CALIDAD DE ACTIVOS</b>                                                             |                |        |        |        |        |        |        |        |
| Act. Productivos + F. Disponibles                                                     | 27.601.407     | 18.253 | 21.823 | 29.683 | 26.330 | 27.809 | 38.357 | 38.632 |
| Cartera Bruta total                                                                   | 16.807.165     | 15.104 | 18.528 | 26.884 | 20.467 | 26.939 | 32.632 | 33.444 |
| Cartera Vencida                                                                       | 225.356        | 14     | 14     | 27     | 21     | 59     | 67     | 66     |
| Cartera en Riesgo                                                                     | 520.936        | 216    | 239    | 372    | 380    | 819    | 921    | 885    |
| Cartera C+D+E                                                                         | -              | 68     | 49     | 206    | 118    | 316    | 327    | -      |
| Provisiones para Cartera                                                              | (1.102.223)    | (640)  | (315)  | (332)  | (383)  | (706)  | (682)  | (680)  |
| Activos Productivos / T.A. (Brutos)                                                   | 84,0%          | 95,4%  | 96,3%  | 94,2%  | 93,4%  | 92,5%  | 93,4%  | 93,4%  |
| Activos Productivos / Pasivos con Costo                                               | 143,8%         | 160,8% | 138,5% | 125,5% | 130,2% | 129,5% | 116,0% | 116,6% |
| Cartera Vencida / T. Cartera (Bruta)                                                  | 1,3%           | 0,1%   | 0,1%   | 0,1%   | 0,1%   | 0,2%   | 0,3%   | 0,2%   |
| Cartera en Riesgo/T. Cartera (Bruta) + D.Fiduciarios (cta.x cobrar)                   |                | 1,4%   | 1,3%   | 1,4%   | 1,9%   | 3,0%   | 2,8%   | 2,6%   |
| Cartera en riesgo+reestructurada x vencer / T. Cartera (Bruta)                        | 3,5%           | 3,6%   | 3,1%   | 2,5%   | 4,0%   | 3,8%   | 3,6%   | 3,1%   |
| Cartera C+D+E / T. Cartera (Bruta)                                                    | 0,0%           | 0,5%   | 0,3%   | 0,8%   | 0,6%   | 1,2%   | 1,0%   | 0,0%   |
| Prov. de Cartera+ Contingentes/ Cart en Riesgo                                        | 227,1%         | 296,7% | 131,8% | 89,2%  | 100,9% | 86,3%  | 74,1%  | 76,8%  |
| Provisiones de Cartera + Contingentes + D.Fiduciarios / Cartera en Riesgo             |                | 296,7% | 182,3% | 183,0% | 133,6% | 93,3%  | 89,2%  | 97,0%  |
| Provisiones de Cartera + Contingentes / Cartera en Riesgo + Reestructurada por vencer | 202,5%         | 117,0% | 76,4%  | 101,4% | 61,7%  | 73,8%  | 70,7%  | 81,8%  |
| Prov. de Cartera +Contingentes /Cartera CDE                                           |                | 937,2% | 896,8% | 331,2% | 428,6% | 241,8% | 251,4% |        |
| Prov de Cartera / T. Cartera (Bruta)                                                  | 6,56%          | 4,24%  | 2,35%  | 2,54%  | 2,48%  | 2,84%  | 2,52%  | 2,57%  |
| Prov con Conting sin invers. / Activo CDE                                             |                | 517,0% | 564,8% | 280,2% | 310,2% | 214,0% | 228,2% |        |
| Cart CDE+ Catigos periodo +Venta cart E /Cartera Bruta prom                           | 0,3%           | 0,5%   | 0,4%   | 2,1%   | 0,5%   | 1,6%   | 1,1%   | 0,0%   |
| Recuperación Ctgos periodo / ctgos periodo anterior                                   | 55,0%          |        | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 98,7%  | 32,6%  | 32,7%  |
| Ctgo total periodo / MON antes de provisiones                                         | 18,6%          | 0,0%   | 0,0%   | 1,0%   | 0,0%   | 5,7%   | 2,8%   | 0,0%   |
| Castigos Cartera (Anual)/ Cartera Bruta Prom.                                         | 0,5%           | 0,0%   | 0,0%   | 0,2%   | 0,0%   | 0,4%   | 0,0%   | 0,0%   |
| <b>CAPITALIZACION</b>                                                                 |                |        |        |        |        |        |        |        |
| PTC / APPR                                                                            | 11,74%         | 55,47% | 38,54% | 24,02% | 35,68% | 34,43% | 19,91% | 18,80% |
| TIER I / APPR                                                                         | 11,05%         | 27,73% | 20,56% | 12,11% | 18,24% | 17,21% | 11,29% | 10,53% |
| PTC / Activos y Contingentes                                                          | 7,9%           | 32,5%  | 25,6%  | 20,0%  | 22,7%  | 22,0%  | 14,6%  | 14,7%  |
| Activos Fijos +Activos Fideicom/ Patr. Técnico                                        | 22,60%         | 1,65%  | 1,50%  | 13,26% | 12,63% | 11,92% | 13,94% | 13,72% |
| Capital libre (USD M)**                                                               | 2.091.513      | 5.900  | 5.331  | 5.052  | 5.046  | 5.054  | 4.041  | 4.140  |
| Capital libre / Activos Productivos + F. Disp                                         | 7,61%          | 32,83% | 24,44% | 17,02% | 19,17% | 18,18% | 10,54% | 10,72% |
| Capital Libre / Patrimonio + Provisiones                                              | 50,66%         | 87,12% | 86,45% | 73,38% | 73,24% | 69,26% | 59,83% | 60,32% |
| TIER I / Patrimonio Técnico                                                           | 94,15%         | 50,00% | 53,33% | 50,42% | 51,14% | 50,00% | 56,69% | 56,02% |
| Patrimonio/ Activo Neto Promedio (Apalancamiento)                                     | 9,94%          | 33,63% | 28,20% | 23,24% | 21,68% | 21,57% | 16,94% | 17,09% |
| TIER I / Activo Neto Promedio                                                         | 8,63%          | 16,28% | 15,04% | 11,71% | 11,00% | 10,70% | 9,58%  | 9,55%  |
| <b>RENTABILIDAD</b>                                                                   |                |        |        |        |        |        |        |        |
| Comisiones de Cartera                                                                 | 4.223          | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| Ingresos Operativos Netos                                                             | 1.230.766      | 2.710  | 2.193  | 3.588  | 2.121  | 3.801  | 1.784  | 2.081  |
| Result. antes de impuest. y particip. trab.                                           | 227.513        | 1.285  | 1.061  | 1.634  | 1.493  | 1.840  | 849    | 952    |
| Margen de Interés Neto                                                                | 75,99%         | 52,22% | 51,03% | 67,51% | 68,61% | 67,40% | 53,63% | 52,59% |
| ROE                                                                                   | 9,31%          | 15,22% | 11,74% | 18,37% | 34,03% | 20,31% | 18,33% | 17,55% |
| ROE Operativo                                                                         | 10,07%         | 21,36% | 6,84%  | 25,92% | 40,43% | 23,20% | 25,88% | 24,89% |
| ROA                                                                                   | 0,92%          | 4,81%  | 3,43%  | 4,11%  | 7,27%  | 4,27%  | 3,26%  | 3,13%  |
| ROA Operativo                                                                         | 1,00%          | 6,75%  | 2,00%  | 5,79%  | 8,64%  | 4,88%  | 4,60%  | 4,44%  |
| Inter. y Comis. de Cart. Netos /Ingr Operat.Net.                                      | 74,48%         | 42,06% | 46,38% | 57,91% | 80,35% | 69,93% | 48,44% | 49,22% |
| Intereses y Comis. de Cart. Netos /Activos Productivos Promedio (NIM)                 | 6,43%          | 6,23%  | 6,00%  | 14,91% | 12,17% | 9,25%  | 5,22%  | 5,29%  |
| M.B.F. / Activos Productivos promedio                                                 | 7,03%          | 6,08%  | 4,31%  | 14,87% | 8,96%  | 7,17%  | 4,97%  | 5,01%  |
| Gasto provisiones / MON antes de provisiones                                          | 58,14%         | 0,00%  | 34,73% | 18,62% | 5,21%  | 27,79% | 6,94%  | 9,66%  |
| Gastos Operacionales / Ingr. Operativos Netos                                         | 86,73%         | 54,97% | 81,65% | 57,24% | 40,53% | 61,48% | 55,20% | 56,67% |
| Gastos Operacionales sin Prov/ Ingr Oper Netos                                        | 68,29%         | 54,97% | 71,88% | 47,46% | 37,26% | 46,65% | 51,86% | 52,04% |
| Gto Operacionales (Anual)/ Activos N Prom                                             | 6,52%          | 8,24%  | 8,88%  | 7,76%  | 5,89%  | 7,79%  | 5,67%  | 5,80%  |
| <b>LIQUIDEZ</b>                                                                       |                |        |        |        |        |        |        |        |
| Fondos Disponibles                                                                    | 4.792.854      | 208    | 537    | 279    | 357    | 650    | 810    | 236    |
| Activos Liquidos (BWR)                                                                | 6.628.712      | 221    | 537    | 279    | 357    | 650    | 810    | 236    |
| Índice Liquidez Estructural 1ra Línea (SBS)                                           | 33,45%         | 4,88%  | 13,44% | 4,48%  | 3,48%  | 8,74%  | 12,84% | 3,68%  |
| Índice Liquidez Estructural 2da Línea(SBS)                                            | 31,10%         | 3,12%  | 7,35%  | 14,42% | 26,64% | 4,63%  | 4,06%  | 1,31%  |
| Mayor brecha acum de liquidez / Act. Liquidos                                         | 0,00%          | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Activos Liq. (BWR)/Pasivos corto plazo(BWR)                                           | 33,45%         | 4,88%  | 13,44% | 4,48%  | 3,48%  | 8,74%  | 12,84% | 3,68%  |
| Fondos Disp. / Pasivos CP(BWR)                                                        | 24,18%         | 4,59%  | 13,44% | 4,48%  | 3,48%  | 8,74%  | 12,84% | 3,68%  |
| <b>RIESGO DE MERCADO</b>                                                              |                |        |        |        |        |        |        |        |
| Riesgo de tasa Margen Fin/Patrimonio (1% var)                                         | 0,00%          | 0,84%  | 0,08%  | -0,98% | 0,34%  | -0,48% | -0,42% | 0,00%  |
| Riesgo de tasa Val. Patrim/Patrimonio (1% var)                                        | 0,00%          | 0,23%  | -0,85% | -2,01% | -0,64% | -1,45% | -1,29% | 0,00%  |



## ANEXO 1

## Hechos Relevantes y Subsecuentes

- En jun. 2012 se expide la Ley Orgánica para la **Regulación de los Créditos para Vivienda y Vehículos**. No podrá requerirse garantías reales ni medidas similares para hipotecas (créditos hasta \$146 mil) o préstamos para vehículos (créditos hasta \$29.2mil), cuando son el único del deudor y para uso familiar.
- En jun. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2194) resuelve que se deberá informar a los consumidores financieros previo a la aprobación de créditos, la **política de cobranza extrajudicial**. Se considerará práctica no autorizada el cobro automático a deudores por incurrir en mora.
- En jun. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2208) exige que el precio para el pago con tarjeta de crédito y al contado debe ser el mismo.
- En jun. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2217) resuelve modificar los niveles de provisiones a las diferentes clasificaciones de crédito. Resuelve la creación de una **Provisión Anticíclica** para la cartera de créditos. Además resuelve que los **Créditos aprobados no desembolsados de la cartera de crédito de consumo**, deberán ser considerados para el cálculo de patrimonio técnico.
- En jun. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2219) resuelve cambiar los días en los que una operación crediticia pasa a **vencido o que no devenga intereses** de acuerdo al segmento de crédito que pertenezca. De esta manera, un crédito comercial pasa a vencido a los 30 días; un crédito de vivienda a los 60 días y los créditos de consumo y microcrédito a los 15 días.
- En jun. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2220) determina realizar los cambios necesarios a las **Mutualistas** de Ahorro y Crédito para que puedan establecer la figura de capital social.
- En jun. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2221) determina los servicios con tarifas máximas y las transacciones básicas, que por su naturaleza son gratuitas. Dentro de transacciones básicas se incluye la **afiliación y renovación de tarjetas de crédito**.
- En jul. 2012, conforme lo estableció la **Ley de Control de Poder de Mercado**, venció el plazo para la desinversión de la banca en aseguradoras, casas de valores, administradoras de fondos y negocios no financieros.
- En jul. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2225) determina que solamente las instituciones financieras y las compañías emisoras o administradores de tarjetas de crédito pueden actuar como **emisor u operador de tarjetas de crédito**. Se exceptúan las tarjetas de crédito de circulación restringida emitidas por compañías que son originadoras de procesos de titularización de cartera que, a la presente fecha, mantengan valores en circulación en el mercado. Las tarjetas restringidas deberán ser retiradas dentro de los 90 días posteriores a la reforma (JB-2012-2236).
- En jul. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2226) dispone que todas las entidades integrantes del sistema financiero público y privado contarán con un **defensor del cliente** (principal y suplente). Este será elegido por el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social.
- En jul. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2237) dispone que las empresas de seguros, casas de valores, administradores de fondos y fideicomisos deben **desinvertir sus participaciones en instituciones financieras hasta el 13 de enero del 2013**.
- En jul. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2239) dispone que los aportes que deberán realizar las instituciones financieras privadas al **Fondo de Liquidez** será por un equivalente **no menor** al 3% de los depósitos sujetos a encaje. Adicionalmente mediante Reg.027-2012, **se incrementó el aporte del 3% al 5% de sus depósitos sujetos a encaje. A partir de enero de 2013 el aporte en saldo se incrementará en 1% cada año hasta alcanzar la meta del 10%** de los depósitos sujetos a encaje.
- En jul. 2012 el Banco Central del Ecuador (Regulación 028-2012) modifica los porcentajes sobre captaciones sujetos a **reservas mínimas de liquidez**. Los depósitos en BCE, títulos del BCE o títulos de instituciones financieras públicas se aumenta a un mínimo de 3%. Los valores de renta fija del sector no financiero de emisores nacionales públicos, adquiridos en el mercado primario se aumentan a un mínimo de 2%. Se estipula que no formarán parte de las



reservas mínimas de liquidez las inversiones mantenidas hasta el vencimiento, las inversiones restringidas y los valores originados en procesos de titularización del sistema financiero, en los cuales el adquirente sea el mismo originador o una institución que forme parte del grupo financiero. El **Coefficiente de Liquidez Domestica** se aumenta a por lo menos el 60% de la liquidez total de las instituciones financieras.

- En jul. 2012 el Banco Central del Ecuador (Regulación 029-2012) informó que las **transferencias de dinero provenientes del exterior** al país solicitadas a las instituciones financieras nacionales, deberán realizarse a través del Banco Central a partir del 30 de noviembre.
- En oct. 2012 la Asamblea Nacional aprueba en segunda instancia el proyecto de Ley Derogatoria a la Ley de Burós de Crédito, eliminando la **Central de Riesgos y los Burós de Crédito** privados. Se crea una nueva entidad estatal, denominada **Dirección Nacional de Datos Públicos**, que remplazará a la anterior central de riesgos y los burós privados.
- En dic. 2012 la Junta Bancaria mediante resolución (JB-2012-2383) determina el porcentaje que las instituciones financieras deben mantener en créditos para la vivienda.
- En dic. 2012 se aprueba la **Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social**, en la cual se reforman las siguientes Leyes: Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador, Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario y Ley de Creación del Servicio de Rentas Internas. La Ley permitirá incrementar el **Bono de Desarrollo Humano** generando recursos a través de mayores impuestos a los Bancos y Financieras. El Reglamento todavía no está definido, pero los principales puntos son:
  - Elimina el beneficio de la reducción del 10% en el impuesto a la renta si se reinvertía en créditos productivos.
  - Se cambia fórmula de cálculo al anticipo de impuesto a la renta (3% de los ingresos gravados el ejercicio anterior).
  - Tarifa del 12% de IVA para los servicios financiero.
  - Obligatoriedad de remitir información al SRI sin necesidad de intermediación de autoridad alguna.
  - Posibilidad de devolución del crédito tributario producto del ISD.
  - Reforma al impuesto a los activos en el exterior y se determina una nueva tarifa para el mismo (0.25% mensual) y una tarifa especial cuando se trate de inversiones realizadas en paraísos fiscales (0.35% mensual).
  - Reforma a las contribuciones a la Superintendencia de Bancos y Seguros.
  - Establece monto máximo de las remuneraciones de los administradores y representantes legales de las instituciones bajo control.
  - En dic. 2012, la Junta Bancaria (JB-2012-2386) aprueba las **contribuciones a la Superintendencia de Bancos y Seguros** que deben realizar las instituciones reguladas. Los bancos privados deberán aportar 1.00 por mil, 0.46 por mil o 0.10 por mil de acuerdo al tamaño de sus activos.
  - En enero 2013, el **COSEDE** fijó en \$31.000 el valor máximo de cobertura del seguro de depósitos en las IFIs (Res. COSEDE-DIR-2013-001; RO 887).
  - En enero 2013, el **COSEDE** fijó en 6 por mil anual el aporte de la prima fija que deben realizar las COACs antes reguladas por la SIBS. (Res. COSEDE-DIR-2013-002; RO 887).
  - En enero 2013, la Junta Bancaria (JB-2013-2392) determinó los principios de Buen Gobierno Corporativo para las instituciones financieras públicas.
  - En enero 2013, la Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS-2013-040) aprueba la fusión ordinaria por **absorción del Banco Universal S.A. Unibanco por parte del Banco Solidario S.A.**
  - El 26 de marzo 2013 se declara en **liquidación forzosa al Banco Territorial**. Primera institución que requiere la cobertura del COSEDE.
  - En marzo 2013, la Junta Bancaria (JB-2013-2431) **reforma las cuentas de provisiones** y define cuales pueden ser parte del patrimonio técnico.
  - En junio 2013, la Junta Bancaria (JB-2013-2498) decidió suspender la constitución de **provisión anticíclica** hasta que la Junta



considere necesario reactivar nuevamente su implementación.

- En junio 2013, la Junta Bancaria (JB-2013-2500) resuelva que las instituciones financieras y las compañías emisoras y administradoras de tarjeta de crédito podrán ofrecer **planes de recompensa** y prestaciones en el exterior, previa aceptación del tarjetahabiente.
- En junio 2013, la Junta Bancaria (JB-2013-2502) resuelve **reducir el aporte a la Superintendencia de Bancos y Seguros** de las instituciones con activos mayores a USD1,500MM. El aporte se reduce de 1,00 por mil a 0,70 por mil.
- En julio 2013, la Junta Bancaria (JB-2013-2526) modifica la forma de cálculo para determinar el porcentaje anual que las instituciones financieras deben otorgar en **créditos para la vivienda**.



## ANEXO 2

## Entorno Macroeconómico

**DATOS GENERALES**

|                                                                                             | 2011    | 2012    | 2013 prev. * |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------|
| Inc. PIB (Año base 2007) %                                                                  | 7.50    | 5.01    | 4.05         |
| PIB CORRIENTE ( Mill USD)                                                                   | 77,832  | 84,682  | 90,326       |
| Inc. PIB CORRIENTE%                                                                         | 14.78%  | 8.80%   | 6.66%        |
| Inflación Anual %                                                                           | 5.41    | 4.16    | 3.93%        |
| Total Ingresos                                                                              | 18,600  | 20,405  | 25,454       |
| Total Gastos                                                                                | 22,342  | 24,642  | 30,515       |
| Deficit / Superavit                                                                         | (3,742) | (4,237) | (5,061)      |
| Deuda Gobierno **                                                                           | 14,552  | 18,694  | 20,197       |
| Deuda Interna **                                                                            | 4,506   | 7,781   | 7,866        |
| Deuda externa **                                                                            | 10,046  | 10,913  | 12,331       |
| Deuda total del Gobierno / PIB%                                                             | 18.6%   | 25.0%   | 22.36        |
| Deuda externa del Gobierno / PIB%                                                           | 12.8%   | 14.9%   | 13.65        |
| Deuda interna del Gobierno / PIB%                                                           | 5.8%    | 11.0%   | 8.71         |
| Precio del Petroleo / barril USD (ref)                                                      | 99.75   | 91.82   | 96.39        |
| Precio Programado Petroleo                                                                  |         | 79.3    | 84.9         |
| Gasto Corriente Gobierno / PIB%                                                             | 23.5%   | 20.6%   | 21.4%        |
| Fuentes: Analisis Semanal                                                                   |         |         |              |
| Fuente Banco Central                                                                        |         |         |              |
| Debe tomarse en cuenta que la deuda menor a 360 dias el Gobierno no la contabiliza como tal |         |         |              |
| ** Datos a marzo 2013                                                                       |         |         |              |
| * Presupuestp del Estado para 2013                                                          |         |         |              |

**ANTECEDENTE**

A la fecha de este reporte, la Asamblea Nacional aprobó la proforma presupuestaria para el 2013, la que fuera enviada por el Ejecutivo con carácter de urgente el 5 de julio 2013.

Conforme dicta la Constitución de la Republica, en año de elecciones, es el nuevo gobierno el que debe efectuar el presupuesto, explicando por qué se presentó, transcurrido ya el primer semestre del año 2013. Se espera que en los próximos meses se anuncie la proforma para el 2014.

**SECTOR REAL**

**Producto Interno Bruto (PIB):** Las proyecciones para el 2013, de acuerdo a la proforma, indican un crecimiento del 4.05%, porcentaje inferior al alcanzado en el 2012 que fue 5.1%. La desaceleración, a pesar del incremento del presupuesto en 24%, obedece a que gran parte del monto de gastos es corriente y una reducción en el crecimiento de la construcción.

Algunos estimados de Organizaciones Multinacionales son menos alentadores, así el Banco Mundial proyecta que la economía crecería en 3.8%; la CEPAL menciona una desaceleración de 1.2%, para llegar a 3.5%; en todos los casos, las proyecciones apuntan a una desaceleración de la Economía.

Factores externos como el estancamiento o caída del precio del petróleo, una revalorización del dólar frente a las monedas de los países vecinos, la desaceleración de la economía China, nuestro principal proveedor de fondos, incidiría en limitar el crecimiento planificado del País.

**Las manufacturas** ofrecen un importante aporte al crecimiento (5.8%) para el 2013, siendo uno de los mayores aumentos de los últimos años, con un aporte del 12.6% del PIB.

Se estima que **La construcción** crecerá el 6%, porcentaje bastante inferior al alcanzado en el 2011 de 21.6% y 2012 de 14%, sin embargo, mantiene un aporte significativo de 11.1% del PIB.

**El petróleo y la refinación**, tendrán un componente de 11.3%, del PIB. En el primer semestre del 2013 el precio de crudo del oriente terminó en USD 97.45 el barril, registrando un alza respecto de diciembre 2012 de USD 5.63.

Se considera que el precio del petróleo no tendrá mayores variaciones y que mantendrá un promedio similar o ligeramente inferior para el 2013, lo cual generaría mayores retos al Gobierno, por la dependencia que tiene la economía en el petróleo y el hecho de que los gastos continúan aumentando en mayor proporción a los ingresos.

**La inflación** a mayo del 2013, mantiene un comportamiento a la baja, es así, que llega a 3.01%, inferior a la registrada en mayo 2012, que fue de 4.85%. En el presupuesto para el 2013, se proyecta la inflación en 3.9%, que no se presenta difícil de alcanzar, de continuar la actual trayectoria.

**El Mercado Laboral:** La tasa de desempleo, respecto a diciembre 2012, disminuyó en 0.14%, tanto a nivel urbano como rural, situándose a junio 2013 en 4.9%.

**El salario básico** unificado para el 2013 es de USD 318.00, con un incremento del 8.9%, (USD 292.00 a junio 2012).

**Las tasas de interés** referenciales no han registrado cambios, conservándose estables y no se esperarían variaciones en el corto, plazo. La tasa pasiva referencial se mantiene en 4.53% y la tasa activa referencial en 8.17%. Las tasas de interés de los segmentos crediticios tampoco registran variaciones en el último trimestre.

**SECTOR EXTERNO**

**La balanza comercial** a mayo 2013, presenta un déficit acumulado de USD 287 millones FOB, mayor al obtenido a mayo 2012, que fue positivo



en (USD 581 millones). Esta diferencia se da debido a una mayor exportación gracias a los altos precios del petróleo en el 2012, (USD 101.68 a mayo 2012; USD 96.39 a mayo 2013), en volumen se mantuvieron casi iguales, con una diferencia menor para este periodo 2013 de 207m barriles.

### **EXPORTACIONES USD 10,173mm (mayo 2013).**

Las exportaciones anuales disminuyeron en -1.43%. Las petroleras suman USD 6,385.2 mm disminuyendo en -11.64% (incluidos los derivados). Las exportaciones petroleras representan el 55.46% del total.

Las exportaciones no petroleras suman USD 4,530.62mm; en valores monetarios se incrementan en 15.12%. Las exportaciones no tradicionales incrementan su participación frente a las tradicionales, aunque los productos con mayor participación, del total exportado, siguen siendo el banano (10.37%), el camarón (6.2%), los productos de mar (5.9%) y las flores (3.7%).

### **IMPORTACIONES USD 10,435.84 mm, (mayo 2013).**

A mayo 2013 las importaciones se incrementan en 7.17% en términos monetarios, sin que se registren crecimientos significativos en los diferentes rubros importados excepto en los bienes de consumo que disminuyen en monto (-4.59%). Los otros rubros conservan una participación del total general similar al año anterior, así tenemos materias primas (31.36%), bienes de capital (27%) y los combustibles y lubricantes, que crecen en 13.92% y su participación sube a 23% de las importaciones.

### **SECTOR PÚBLICO**

El Presupuesto General del Estado (PGE) proyectado a diciembre 2013 registra un crecimiento de 24.7% con un déficit de USD 5,061 millones. El crecimiento del gasto público se mantiene mayor al de los ingresos. Se espera que el precio del petróleo, el cual alimenta el presupuesto, se mantenga estable o con ligera tendencia a la baja. La disminución en el crecimiento de China, la situación reprimida de Europa, la paralización de la refinería de Esmeraldas, entre otros factores, tendría incidencia negativa en los ingresos petroleros del País.

### **PRESUPUESTO GENERAL DEL ESTADO**

#### **INGRESOS**

|                       | 2011          | 2012          | 2013 pres     | Variación 2012/2013 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| <b>TOTAL INGRESOS</b> | <b>18,600</b> | <b>20,405</b> | <b>25,454</b> | <b>24.7%</b>        |
| <b>TRIBUTARIOS</b>    | <b>9,426</b>  | <b>10,362</b> | <b>12,793</b> | <b>23.5%</b>        |
| <b>PETROLEROS</b>     | <b>7,341</b>  | <b>8,401</b>  | <b>8,690</b>  | <b>3.4%</b>         |
| <b>NO TRIBUTARIOS</b> | <b>1,234</b>  | <b>1,130</b>  | <b>2,946</b>  | <b>160.7%</b>       |
| Transf Corrientes     | 422           | 89            | 1,025         | 1051.0%             |
| Otros, autogestion.   | 177           | 423           | -             |                     |

Fuente: Análisis Semanal

Elaboración BWR

#### **EGRESOS**

|                                 | 2011          | 2012          | 2013 pres     | Variación 2012/2013 |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| <b>TOTAL EGRESOS</b>            | <b>22,342</b> | <b>24,642</b> | <b>30,515</b> | <b>23.8%</b>        |
| <b>Gasto Corriente</b>          | <b>14,966</b> | <b>16,699</b> | <b>19,347</b> | <b>15.9%</b>        |
| - Sueldos                       | 6,519         | 7,547         | 7,884         | 4.5%                |
| - Bienes y servicios            | 5,396         | 5,996         | 8,138         | 35.7%               |
| - Transferencias y otros gastos | 2,312         | 2,352         | 2,678         | 13.9%               |
| Financieros                     | 740           | 804           | 647           | -19.5%              |
| Gasto de Capital                | 7,376         | 7,943         | 11,168        | 40.6%               |

Fuente: Análisis Semanal

Elaboración BWR

#### **Tributación:**

La recaudación de impuestos ha mantenido un crecimiento continuo, a mayo se reporta un 13.8% respecto al 2012 y la tendencia ha sido persistente durante los últimos seis años.

El impuesto al Valor Agregado IVA, que de alguna manera mide la actividad económica, ha tenido un incremento del 15.6%, de acuerdo a lo planificado con el SRI.

El ISD o impuesto a la salida de divisas ha tenido un incremento importante, debido al aumento de la tasa de recaudación de 2 al 5%, convirtiéndose en el tercer impuesto en importancia.

#### **Gastos:**

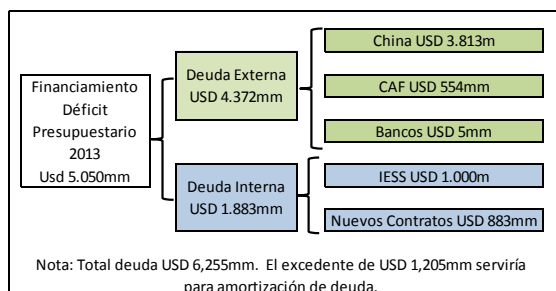
El cambio ajustado a precios constantes del 2007, da como resultado que el peso de las cuentas nacionales en la economía sean menores, lo que da mayor holgura al gasto público, para seguir creciendo.

El comportamiento expansivo del gasto es cada vez mayor, disminuyendo la flexibilidad de la economía ecuatoriana, en especial porque un alto porcentaje está en gastos corrientes (63.4%), sin que se sienta un re direccionamiento de la política del Gobierno, en este aspecto.

Los créditos recibidos tanto del exterior como internos, empiezan a amortizarse, incidiendo en el flujo de los gastos; a marzo 2013 la deuda total suma USD 20,197 millones, distribuida en: deuda interna de USD 7,866 millones y deuda externa de USD 12,331 millones registrando un incremento de diciembre 2012 a marzo 2013 del 12.36%. El porcentaje de la deuda PIB, por efectos del cambio en la matriz del presupuesto, bajaría de 25% en dic 2012 a 22.4% proyectada a dic 2013.



## FINANCIAMIENTO DEL DEFICIT FISCAL



Fuente: Presupuesto 2013

Elaboración: BWR

## SECTOR MONETARIO Y FINANCIERO

Las regulaciones y leyes emitidas en el 2012, han empezado a influir en los resultados del Sistema Financiero, especialmente en cuanto a las tendencias y modalidades de crédito y a la obtención de utilidades, las mismas que de acuerdo a las expectativas, se han reducido substancialmente.

El sistema financiero Bancos (junio 2013), registra **activos brutos por USD 29,410 millones**, con un crecimiento anual de 9.2% y en el lado de los pasivos **USD 25,286 millones**, con un crecimiento de 9.2%.

Las **captaciones del público** llegaron a **USD 22,529 millones**, con un crecimiento anual de 9.3%; la cartera a junio 2013 registra un valor de **USD 16,618 millones**, con un incremento de 10.5% frente a junio 2012.

El Sistema continúa creciendo de forma importante, pero la tendencia no tiene el mismo impulso de años anteriores debiendo tomar en cuenta el crecimiento de la **cartera en riesgo (cartera vencida más la que no devenga intereses)**, que en este periodo fue de 15.2%.

La **morosidad** muestra una tendencia creciente en el sistema (3.07%), en parte explicada por crecimientos agresivos en los últimos años, especialmente en el segmento de consumo.

La **cobertura de provisiones a total cartera**, en este semestre, comparado con el año anterior, vemos que se ha fortalecido subiendo de 5.98% a 6.54%, debido a un mayor gasto de provisión en el periodo.

La oferta monetaria continúa creciendo, pero en menor intensidad que la habitual.

## Cartera de Crédito

El sistema financiero bancos continúa el crecimiento de su cartera en USD 1,582mm, respecto a junio 2012.

Se mantiene como principal rubro la cartera comercial 47%, seguida por cartera de consumo

35%; cartera de vivienda 8.3%; cartera micro empresarial 7.7%. La cartera de crédito educativo es aún muy pequeña.

## Resultados USD 125 millones.

A junio del 2013, el Sistema Bancos Privados tiene una caída anual de USD 63.6 millones de utilidad equivalente a un decrecimiento de 33.8%. El sistema de Cooperativas tiene un pequeño incremento del 1.7%, las financieras un decrecimiento del 34.2% sin tomar en cuenta Diners Club; no sucede igual con los bancos Públicos que tienen un incremento del 38% (en parte influenciado por utilidades generadas por Banco Pacífico a la CFN).

## SECTOR PRIVADO

Se espera que el 2013 sea un complejo año fiscal, por las mismas palabras del Presidente Correa, lo cual ha dado paso a que el gobierno de ciertas manifestaciones de apertura y acercamiento a la empresa privada. Un gesto importante fue la actitud con los empresarios en su viaje a Alemania, incluyéndoles a estos como parte de su agenda, sin embargo, existen mensajes contradictorios con la renuncia al ATPDEA, manteniendo el entorno para la inversión privada más incierto y desfavorable.

Varias leyes que serán tramitadas en este año, mantienen la incertidumbre en los empresarios, tomando en cuenta que este gobierno se ha declarado de rasgo socialista, hace prever que las reformas tendrán el mismo alcance, limitando y reduciendo los resultados de las empresas y la confianza de estas para nuevas inversiones.

Actualmente están en carpeta de la Asamblea Nacional el trámite del Código del Trabajo; Ley de Aguas; Ley de Tierras; reformas tributarias, además de la aplicación de la Ley del Control del Poder del Mercado. Esta ley como está diseñada va más allá de limitar prácticas monopólicas; propicia la creación de entes de control con amplios e indefinidos poderes sometidos a la discrecionalidad del Ejecutivo.

Las restricciones antes anotadas, el incremento de costos laborales y las deficiencias estructurales en los servicios limitan la capacidad de competir en los mercados internacionales, lo cual limita el crecimiento potencial de las exportaciones.

## PERSPECTIVAS 2013

Se esperaría que continúe la política de endeudamiento público y aumento del gasto en mayor proporción que el crecimiento económico.

La política de subsidios con el nuevo presupuesto se mantiene y en lo internacional se complican las relaciones comerciales con nuestros principales



socios. Se anuncia una nueva reforma tributaria con mayores cargas impositivas.

Las expectativas de incentivar o conseguir mayor inversión extranjera no son muy prometedoras.

Se espera que la estrategia de crecimiento económico mediante gasto público, soportado por el alto precio del petróleo y el crédito externo, se mantenga durante el 2013, no así en los siguientes años.

La paralización de la refinería de Esmeraldas, que no se dio en el 2012, se haría en 2013, lo cual explicaría en parte la desaceleración esperada de la economía y reduciría los ingresos para el Estado.

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

**Fuentes:** Banco Central del Ecuador, Análisis Semanal, Revista Cordes, El Comercio, diario HOY, Revista Lideres.

**Elaboración:** BWR, julio, 2013.

**Corte de información:** marzo - junio 2013, proyección a diciembre 2013.

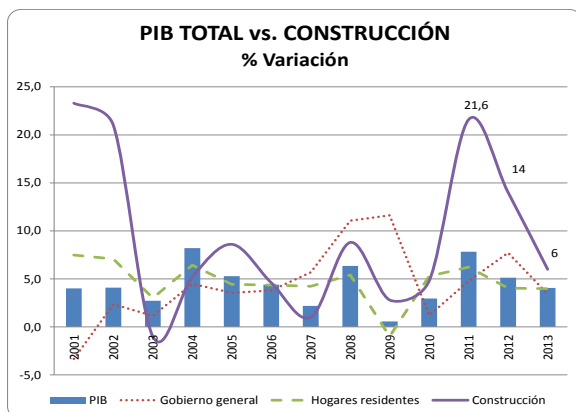


## ANEXO 3

## Riesgo Sectorial: Sistema Crédito de Vivienda-Hipotecario

Según las Previsiones Económicas publicadas por el Banco Central del Ecuador (BCE) para el año 2013 se estima que el crecimiento de la economía, medido a través del PIB, se desaceleraría a una tasa de 4.05% frente al crecimiento de 5.1% en el 2012 y 7.8% en el 2011.

La desaceleración de la economía se evidencia en el crecimiento del PIB trimestral del 1T 2013, el cual fue de 0.2% en comparación a 1.5% del 1T 2012. En relación al sector de la construcción, segmento que ha sido uno de los más dinámicos en la economía desde el 2009, este también muestra menor ritmo de crecimiento y al 1T 2013 crece en 1.4%, cuando en el mismo período del año anterior creció al doble (3.1%).



Fuente: BCE

Elaboración: BWR

El crecimiento del PIB de los últimos años se relaciona con el aumento de dos componentes principales: el gasto del Gobierno Central y el Consumo de Hogares, los cuales en los últimos tres años impulsan el ritmo de la economía, pero en el 2013 muestran una desaceleración.

De igual forma, las previsiones del BCE estima que el sector de la construcción tendría un crecimiento de 6% anual hasta finalizar este año, porcentaje significativamente menor al 2011 y 2012, como se observa en el gráfico.

Un menor ritmo en el gasto del Gobierno, principal inversor en obras de infraestructura, influye en la disminución de la tasa de variación del sector de la construcción en este año.

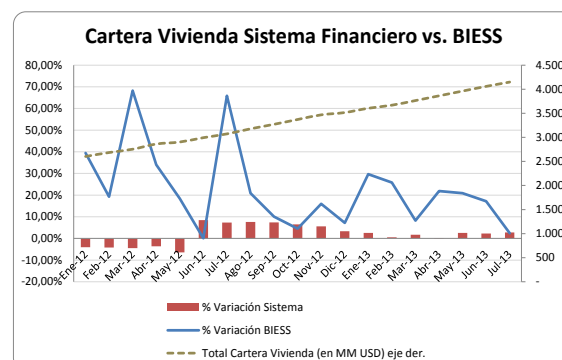
Sin embargo, dentro del sector están otros segmentos, como el de vivienda, el cual se ha dinamizado en especial por los recursos que ingresaron a través del financiamiento del Banco del

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) y también por la cartera de vivienda de instituciones financieras privadas que continúa creciendo, cuyas perspectivas se mantienen positivas para este año.

El total de la cartera de vivienda en el país ascendió a un monto de alrededor de USD 4,700 MM, monto del cual el 49% corresponde a cartera colocada por el BIESS, 38% al sistema financiero privado y 13% a titularizaciones de créditos de este tipo que están en fideicomisos independientes a los balances de las entidades.

La colocación promedio de cartera de vivienda anual por parte del BIESS ha sido de USD 800 MM desde el 2010. Al mes de julio 2013, la institución ha colocado USD 615 MM, de forma que hasta finalizar el año podría alcanzar un monto al menos similar al de los dos años anteriores.

Como se puede observar en el siguiente gráfico, la fuerte participación del BIESS en el sistema ha significado que la cartera de vivienda del sistema financiero se contraiga en el primer semestre del 2012 y luego muestre tasas de crecimiento anual que en promedio no superan el 2%, aunque con una moderada tendencia a incrementarse en el segundo trimestre 2013.



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

Elaboración: BWR

\*Tasas de variación anual de cartera de vivienda del sistema financiero privado y de colocaciones mensuales del BIESS.

\*Total cartera vivienda sin considerar titularizaciones.

Además de la cartera hipotecaria generada por el BIESS directamente con los afiliados, su participación en el sector está dada también por el financiamiento de proyectos inmobiliarios.

Desde el año 2010 el BIESS ha participado en 59 proyectos inmobiliarios que se han elaborado en terrenos de propiedad del IESS en todo el país, con el objetivo de crear edificios y complejos de vivienda. De estos no todos están en funcionamiento pero al menos un 50% se encuentra ya en construcción. De esta forma el Banco aspira generar 25 mil unidades habitacionales en los siguientes dos años.

El riesgo es compartido entre el BIESS, que maneja una participación entre el 50% y 60% en los proyectos, los promotores inmobiliarios y los



constructores. El BIESS maneja créditos promedio entre USD 35 M y USD 40 M, y está concentrado en segmentos económicos medios y bajos.

No existen datos públicos de morosidad de la cartera de vivienda del BIESS ni del funcionamiento de los fideicomisos inmobiliarios. Se estima que la morosidad sería controlada, debido a los mecanismos de recuperación del Banco con los afiliados a través de roles de pago.

En cuanto a la cartera de vivienda generada por bancos (incluyendo la cartera del Banco Ecuatoriano de la Vivienda BEV), cooperativas, mutualistas y sociedades financieras, esta ascendió a USD 1,830 MM a julio 2013, y desde el mes de mayo muestra mayor crecimiento, especialmente la de bancos y mutualistas. La cartera de los bancos en este segmento significa el 75% de la cartera total de vivienda del sistema financiero privado.

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

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

Si bien esta medida desaceleró la participación del financiamiento bancario en el segmento de vivienda en el 2012, por otra parte, al finalizar el año 2012 la Junta Bancaria emitió la Resolución JB-2012-2383 en la que resuelve establecer un porcentaje fijo, que las instituciones financieras privadas deben mantener en créditos de vivienda, en relación al patrimonio técnico de cada institución. Esta Resolución fue además reformulada y cambió la forma de cálculo del porcentaje en junio 2013, de manera que los bancos grandes especialmente tienen que colocar un mayor volumen de crédito de vivienda.

El ambiente actual del sistema financiero, en especial en referencia a las instituciones de mayor tamaño, es de alta competencia, y segmentos como vivienda son apetecidos para los portafolios de cartera. No obstante, con la participación del BIESS, y ahora la presión de crecimiento por la nueva regulación que establece un mínimo en el segmento, podría haber una flexibilización en las políticas de crédito que se traducirían a futuro en deterioros de la cartera.

Al analizar la cartera de vivienda del sistema financiero, sin considerar la cartera del BIESS, en

promedio el sistema ha manejado indicadores de morosidad estables. Como se puede observar en el siguiente cuadro, a julio 2013 el índice de morosidad total fue 2.33%, y en promedio desde el 2007 ha sido 2.30%; no obstante, al separar cada segmento por tipo de institución, se puede observar comportamientos menos estables especialmente en la cartera de la banca pública y sociedades financieras, aunque su participación en el total es minoritaria.

| FECHA  | TOTAL BANCOS | TOTAL COOP | TOTAL MUTUALISTAS | TOTAL SOC. FINAN. | TOTAL BANCA PUBLICA | TOTAL SFN |
|--------|--------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----------|
| ene-12 | 2,08%        | 1,91%      | 3,00%             | 16,92%            | 4,53%               | 2,23%     |
| feb-12 | 2,15%        | 1,95%      | 2,96%             | 17,61%            | 4,50%               | 2,28%     |
| mar-12 | 2,07%        | 1,81%      | 3,07%             | 10,79%            | 4,43%               | 2,18%     |
| abr-12 | 2,27%        | 1,85%      | 3,32%             | 11,95%            | 5,00%               | 2,37%     |
| may-12 | 2,21%        | 1,85%      | 3,18%             | 10,32%            | 5,34%               | 2,31%     |
| jun-12 | 2,24%        | 1,74%      | 3,24%             | 11,85%            | 5,73%               | 2,34%     |
| jul-12 | 2,17%        | 1,78%      | 3,43%             | 9,38%             | 4,68%               | 2,29%     |
| ene-13 | 2,11%        | 1,94%      | 3,39%             | 14,06%            | 5,33%               | 2,31%     |
| feb-13 | 2,21%        | 2,07%      | 3,11%             | 16,28%            | 4,29%               | 2,37%     |
| mar-13 | 2,24%        | 2,30%      | 2,99%             | 12,90%            | 4,76%               | 2,37%     |
| abr-13 | 2,28%        | 2,25%      | 3,00%             | 14,04%            | 4,30%               | 2,41%     |
| may-13 | 2,26%        | 2,33%      | 2,78%             | 14,33%            | 5,16%               | 2,38%     |
| jun-13 | 2,10%        | 2,39%      | 2,70%             | 15,56%            | 6,10%               | 2,25%     |
| jul-13 | 2,24%        | 2,48%      | 2,46%             | 16,67%            | 5,71%               | 2,33%     |

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros / Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

Elaboración: BWR

Las perspectivas de crecimiento del financiamiento de vivienda se mantienen positivas para el corto y mediano plazo, si bien muestra desaceleración en comparación a los dos últimos períodos.

Un cambio en la tendencia de crecimiento del sector de vivienda o en su calidad actual podría darse si las condiciones macroeconómicas en el Ecuador cambiaran, si la liquidez en la economía bajara a niveles por debajo de los actuales y la capacidad de pago de los deudores se contrajera. Además, el ritmo de incremento se afectaría si los recursos del BIESS dejaran de destinarse al segmento como hasta ahora, dependiendo de las políticas del actual Gobierno.

Adicionalmente, como hecho subsecuente se debe mencionar la publicación en septiembre 2013 en Registro Oficial de una nueva normativa que limita a las instituciones financieras la posibilidad de realizar emisiones de obligaciones, papel comercial y originar titularizaciones de cartera en función del tamaño de su patrimonio. Esto podría restringir una parte del financiamiento a entidades especializadas en cartera de vivienda del sistema, que utilizan este mecanismo como principal fuente de fondeo, como es Mutualista Pichincha y CTH.

Si bien la normativa está en vigencia se espera en el corto plazo la publicación de una nueva Ley de Mercado de Valores que será la que rija en este tema.

**Fuentes:** Superintendencia de Bancos y Seguros, Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, Banco Central del Ecuador, BIESS Estadísticas, Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador.