



Ecuador
Calificación Inicial

Fideicomiso Mercantil Banco Bolivariano 1, BB1 – Valores BB-TH1

Calificación

Tipo Clase	Calif. Anterior	Calif. Actual	Ultimo Cambio
A1	--	AAA	--
A2	--	AAA	--
A3	--	AAA	--
A4	--	A	--
A5	--	A	--

Descripción de la Estructura:

Clase	% Participaciones	Monto USD	Tasa de interés (%)		Plazo Legal desde Etapa Amortización (meses)
			Si 5% < TPP < 12%	Si TPP >= 12% ó TPP <= 5%	
A1	62.00%	21,700,000	TPP-4.71%	60.75%	65
A2	21.00%	7,350,000	TPP-4.10%	65.83%	90
A3	6.00%	2,100,000	TPP-3.45%	71.25%	106
A4	11.00%	3,849,999	TPP-3.15%	73.75%	136
A5	0.00%	1	Excedente*		137
Total		35,000,000			

- Las clases pagan una tasa en relación a la tasa promedio ponderada de la cartera titularizada (TPP). No obstante, si la TPP es menor a 12% y mayor a 5%, la fórmula cambia de acuerdo al cuadro anterior.
- La clase A5 recibe el excedente del Fideicomiso luego del pago de las demás obligaciones del Fideicomiso.

Principales participantes:

- *Originador / Administrador de Cartera:* Banco Bolivariano
- *Agente de Manejo:* Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas, CTH S.A.
- *Agente Pagador:* Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas, CTH S.A.
- *Custodio de Créditos Hipotecarios:* Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas, CTH S.A.

Contactos

Patricia Pinto
(593 2) 222 23 23
pintop@bankwatchratings.com

Carlos Ordóñez
(593 2) 254 83 93
carlosordonez@bankwatchratings.com

FUNDAMENTO DE LA CALIFICACIÓN

El Comité de Calificación de BankWatch Ratings decidió otorgar a las clases de los títulos de contenido crediticio denominados BB-TH 1 que emitirá el Fideicomiso Mercantil Banco Bolivariano 1 BB1, las siguientes calificaciones:

Clases A1, A2 y A3.- AAA: “Corresponde al patrimonio autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.”

Clase A4 y A5.- A: “Corresponde al patrimonio autónomo que tiene buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.”

La calificación otorgada es una calificación local que indica el riesgo de crédito relativo dentro del mercado ecuatoriano, por lo tanto no incorpora el Riesgo País ni los efectos que se generarían por cambios en la política monetaria y/o cambiaria.

La decisión de calificación se fundamenta en la capacidad de cada clase de honrar en tiempo y forma con sus obligaciones, de acuerdo al análisis del flujo teórico proyectado del activo subyacente, ajustado por distintos niveles de estrés propios de cada calificación a otorgar. Adicionalmente, en nuestro criterio, la estructura legal aísla al Fideicomiso del riesgo de crédito del Originador.

Las clases A1 y A2 no son sensibles al efecto de prepago, en un escenario en que este reduzca de forma importante el interés generado por la cartera. Si bien la clase A3 muestra mayor sensibilidad a un escenario de prepago alto, esta aún logra pagarse en tiempo y forma en un escenario de estrés “AAA”. En el caso de la clase A4, esta se vería afectada con prepagos superiores a 12% combinados con los niveles de morosidad utilizados en un escenario de estrés “A”. No obstante, esto último se mitiga por la obligación del originador de intercambiar flujos por nueva cartera por el monto de prepago que exceda de 12% anualizado, siempre que la morosidad superior a 120 días supere el 11.50% del monto inicial transferido de cartera.

Banco Bolivariano, el originador y futuro administrador de cartera, tiene una calificación de AA+ en escala local, otorgada por BankWatch Ratings con información a septiembre 08. A juicio de la Calificadora el Banco posee la capacidad técnica y operativa para desempeñarse exitosamente como administrador de la cartera a transferirse al fideicomiso.

De forma similar, se considera CTH S.A., tiene la suficiente experiencia, capacidad profesional y técnica

FECHA COMITE: Marzo 27, 2009

Las calificaciones de riesgo que realiza BankWatch-Ratings se fundamentan en la información que obtiene de los emisores y sus estados financieros auditado. 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.



para actuar como custodio y agente de manejo de la presente titularización.

El análisis de estrés considera diversos aspectos cualitativos tales como el análisis de las políticas de originación y cobranzas de Banco Bolivariano, A estos factores se le agregan los aspectos cuantitativos tales como la evolución histórica de las pérdidas y el momento en que éstas ocurren, el nivel y tiempos de recuperación, el análisis de la morosidad, prepagos, la calidad crediticia de los deudores, y las relaciones deuda sobre garantía y dividiendo sobre ingreso.

Con respecto a la transferencia efectiva de dominio de la cartera a transferirse, de acuerdo a lo establecido en el contrato del Fideicomiso, esta se realizará a través del respectivo contrato de compraventa de cartera. Una vez que este se realice, se podría afirmar que la propiedad de los documentos ha sido transferida al Fideicomiso sin reserva de ninguna clase, y en consecuencia, no cabría reclamo por parte del Originador de la Titularización ni de sus acreedores.

HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

De acuerdo a la reforma establecida en marzo 09 a la ley de Seguridad Social, el IESS tiene la capacidad de ofrecer a sus afiliados que ya tienen créditos hipotecarios con instituciones financieras locales, préstamos en reemplazo, con condiciones de plazo y tasa más favorables. El impacto de esta medida dependerá principalmente de la capacidad de implementación por parte del IESS, y de las condiciones de plazo y tasa de interés que se establezcan para tal efecto. La incidencia negativa de un aumento del prepago consiste en que el Fideicomiso generaría un menor ingreso de interés, reduciendo su capacidad para cubrir las pérdidas generadas por un deterioro de la calidad de la cartera. Si bien al corte de este informe no es posible cuantificar el efecto que tendrá esta medida, los escenarios utilizados por la Calificadora incluyen un estrés en este sentido.

DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN

El Fideicomiso Mercantil Banco Bolivariano 1, BB1 emitirá títulos de contenido crediticio denominados BB-TH 1, por USD 35 millones, respaldado por créditos hipotecarios de al menos el mismo monto. Los títulos valores serán emitidos en cinco clases: A1, A2, A3, A4 y A5.

El Fideicomiso establece como garantía la subordinación entre clases. Existe una subordinación de pago de la Clase A5 respecto de las Clases A4, A3, A2 y A1, una subordinación de la Clase A4 respecto de las Clases A3, A2 y A1, una subordinación de la Clase A3 respecto de las Clases A2 y A1 y una subordinación de la Clase A2 respecto de la Clase A1.

La presente titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas principales, una inicial llamada de Reposición, y una posterior denominada de Amortización.

La etapa de Reposición tendrá un plazo máximo de 12 meses contados a partir de la emisión primaria y consiste en que el saldo insoluto total de la emisión de títulos se mantendrá mediante la reposición de créditos hipotecarios por la porción de créditos hipotecarios que se amorticen. Con respecto a los ingresos por intereses y otros ingresos del Fideicomiso, estos serán utilizados, luego de cubrir los gastos de operación para realizar pagos a los tenedores de las distintas clases, de acuerdo a la siguiente prelación:

1. Intereses Atrasados a la Clase A1, si existieren.
2. Intereses de la Clase A1 del mes de pago.
3. Intereses Atrasados a la Clase A2, si existieren.
4. Intereses de la Clase A2 del mes de pago.
5. Intereses Atrasados a la Clase A3, si existieren.
6. Intereses de la Clase A3 del mes de pago.
7. Intereses Atrasados a la Clase A4, si existieren.
8. Intereses de la Clase A4 del mes de pago.
9. Exceso de flujos remanente no Pagados de la Clase A5, si existieren.
10. Exceso de flujos remanente del mes de pago de la Clase A5.

Esta etapa puede acelerarse o concluir antes del plazo establecido si se presentan uno de los siguientes causales:

- a) Si el Originador a su discreción, decide la venta a un tercero, de la totalidad de los títulos de la clase A1 o decide empezar con la etapa de amortización.
- b) En el evento que el Originador no oferte cartera hipotecaria que cumpla con los criterios de selección y/o no la reponga por más de un trimestre, se amortizarán títulos por el valor no repuesto.
- c) Si es que la cartera del Fideicomiso es inferior a 5% del saldo insoluto de los títulos emitidos, se amortizarán títulos por el valor no repuesto.
- d) En el evento que los ingresos por intereses no alcancen a cubrir los gastos del Fideicomiso incluyendo los intereses de los títulos.
- e) En el evento que la cartera declarada como pérdida, según las normas emitidas por los organismos de control, sea mayor al 6% del saldo insoluto de la cartera total.

Esta estructura contempla también la aceleración parcial de la Etapa de Reposición en el caso de que el Originador venda una porción del saldo de los títulos de clase A1 o decida empezar con la etapa de amortización de una porción de la clase A1. La porción vendida o escogida a amortizar por parte del Originador iniciará su etapa de repago o amortización mientras que el remanente mantendrá el mecanismo de reposición de cartera.

Una vez concluida la etapa de Reposición, la prelación de cada porción en amortización será la siguiente:

1. Intereses Atrasados a la Clase A1, si existieren.
2. Intereses de la Clase A1 del mes de pago
3. Intereses Atrasados a la Clase A2, si existieren.
4. Intereses de la Clase A2 del mes de pago.
5. Intereses Atrasados a la Clase A3, si existieren.
6. Intereses de la Clase A3 del mes de pago.

7. Intereses Atrasados a la Clase A4, si existieren.
8. Intereses de la Clase A4 del mes de pago.
9. Capital de la Clase A1 hasta que su saldo sea cero.
10. Capital de la Clase A2 hasta que su saldo sea cero.
11. Capital de la Clase A3 hasta que su saldo sea cero.
12. Capital de la Clase A4 hasta que su saldo sea cero.
13. Capital de la Clase A5 más todos los excedentes existentes en el Fideicomiso.

De existir más de un tramo de la clase A1, por efecto de la aceleración parcial de la etapa de Reposición, la distribución de pagos de capital será proporcional al saldo de cada tramo de clase A1, por aceleración parcial respecto del total de la clase A1, en la fecha de la aceleración parcial. Dicha proporción se definirá en cada una de las aceleraciones parciales y se mantendrá hasta su cancelación total. En una nueva aceleración parcial o en el caso que se acelere el saldo total en etapa de reposición, se calculará la proporción de dichos nuevos tramos, que se mantendrán hasta su cancelación total.

Clase	Monto USD	Tasa de interés (%)		Plazo Legal desde Etapa Amortización (meses)	Plazo Calculado por Estructurador Financiero
		Si $5% < TPP < 12%$	Si $TPP \geq 12%$ ó $TPP \leq 5%$		
A1	21,700,000	TPP-4.71%	60.75%	65	52
A2	7,350,000	TPP-4.10%	65.83%	90	75
A3	2,100,000	TPP-3.45%	71.25%	106	86
A4	3,849,999	TPP-3.15%	73.75%	136	99
A5	1	Excedente		137	100
Total	35,000,000				

Como se visualiza en el cuadro anterior, las distintas clases pagan una proporción de la tasa promedio ponderada (TPP) del colateral. La fórmula cambia si es que la TPP se encuentra en porcentajes inferiores a 12% y mientras no se ubique por debajo del 5%, como una medida de protección al Fideicomiso.

Se debe aclarar que la diferencia entre los plazos legales y aquellos calculados por el estructurador financiero para las clases calificadas se da principalmente porque los primeros se establecen utilizando para ello escenarios de estrés de acuerdo a la categoría de calificación asignada a cada clase, haciendo por tanto que estos sean superiores a los plazos en los que se pagarían bajo condiciones normales de mercado.

Por último, el Fideicomiso establece que durante la etapa de Amortización, si es que el prepago mensual anualizado supera el 12% y el monto de cartera vencida más de 120 días supera 11.50% el Originador deberá vender cartera al Fideicomiso por el monto correspondiente al exceso de prepago.

ACTIVO DE RESPALDO

Descripción del Activo de Respaldo

El activo de respaldo de la presente titularización es cartera hipotecaria de vivienda originada por Banco Bolivariano. De acuerdo a lo establecido por el Fideicomiso la cartera del Fideicomiso debe cumplir con las siguientes características al momento de su transferencia:

- Seleccionados conforme a las normas y políticas internas del Originador.
- Garantizados con primera hipoteca.

- Plazo máximo 170 meses
- Monto máximo USD120.000,00; al momento de la transferencia.
- Relación de deuda actual respecto del avalúo del bien hipotecado de hasta el 75%. Es decir un margen de por lo menos 133% del crédito respaldado.
- Relación de cuota respecto del ingreso familiar, hasta el 35 %.
- Contratados en Dólares de los Estados Unidos de América.
- Los deudores cuentan con seguro de desgravamen y de la propiedad con cobertura contra incendio y líneas aliadas en los casos que aplique.
- Los créditos tienen calificación "A"
- No se encuentran atrasados al momento de la transferencia al Fideicomiso.
- La tasa de interés de los créditos se ajusta con relación a las tasas activa o pasiva referencial, publicada por el Banco Central del Ecuador.
- Los nuevos créditos, a comprar en la etapa de reposición, no deben incrementar el plazo promedio ponderado remanente de 108 meses, ni la duración de 3.23 años, del portafolio inicial de créditos.

En el contrato de constitución del Fideicomiso el Originador declara bajo juramento que la información proporcionada al Agente de Manejo para la elaboración de los documentos relacionados al presente proceso de titularización, es fidedigna, real y completa, por lo que, el Originador se hace penal y civilmente responsable por cualquier falsedad u omisión contenida en dicha información.

Adicionalmente, en el mismo documento el Originador declara expresamente y bajo su responsabilidad que, a la fecha de transferencia y en cada Anexo de Compraventa, los Créditos Hipotecarios:

- Existen física y legalmente, y por lo tanto, según su mejor entendimiento, estos documentos son válidos y susceptibles de ejecución y en su otorgamiento se han observado todas las disposiciones legales aplicables.
- Son de su propiedad exclusiva y las garantías hipotecarias que respaldan los Contratos de Mutuo han sido oportuna y debidamente registradas en los Registros de la Propiedad respectivos y se encuentran vigentes al tiempo de la transferencia de la propiedad.
- El Originador no ha entablado juicio o litigio alguno contra los deudores de los Créditos Hipotecarios y que no tiene noticia que ninguno de tales deudores se encuentre en estado de insolvencia.
- No se encuentran pignorados ni pesa sobre ellos ningún tipo de gravamen, salvo los inherentes a la naturaleza de los contratos.

Hemos recibido opinión legal favorable en cuanto a la transferencia del activo subyacente al fideicomiso.

El detalle preliminar de la cartera que se propone incluir en el Fideicomiso está formada por 900 operaciones de crédito calificados A de acuerdo a las normas del



organismo regulador, con un monto promedio por crédito de USD 38M y un saldo insoluto de capital de USD 35 MM.

La totalidad de los créditos tienen una tasa de interés reajutable con las tasas pasiva o activa referencial publicada por el Banco Central del Ecuador. A la fecha de corte, la tasa promedio ponderada de los créditos es de 10.55% y su plazo remanente es en promedio de 108 meses.

Con respecto a su distribución geográfica, la cartera se encuentra concentrada principalmente en la provincia del Guayas (70.01%) y en menor proporción en Pichincha (23.22%).

A continuación el cuadro muestra la distribución de la cartera de acuerdo a intervalos de cuota – ingreso (CIN) y deuda – garantía (DAV).

DAV POR RANGOS	
< 10%	2.14%
entre 10% y 19%	2.54%
entre 20% y 29%	8.44%
entre 30% y 39%	13.35%
entre 40% y 49%	19.46%
entre 50% y 59%	25.24%
entre 60% y 69%	24.83%
entre 70% y 75%	3.99%
Mayor a 75%	0.00%

CIN POR RANGOS	
< 10%	49.53%
entre 11% y 20%	39.03%
entre 21% y 30%	10.14%
entre 31% y 35%	1.30%
Más de 35%	0.00%

El DAV de la cartera analizada es menor que el mínimo establecido en la escritura y, el CIN, es especialmente bajo en comparación a otras titularizaciones, lo cual podría influir positivamente en la calidad futura de la cartera.

Se realizó una revisión de los documentos legales y respaldos de información de una muestra de la cartera analizada, sobre lo cual concluimos que el Banco mantiene un registro correcto y una custodia adecuada de los mismos.

BANCO BOLIVARIANO (Originador y Administrador de Cartera)

Banco Bolivariano C.A., cabeza del Grupo Financiero Bolivariano, es el quinto banco más grande del sistema financiero ecuatoriano, participando con el 7.90% de los activos del sistema Bancos. Si bien tradicionalmente se ha enfocado en el segmento de empresas grandes y medianas, con servicios especializados en manejo de efectivo y comercio exterior, desde el año 2001 atiende también al segmento de personas, conformado por pequeñas empresas (operaciones para inversión y capital de trabajo), y banca detallista, con productos como crédito personal (estudios, vehículos, otros), crédito hipotecario y tarjetas de Crédito (VISA y MASTERCARD). Complementan la atención hacia todos los segmentos con servicios de banca electrónica y red comercial.

Si bien su cartera de créditos refleja su enfoque primordialmente corporativo (74.4% de su cartera es comercial), desde el 2005 los créditos hipotecarios toman

un impulso importante, llegando a representar el 10.9% de la cartera a diciembre 08. A enero 09 la Institución muestra un saldo de cartera hipotecaria de USD 74.7 millones, lo que representa 2.13 veces la cartera a titularizar.

La calificación global de Banco Bolivariano en escala nacional, otorgada por Bankwatch Ratings es de AA+. Adicionalmente, para este proceso, se han visitado las instalaciones y analizado las políticas y procedimientos aplicables a la administración de la cartera hipotecaria. En nuestro criterio, el Banco posee la capacidad técnica y operativa para desempeñarse exitosamente como administrador de la cartera a transferirse al Fideicomiso.

La revisión de los procedimientos de originación de Banco Bolivariano evidencia un enfoque conservador basado en las políticas del Banco y en la experiencia de los responsables de su análisis lo cual se refleja en índices de morosidad consistentemente bajos dentro del período de análisis. Si bien se reconoce el éxito de su gestión, en nuestro criterio la Institución requeriría implementar, conforme su crecimiento lo amerite, metodologías de originación que permitan reducir la subjetividad empleada y aumentar la capacidad instalada, para mantener la rigurosidad actual.

En el caso de la gestión de cobranza de los créditos hipotecarios, esta ha sido exitosa hasta el momento. Debe indicarse que actualmente esta depende, en sus primeras etapas, del seguimiento telefónico que realizan los oficiales de cuenta designados, y del seguimiento periódico por parte del área de Riesgos y de la Administración, lo cual podría resultar insuficiente ante un escenario de crisis o un crecimiento importante en el número de clientes que estos atienden. De acuerdo a la Administración, en el 2009 esta responsabilidad se traspasará a Crédito y Cobranza, área especializada a cargo del departamento de Riesgos, que actualmente se gestiona la cobranza de las operaciones de tarjeta de crédito y forma parte de Riesgos.

Por último, el Banco cuenta con infraestructura tecnológica necesaria para la administración de créditos hipotecarios y cuenta con políticas y procedimientos de seguridad de la información que le permiten mitigar el riesgo de pérdida de información ante un siniestro.

Procedimientos de Originación

El mercado objetivo del crédito de vivienda del Banco son personas con edades comprendidas entre los 25 y 65 años de edad, que muestren un buen historial de crédito de al menos dos años, de acuerdo a la información de un bureau de crédito, posean estabilidad laboral, y una adecuada capacidad de pago medida por la relación entre sus ingresos netos familiares y el dividendo mensual a pagar y que deseen adquirir un bien inmueble destinado a vivienda propia o de terceros. Es obligatoria la contratación seguros de incendio y desgravamen y la propiedad que garantiza el préstamo debe encontrarse dentro de las zonas aprobadas por el Banco para tal efecto. No es necesario que el solicitante sea cliente del Banco.

El análisis de las solicitudes de crédito de vivienda con garantía hipotecaria a nivel nacional es realizado por una



Fábrica de Créditos que el Banco implementó en el año 2003 y que interviene en el análisis de los distintos productos activos orientados al consumo (créditos automotrices, emisión de tarjetas de crédito, entre otros). Adicionalmente a la carpeta física que contiene los respaldos entregados por el cliente, todos sus datos se ingresan en su sistema informático y en un aplicativo diseñado para el manejo virtual del trámite entre las distintas personas involucradas que fue implementado en el año 2005. Cabe indicar que aproximadamente el 80% de las solicitudes de crédito es realizada por residentes de la ciudad de Guayaquil.

La evaluación es realizada bajo parámetros conservadores de crédito, los cuales son ajustados de acuerdo a la percepción del riesgo del entorno y de sectores específicos por parte de la Administración. Una vez que la documentación e información del cliente ha sido recibida, ingresada y verificada, el analista seleccionado realiza la evaluación del crédito solicitado.

El Banco no cuenta actualmente con un sistema de calificación automática (scoring) por lo que la decisión de aprobación o negación se basa en el criterio y experiencia del personal responsable. La información del comportamiento histórico del cliente se evalúa través de la información contenida en un Bureau de crédito y de verificaciones telefónicas. El resultado de esta revisión se combina con el análisis de su capacidad de pago, en el que se consideran todos los ingresos comprobables, deudas y gastos del cliente, obteniendo un ingreso neto disponible que se compara con el dividendo del crédito solicitado.

Una vez completado el proceso anterior, el analista puede decidir rechazar el crédito o realizar una recomendación de aprobación, la cual deberá ser evaluada por el Director de la Fábrica de créditos y, dependiendo de las características de la operación, por otras instancias adicionales.

Los créditos que se otorguen deben cumplir al menos con las características siguientes:

- Se financian viviendas cuyo valor comercial se encuentre entre USD 30,000 y USD 200,000.
- Para la concesión de créditos hipotecarios para vivienda propia, se solicita una entrada mínima de 40% para créditos de hasta 7 años y de 50% para plazos de hasta 10 años. Si la compra de la vivienda se realiza como inversión se solicita una entrada mínima de 50% y un plazo máximo de 5 años.
- En el caso de que el deudor resida en el exterior (producto "Remesas-Vivienda", se solicita una entrada mínima de 40% y un plazo máximo de 7 años. Para ser considerado, el migrante debe probar que tiene al menos dos años de radicación en el país de residencia, estabilidad mínima de un año, y mantener una cuenta bancaria en el exterior.
- En el caso de terrenos el plazo máximo de concesión es de 3 años, con una entrada mínima de 50%.

La Institución procura que el resultado del análisis no demore más de 72 horas desde la recepción de la información.

Cabe indicar que en el Fideicomiso solamente se incluirá cartera perteneciente a los productos PHV y PVHIP, que son los productos estándar de créditos hipotecarios, dejando a un lado a los créditos hipotecarios otorgados a migrantes.

A continuación se describe en mayor detalle el proceso de originación de créditos de vivienda:

a. Solicitud de crédito

El banco previamente ha precalificado varios proyectos inmobiliarios y ha realizado convenios con inmobiliarias para la recepción de las solicitudes de crédito de los clientes interesados en realizar la compra de su propiedad. Adicionalmente, la recepción de solicitudes de crédito se realiza directamente en las oficinas de Banco Bolivariano, a través de los oficiales del plan PlanVisión. Se estima que estas dos alternativas generan aproximadamente el mismo número de solicitudes de crédito mensualmente.

El oficial de Planvisión o la Inmobiliaria, según sea el caso, le indican al cliente de las condiciones y requisitos básicos de aplicación y solicitan la documentación que respalde su información. Adicionalmente, realizan una verificación rápida del cliente en la central de riesgos y bases de malas referencias, como un primer filtro de las solicitudes. La documentación básica solicitada al deudor potencial y su conyuge es la siguiente:

- Copias de cédula y/o RUC, certificado de votación
- Certificados laborales
- Soportes a activos que posee
- Soportes a ingresos (Roles de pago, facturas, estados de cuenta, certificados bancarios, o declaraciones de impuestos, según sea el caso.)Solicitud de crédito firmada, con autorización para consultar a Bureau de Crédito
- Cotización de préstamo realizado por oficial de Plan Visión
- Contrato de Vivienda
- Otros requerimientos específicos dependiendo de las características del cliente.

b. Radicación

Una vez que el cliente ha entregado los documentos solicitados y ha llenado su solicitud de crédito, el primer paso dentro de la Fábrica de Créditos es el ingreso de toda la información en el Sistema del Banco denominado VPM, que automáticamente replica esta información en su sistema transaccional. Para el efecto, la Institución cuenta con tres "radicadores". Una vez realizado, el trámite es enviado a través del mismo sistema al Contact Center, para las verificaciones telefónicas necesarias.

c. Análisis de Crédito

Las solicitudes radicadas y verificadas se reparten aleatoriamente entre siete analistas que reciben además la



documentación física del cliente. Todos los analistas tienen al menos un año de antigüedad y procesan de 30 a 35 solicitudes diarias, de las cuales 2 a 3 corresponden a créditos hipotecarios, una cantidad similar a financiamiento automotriz, y la diferencia a solicitudes de emisión de tarjeta de crédito. Se estima que la evaluación de un crédito hipotecario demora de 20 a 45 minutos, mientras que la de una solicitud de vehículos demora cerca de 20 minutos y la de una tarjeta de crédito entre 10 y 20 minutos. La capacidad actual de la Fábrica de Créditos, que es de 35 casos por analista, se encuentra utilizada casi en su totalidad.

Como un complemento importante a la información recibida, el analista seleccionado revisa un Bureau de Crédito, el cual permite observar tanto las deudas actuales del cliente, como su comportamiento crediticio en el pasado instituciones financieras ecuatorianas y establecimientos comerciales afiliados.

El análisis se concentra principalmente en los siguientes puntos:

a) Comportamiento del cliente: El Banco considera importante el análisis histórico de la calidad crediticia del solicitante. Para esto, revisa la calificación histórica del cliente y los retrasos mantenidos en otras operaciones. El criterio del analista es importante para determinar si es que posibles desviaciones pasadas en pagos a otras instituciones determinan o no que el crédito deba ser negado.

b) Capacidad de Pago: En primer lugar, la política del Banco establece que el ingreso mínimo del titular del crédito debe ser de al menos USD 1,000 por mes. Cumplida esta condición, el analista revisa todos los ingresos comprobables del cliente y su cónyuge, y resta las cuotas estimadas de pago de sus préstamos actuales, tarjetas de crédito y gastos básicos estimados (25% y 30% de sus ingresos para solteros y casados, respectivamente). El dividendo mensual a pagar por el crédito analizado no debe superar el 60% del ingreso neto disponible calculado ni el 35% de sus ingresos totales.

Con estos parámetros, el analista decide negar la solicitud de crédito o recomendar la aprobación. En el primer caso, la resolución es informada al oficial de crédito para la comunicación respectiva al cliente, mientras que en el segundo, el trámite llega al Director de la Fábrica de Créditos, quien analiza nuevamente la información y la confronta con la conclusión del analista para tomar una decisión definitiva. Cabe indicar que en el caso de que el crédito supere USD 30,000, la aprobación de este debe ser ratificado adicionalmente por la Gerencia de Riesgos. De acuerdo a la información recibida, aproximadamente el 75% de las solicitudes analizadas son aprobadas.

d. Trámites posteriores a la aprobación del crédito

Luego de aprobado el crédito, se realiza el avalúo comercial de la propiedad a ser adquirida, cuyo costo es asumido por el cliente. Si este confirma la relación deuda – avalúo requerida se instruye la constitución de la hipoteca, seguros y demás trámites legales requeridos para el desembolso del crédito.

Finalmente, todos los documentos del cliente son digitalizados de forma que estos puedan ser consultados sin necesidad de su movimiento físico y los documentos de valor son entregados al área de Custodia, donde se contabilizan y son archivados en un cuarto anti incendios.

Procedimientos de Cobranza

Una vez realizado el desembolso, los deudores son asignados a un oficial de crédito, el cual maneja de ahí en adelante la relación global con el cliente. Dentro de estas funciones constan las de realizar la gestión de cobranza de todos los productos activos del cliente, con excepción de su tarjeta de crédito, el cual se realiza a través del área especializada de Crédito y Cobranzas.

El oficial cuenta con una consulta en línea donde puede consultar los clientes que mantienen saldos vencidos y diariamente procede a realizar las llamadas telefónicas correspondientes. Los resultados de su tarea se revisan cada 60 días dentro de un Comité de Crédito, en el que participan el Gerente Comercial, los oficiales y el Jefe de Administración y Control de Crédito.

En el caso de que el oficial no logre realizar el cobro de los dividendos atrasados dentro de un plazo prudencial (generalmente más de 90 días), este es direccionado al área de Recuperaciones, que está formada por dos personas que realizan la gestión pre-legal, a través de llamadas telefónicas al deudor, garante y referencias del cliente, visitas a su domicilio o trabajo, cartas, etc.

Si esta gestión no es efectiva (generalmente si su antigüedad supera los 120 días), se procede con la gestión legal, la cual es realizada por estudios jurídicos externos. Una vez empezado estos trámites, la cobranza puede tardar de 2 a 4 años.

Cabe indicar que una de las metas del Banco en el 2009 es transferir la gestión cobranza de estos créditos hacia un área especializada que actualmente maneja el cobro de las operaciones de tarjeta de crédito.

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

(Agente de Manejo)

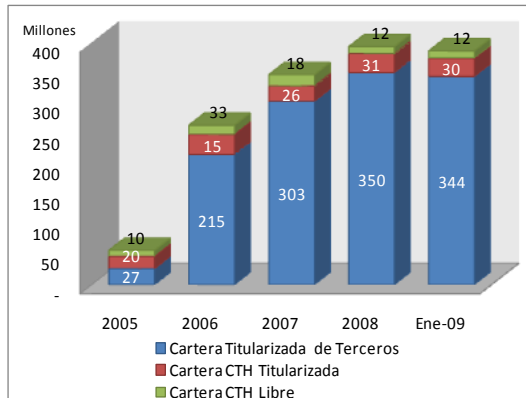
CTH S.A., según lo permitido en el Art. 1 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, actúa en el presente proceso de titularización, como Estructurador y Agente de Manejo. Si bien Bankwatch Ratings no realiza actualmente calificaciones públicas de CTH S.A., se considera que tiene la suficiente experiencia, capacidad profesional y técnica necesaria para actuar como agente de manejo de la presente titularización.

La compañía fue constituida en enero de 1997 con el nombre de Compañía de Titularización Hipotecaria CTH S.A. y en diciembre de 1998 cambió de denominación a Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

La CTH tiene por objeto social el desarrollo de mecanismos tendientes a movilizar recursos del sector de la vivienda e infraestructura relacionada, actuar como

fiduciaria en procesos de titularización y emprender en procesos de titularización tanto de la cartera hipotecaria propia como de la cartera hipotecaria de terceros. La actividad principal de CTH es desarrollar mecanismos financieros que contribuyan al fortalecimiento de la industria de financiamiento de vivienda.

A Enero 09, CTH administra cartera propia y titularizada por USD 11.9 millones y USD 374 millones, respectivamente. A continuación se muestra un gráfico de la evolución del negocio de la Compañía.



Actualmente la Institución cuenta con oficinas administrativas ubicadas en Quito y Guayaquil y tiene a su cargo 32 funcionarios de tiempo completo. El cuadro siguiente muestra el tiempo de experiencia en la actividad financiera y los años que los ejecutivos principales de la empresa llevan trabajando en ella:

Nombre	Cargo	Experiencia	Tiempo en CTH
José Andino Burbano	Presidente Ejecutivo	30 años	8 años
Mauricio Larrea Arregui	Gerente de Finanzas	17 años	9 años
Karina Velasco Calero	Gerente de Operaciones	10 años	8 años
Alexandra García Paredes	Gerente de Originación	9 años	9 años

ANÁLISIS DE ESTRÉS

Pérdidas Estimadas de la cartera de créditos hipotecarios

La calificadora realizó un análisis de la cartera con el objeto de determinar la pérdida potencial alcanzable bajo distintos escenarios de crisis. La pérdida potencial es definida como la multiplicación de la Frecuencia de la Pérdida (en adelante, "FDD") y la Severidad de la Pérdida. Este análisis se realiza para cada crédito en forma individual, lo que permite determinar la pérdida potencial para la cartera total. La FDD por categoría de riesgo ha sido estimada combinando la experiencia internacional, y específicamente de los países en desarrollo, con el análisis del comportamiento histórico de la cartera del Banco.

La calificadora analizó la evolución histórica de la morosidad de los créditos hipotecarios colocados por Banco Bolivariano desde enero 2004 hasta enero 2009. Estos datos se agruparon de acuerdo a su año de originación, evidenciando el comportamiento de la morosidad de cada camada de créditos. Se proyectó la pérdida futura de las camadas más nuevas en función del

comportamiento de las camadas más antiguas y se calculó un promedio de tales pérdidas, obteniendo así un escenario base de pérdidas de la cartera.

La severidad de la pérdida se determina considerando:

- Estimaciones de caída de valor en las viviendas, ante distintos escenarios de crisis.
- Valor de la Propiedad: Se considera que las propiedades de mayor valor toman un mayor tiempo en liquidarse debido a que existe una demanda más reducida. Cuando la economía entra en un ciclo recesivo, las propiedades de mayor valor tienden a disminuir de precio en una proporción superior y son más volátiles que las propiedades de valor medio. Por otra parte, las propiedades de valores bajos, por tratarse de viviendas de menor calidad, tienden a depreciarse más rápido que las propiedades de valores medios, y por tanto se realiza un ajuste a la caída en el precio de la propiedad en estos casos.
- Tasa de Originación: La severidad de la pérdida asociada a un crédito será mayor mientras más alta es la tasa de interés de originación, debido a los mayores intereses devengados entre la primera mora y la ejecución de la propiedad.
- Concentración Regional: Estimamos que la diversificación regional óptima es que la cartera no supere el 10% en una región determinada. De esta manera, se realiza un ajuste en la medida que la concentración de la cartera sea superior a lo indicado a estos valores de referencia.

El riesgo de prepago de los créditos hace surgir la posibilidad de descalce entre activos y pasivos, lo cual afecta la generación de intereses que se utiliza para el pago de los cupones de los valores emitidos. Mientras mayor sea el diferencial de tasas entre la tasa de los créditos titularizados y las del mercado a cada momento, mayor es la probabilidad de prepago. En este evento, la sustitución de créditos o la reinversión de estos recursos implica obtener tasas menores, por lo que hay un riesgo asociado. Los créditos hipotecarios titularizados tienen tasa reajutable, lo cual haría que el prepago dado por el caso explicado anteriormente sea menos frecuente.

Cabe mencionar que los flujos provenientes del prepago se trasladan a la amortización de los títulos emitidos reduciendo así el riesgo de descalce entre activos y pasivos. Esto sin embargo, no mitiga el riesgo de reducción de flujo por el menor cobro de interés futuro.

Gastos de constitución y operación proyectados

Los gastos proyectados de mayor relevancia son los siguientes:

1. Registro en el mercado de valores: USD 2,500 por año
2. Honorario al Agente de Manejo: 0.20% por año más IVA, sobre el saldo insoluto del valor administrado, con un mínimo de USD 2,500 más IVA, mensuales.
3. Honorario por Administración: hasta 1.00% por año, sobre el saldo de cartera administrada.



4. Custodio
5. Auditoría
6. Calificación de riesgo
7. Agente de Pago
8. Inscripción Registro Bolsa de Valores 0.03% sobre el valor emitido + IVA por una sola vez y mantenimiento Registro Bolsa de Valores el 0.03% anual + IVA sobre el saldo del valor emitido.
9. Otros gastos de operación (publicaciones, legales), USD 10,000 por año.
10. Gastos extraordinarios del Administrador de la cartera.
11. Imprevistos USD 5,000 anuales.

Los términos indicados anteriormente sobre los honorarios al Agente de Manejo y por Administración de Cartera no podrán modificarse en el transcurso del tiempo. Adicionalmente pudieran surgir otros gastos operativos menores que no estén considerados. Adicionalmente, se establece que todos los gastos de constitución serán asumidos por el originador.

El análisis de la Calificadora considera la proyección en el tiempo de estos gastos, con un estrés del 20% en los gastos fijos.

Sensibilizaciones al flujo de caja del título

A través del análisis del flujo de caja teórico luego de la aplicación de niveles de estrés y considerando el pago previo de los gastos proyectados, se establece la capacidad del Fideicomiso de cumplir en tiempo y forma con el pago de las distintas clases emitidas, de acuerdo a los niveles de prelación establecidos. La calificadora asume una curva que determina el momento en que se generan las pérdidas de la cartera. Así mismo, se considera un estrés del prepago por categoría de riesgo, respecto a lo observado en el análisis de su comportamiento histórico.

En este caso se realizó el análisis bajo escenarios de pérdidas y prepagos correspondientes a las categorías AAA, y A para las distintas clases. Se determinó que las Clases A1, A2 y A3 se pagan en tiempo y forma en un escenario de crisis "AAA", y las Clases A4 y A5 lo hacen en un escenario de crisis "A".