

• **RAZONAMIENTO DE LA CALIFICACION**

**Calificación**

Dic.07	Sep.08	Dic.08
BBB-	BBB-	BBB-

**Resumen Financiero**

(Mill.)	2004	2005	2006	2007	4T08
Activos	108.9	112.7	105.9	115.1	138.8
Patrimonio	63.2	63.7	56.1	57.99	73.12
Resultados	1.8	2.3	-7.4	1.9	0.14
ROA (%)	1.64	2.04	-6.77	1.74	0.11
ROE (%)	2.89	3.57	-12.36	3.38	0.22

**Contactos**

Patricio Baus  
(593 2) 222 23 23  
[pbaus@bankwatchratings.com](mailto:pbaus@bankwatchratings.com)

Guisela Salgado  
(593 2) 254 83 93  
[g.salgado@bankwatchratings.com](mailto:g.salgado@bankwatchratings.com)

**Perfil**

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) es una institución financiera pública, autónoma, con personería jurídica y duración indefinida, creada el 26 de mayo de 1961, con la finalidad de ser el organismo financiero y crediticio del sector de vivienda urbana y rural de interés social, y prestar asistencia y cooperación al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), ejecutando programas mediante la acumulación de los fondos destinados a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de mediano y bajo costo.

El funcionamiento se rige por las disposiciones de la Ley sobre el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda. Para atender al mercado hipotecario y financiero, el BEV canaliza los recursos a través de las IFIS controladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS). Su domicilio y matriz está en la ciudad de Quito, tiene cuatro sucursales, y está presente a nivel nacional a través de las ventanillas de SERVIPAGOS y de las IFIs debidamente autorizadas, a las que presta servicio crediticio.

El Comité de Calificación de BankWatch-Ratings S.A. luego de analizar la información sobre la gestión, los estados financieros no consolidados con el Fondo Común de Seguros, y demás información presentada por el BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA con corte a diciembre 31 del 2008, decidió mantener la calificación "BBB-", que de acuerdo con la Resolución No JB-2.002-465 de la Junta Bancaria, contiene la siguiente definición: "Se considera que claramente esta institución tiene buen crédito. Aunque son evidentes algunos obstáculos menores, éstos no son serios y/o perfectamente manejables a corto plazo".

La calificación de riesgo se mantiene fundamentalmente por el adecuado nivel de solvencia de la institución, cuyo soporte patrimonial también le permitió al BEV una razonable liquidez y menores costos de fondeo, evidenciando el apoyo de su principal accionista. La calificación se soporta en la capacidad fiscal del Gobierno Nacional, capacidad operativa del BEV para mantener su nivel patrimonial, marco legal que le permite recibir aportes y recursos estatales, e intención de apoyar la operación del banco.

El 30.8% de los activos del BEV fueron objeto de salvedades de los auditores independientes, quienes tuvieron limitaciones en el alcance de su trabajo para establecer su razonable valoración, debido a: (i) cuenta por cobrar de USD 20.6 MM, originada en el Fideicomiso con la Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Sebastián de Benalcázar en Liquidación, al no disponer de estados financieros auditados; (ii) otros activos por USD 9.2 MM, relativos al derecho fiduciario sobre la Isla Santay, por no contar con un avalúo sobre su valor probable de recuperación luego de la declaratoria como zona ecológica; y (iii) cartera proveniente de los fideicomisos inmobiliarios por USD 13 MM, cuyas provisiones no se sustentan en una auditoría o análisis de la SBS actualizado posterior a mar-08, o en estudios que revelen los criterios o parámetros utilizados. Agregaron párrafos explicando tres aspectos relevantes, que son: las contingencias del BEV por litigios y reclamos judiciales pendientes de resolución, la presentación de estados financieros no consolidados con el Fondo Común de Seguros según instrucciones de la SBS, y la presentación de información financiera como negocio en marcha.

En abr-09 las salvedades se están solucionando porque el BEV cuenta con información financiera y recupera cartera administrada del Fideicomiso Mutualista Benalcázar en Liquidación, se está negociando la

**ESTADOS FINANCIEROS A: Diciembre 2008**

**FECHA COMITÉ DE CALIFICACIÓN: Abril 30, 2009**

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.



transferencia del derecho fiduciario Isla Santay al Ministerio de Ambiente, y se han liquidado por pago con cartera varios de los fideicomisos inmobiliarios. En tal sentido, BWR opina que las salvedades en referencia no tendrán impacto importante en el patrimonio del BEV.

El BEV se encuentra incurso en un “Programa de Regularización”, que incorpora estrategias para: el control de los fideicomisos inmobiliarios, recuperación de la cartera de créditos y derechos fiduciarios, optimización de los recursos e infraestructura, sistemas de fondeo y capitalización, desarrollo institucional, y actualización de la base legal y reglamentaria, cuyo cumplimiento lo supervisa Auditoría Interna del BEV mensualmente, e informa los resultados a la SBS para los fines de control pertinentes. El seguimiento efectuado es adecuado y revela que las observaciones de la SBS se van superando, estando pendiente aspectos que requieren de la participación y decisión jurídica de terceros.

La utilidad del ejercicio 2008 se ha subvaluado en USD 9.5 MM, por no haber registrado una provisión genérica al 31 de diciembre de 2007 de USD 11.9 MM, de acuerdo al informe de los auditores externos, en razón de que el BEV debió afectar a utilidades acumuladas, no obstante lo señalado no tiene impacto patrimonial. Por otro lado, éstas se originan en ingresos no operacionales, por la recuperación de activos castigados y la reversión de provisiones, valores que son ocasionales y le permitieron cubrir el margen operacional neto negativo. El margen de intermediación durante los últimos años, no contribuye con recursos suficientes para mantener una carga operativa, equivalente al 115% de su saldo en dic.08. El margen operacional ha sido negativo durante los últimos años, por lo que ha tenido dificultades para el reconocimiento de provisiones inherentes a la calidad de los activos, dificultando alcanzar un punto de equilibrio sustentable a mediano y largo plazo.

Con base en la naturaleza y características del BEV, al margen de los resultados de intermediación y exposición de riesgo sistémico por las condiciones adversas de la economía, BWR estima que continuará siendo apoyada por el Estado, en la medida que las condiciones económicas actuales del gobierno lo permitan, situación que influye en la calificación de riesgo.

La calificación otorgada es 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. Incorpora sin embargo, el riesgo sistémico generado por la incertidumbre en relación al abandono del dólar de Estados Unidos de Norteamérica como moneda local, independientemente de que esta alternativa se concrete o no. La calificación incorpora también los riesgos sistémicos que provienen de factores macroeconómicos tanto internos como externos y que afectan al riesgo crediticio de las instituciones del sistema.

## ■ ANALISIS FODA

### FORTALEZAS

- Apoyo gubernamental, sujeto a situación fiscal.

- Patrimonio técnico respalda crecimiento.
- Programa de Regularización estructurado para el fortalecimiento institucional.
- Jurisdicción coactiva para cobranza de préstamos.
- Costeo de fondos relativamente bajo.

### OPORTUNIDADES

- Nicho de negocio considerado como estratégico en la política gubernamental.
- Ejecutor políticas del Estado para solución vivienda.
- Instrumentos de captación de recursos a largo plazo.
- Facultad de emitir bonos y participar en el mercado de valores.
- Líneas de crédito internacionales disponibles.
- Necesidades básicas de los clientes, insatisfechas.

### DEBILIDADES

- Inestabilidad administrativa limita un proceso sistemático de planificación y desarrollo.
- Debilidad en control de fideicomisos inmobiliarios.
- Margen de intermediación insuficiente para afrontar un crecimiento sostenido.
- Competencia en su nicho de mercado.
- Concentración en captaciones y colocaciones.
- Debilidades en la administración de riesgos.
- Deficiencias de gestión técnica y administrativa en la valoración de operaciones de cartera.

### AMENAZAS

- Dependencia de la situación fiscal para obtener apoyo del Estado en momentos de estrés.
- Injerencia política en toma de decisiones, sobre criterios técnicos en el desempeño del banco.
- Riesgo cambio de políticas monetaria y cambiaria.
- Entorno macroeconómico vulnerable por caída del precio del petróleo, inflación y devaluación.
- Dependencia de otras entidades para generar negocios.

### HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

El Gobierno redujo el encaje bancario del 4% al 2%, que el Fondo de Liquidez reciba esos 2 puntos para viabilizar la gestión de prestamista de última instancia ante problemas de cámara de compensación, estudiar un mejor esquema de tasas de interés y segmentación de crédito, e inyectar recursos de la RMLD en el sistema financiero, usando fondos del IESS para líneas de crédito de vivienda, de empresas públicas, y del Gobierno Central.<sup>1</sup>

Con el objeto de evitar el riesgo de crisis financiera por el retiro de los depósitos del sector público de las IFIS privadas, dado el nuevo sistema de administración financiera eSIGEF, el IESS suscribirá convenios con las instituciones generadoras de crédito hipotecario para comprar esa cartera, es decir que durante el 2009 se invertirán los depósitos públicos en la construcción.

<sup>1</sup> El Comercio – Marzo 6 de 2009 (negocios@elcomercio.com)



El Estado entregó USD 15 MM como aportes para futura capitalización, y el BEV espera recibir USD 60 MM adicionales durante el 2009.

## ▪ ENTORNO ECONÓMICO Y RIESGO SECTORIAL

### ENTORNO MACROECONÓMICO

La habilidad del gobierno para respaldar una corrida de depósitos especialmente si esta es sistémica es ahora como nunca antes muy limitada debido a la falta de ahorro fiscal, a la reducción de las reservas internacionales y al limitado acceso del sector público al crédito. En este momento es difícil determinar cuando y cuanto será la crisis en la economía ecuatoriana pero se esperaría que las reservas sigan cayendo, que la oferta monetaria se contraiga de manera importante generando una profunda recesión.

Consideramos que abandonar la dolarización sería muy complicado por sus efectos en la situación financiera de todos los sectores, pero dadas las circunstancias, podría ser que la dolarización no se pueda sostener. El gobierno ya ha adoptado medidas para mitigar los efectos negativos de la contracción de la liquidez: reducción del encaje bancario, restricciones a las importaciones, control a los flujos de capital.

### SISTEMA FINANCIERO

A partir del año 2007, las tasas de crecimiento del sector financiero se reducen de manera importante y se recuperan ligeramente en el año 2008. El comportamiento del sistema financiero durante los últimos dos años es el reflejo de la incertidumbre del entorno macroeconómico y específicamente del segmento financiero en torno al discurso del gobierno y a las nuevas regulaciones en relación a las tasas de interés y restricción de comisiones.

La tasa de crecimiento de la cartera, que en el 2007 cae a niveles del 12% y se recupera en el 2008 a niveles del 27%, resulta principalmente del aumento de la cartera de vivienda hipotecaria y de la cartera de microcrédito. El impulso de la otra cartera de consumo empieza en el 2006. Hasta dic-08, los índices de morosidad de la cartera se mantienen en los mismos niveles que en el 2007, más bien adecuados, al igual que la cobertura de la cartera total y de la cartera en riesgo con provisiones. Así mismo, los niveles de liquidez del sistema durante los dos últimos años han sido estables y holgados para cubrir los requerimientos de los depositantes y la gestión de las instituciones. También la tendencia de fortalecimiento patrimonial se mantuvo hasta el 2008, gracias a que la rentabilidad neta logró crecer en un 12% frente al 2007. Vale la pena mencionar que el aumento de los resultados netos se produjo por efecto de los ingresos no operacionales, ya que los resultados operativos del sistema se ven presionados por menores márgenes financieros y el crecimiento de los gastos de operación. Mientras que el ROA total se reduce de 1.98% en el 2007

al 1.88% en 2008, el ROA operativo se reduce de 2.52% al 1.63% en el mismo período.

Durante los dos primeros meses del 2009, período en el cual se intensifican los rumores de una desdolarización, el sistema financiero ecuatoriano muestra que sus activos se contraen en consistencia con la disminución de los depósitos del público. Se estima que alrededor de USD386MM salieron del sistema entre dic-08 y ene-09; si bien durante feb-09 se recupera parte de los depósitos, frente a dic-08, el total de captaciones del público sigue siendo menor. La cartera comercial es la que muestra reducción, mientras que el portafolio de créditos en los otros segmentos se mantiene.

La morosidad de la cartera muestra incremento en todos los segmentos durante los dos primeros meses del año. La cartera de microcrédito es la que muestra mayor deterioro y la que presenta niveles más altos de morosidad. La cobertura de la cartera total y la cartera en riesgo se mantiene en los niveles de los últimos años gracias a una mayor provisión anual que afecta también los resultados.

Durante los dos primeros meses del año la tendencia negativa de los resultados operativos se profundiza por una menor generación sobre los activos promedio (contracción del margen bruto financiero sobre activos productivos promedio) y el decrecimiento de los activos productivos. Los gastos de operación y las provisiones en relación a los ingresos siguen creciendo, manteniendo la presión sobre el margen operativo. El ROA operativo se reduce a 1.21% y el ROA total a 1.27%, a feb-09. Durante los dos primeros meses del 2009, la tendencia de fortalecimiento patrimonial observada hasta dic-08 se revierte, ya que el crecimiento del patrimonio por utilidades generadas y las provisiones constituidas son menores que el aumento de la cartera en riesgo dentro de activos improductivos. Los niveles de liquidez estructural que en enero cayeron en relación al 2008, se recuperaron a los mismos niveles en feb-09.

De lo dicho anteriormente y de las tendencias observadas se desprende que los mayores riesgos para el sistema financiero giran alrededor de su capacidad de generación. Esta capacidad de generación se relaciona a la posibilidad de al menos mantener el fondeo en un ambiente de incertidumbre y de pérdida de confianza, y de producir activos de buena calidad en un entorno macroeconómico que afecta la capacidad de pago tanto de empresas como de personas. Adicionalmente, el efecto negativo en la capacidad de pago de los deudores del sistema financiero se agravaría por la falta de liquidez que restringiría las probabilidades de refinanciamiento de las deudas y promovería el aumento de la morosidad del sistema. Por otro lado, la generación de ingresos se enfrenta al control de tasas y de comisiones impuestas por el Gobierno, lo cual viene presionando el margen financiero, mientras que tanto los gastos de operaciones como los requerimientos de provisiones mantienen una tendencia creciente. Se esperaría que las instituciones del sistema traten de mantener tanto la cobertura de los activos de riesgo con provisiones como los niveles de liquidez, lo cual de ser el caso, tendría también un efecto negativo en los

resultados. Siendo que las utilidades han constituido la principal fuente de fortalecimiento patrimonial del sistema, y considerando que esta fuente se está contrayendo, será un reto para el sistema mantener los niveles patrimoniales actuales que permitan enfrentar los riesgos esperados y no esperados.

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

## ESTRUCTURA DEL BEV

### GOBIERNO CORPORATIVO

El Gobierno Corporativo estuvo sujeto a cambios administrativos a inicios de año, falta de continuidad en la planificación y desarrollo de proyectos, e injerencia estatal en la jurisdicción coactiva y en créditos de vivienda a sujetos que no califican. El BEV está obligado a cumplir con las disposiciones de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y la normativa de la Codificación de Resoluciones de la SBS y la Junta Bancaria sobre gobierno corporativo. El órgano supremo del BEV constituye la Junta General de Accionistas, conformada por el Estado ecuatoriano y el IESS. El Directorio es la máxima instancia directiva, presidido por el representante del Presidente de la República (Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda), e integrado por vocales designados por el Ministro de Finanzas y el IESS. La conformación del Directorio observó lo previsto en los estatutos del BEV, lo cual no es concordante con lo que establece su ley.

### ESTRUCTURA ACCIONARIAL Y SOPORTE

A dic.08 el Estado ecuatoriano, a través del Ministerio de Finanzas es el tenedor del 99.81% de las acciones, mientras que el IESS participa en el 0.19%. El capital pagado representa el 41.03% del patrimonio del BEV, a lo cual se suman los aportes estatales para futuras capitalizaciones que representan 20.51%, evidenciando el apoyo de su principal accionista, sin que esto signifique un apoyo incondicional en cualquier momento, ya que estaría sujeto a las disponibilidades del Estado.

El patrimonio del BEV es de USD 73.125 M a dic.08, de los cuales el 27.68% son reservas, el 8.32% resultados acumulados y del ejercicio, y el 2.47% superávit por valuación. De las reservas registradas en el BEV, USD 14.778 M se originaron en revalorización del patrimonio. El BEV puede aumentar su capital en cualquier tiempo, sometiéndose para ello únicamente a las normas que, para el efecto, señalan sus estatutos.

### ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

El BEV tuvo cambios administrativos el 2007, estabilizándose a principios del 2008, lo cual fue una debilidad en cuanto a su manejo. El último Gerente ha emprendido varias reformas estructurales, que están en marcha. El Gerente General es la máxima instancia administrativa, nominado por la Presidencia, quien responde ante el Directorio. El Subgerente General coordina con las distintas áreas operativas de la entidad, y le reemplaza al titular en caso de ausencia temporal, impedimento o vacancia.

La estructura orgánica y funcional del BEV se reformó en oct.08, para acoger las recomendaciones de la SBS, creando la Subgerencia Bancaria de Proyectos Inmobiliarios, la Unidad de Cumplimiento, la Unidad de Coactivas, y el Comité de Cumplimiento. Se reubicó la Jefatura Bancaria de Evaluación y Control de Proyectos, y la Jefatura Bancaria de Recuperación de Cartera. Se eliminó la Jefatura Bancaria de Investigación y Desarrollo de productos. Se ha reformando la estructura organizacional de la Regional de Guayaquil, adaptando la de las sucursales de Cuenca, Portoviejo y Ambato.

### DESCRIPCION DEL NEGOCIO Y ESTRATEGIAS

El BEV interactúa en el sistema financiero como banca de segundo piso, aunque el Directorio aprobó que opere como banca de primer piso, estando pendiente la emisión del respectivo reglamento y autorización de la SBS.

Cumple su objetivo de desarrollo habitacional, dependiendo de las iniciativas de terceros, cuyos proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social los financia a través de redescuentos, como adherente de fideicomisos, o bajo otras modalidades. A partir del 2007 empieza a operar con gobiernos seccionales y como constituyente de fideicomisos inmobiliarios, mas la generación de nuevos negocios ha sido un limitante.

El Plan Estratégico considera como objetivos: dar servicio de banca de primer piso, incrementar la captación de largo plazo, diversificar las fuentes de ingresos, consolidar el patrimonio, gestionar el apoyo político del Gobierno, negociar activos improductivos, instrumentar alianzas estratégicas y buscar la participación dinámica del sector privado para generar recursos financieros suficientes, que le permitan atender el mercado de vivienda. Añade la automatización de productos y sistematización de procesos, que sustenten la descentralización de las oficinas a nivel nacional, definición de segmentos de mercados y clientes, e innovación de productos y servicios.

Las actividades se adecuan a lo previsto en el Programa de Regularización aprobado por el Directorio, estableciendo controles para agilizar los procesos de liquidación de los fideicomisos en los que participó como adherente, y los trámites legales para solucionar fideicomisos con problemas, a fin de recuperar la inversión realizada y su respectivo rendimiento, ya sea aplicando medidas preventivas o ejecutando garantías.

El Programa de Regularización también dispone, implementar un cronograma para constituir provisiones, reducir la morosidad a través de la recuperación prejudicial y judicial de la cartera, fortalecer la capacidad de gestión del área de crédito, recuperar las utilidades entregadas al MIDUVI, desarrollar estrategias para captar por sucursales, participar en proyectos de vivienda como promotor o financiador, fortalecer la gestión con objetivos estratégicos, efectuar presupuesto y estudios de mercado, racionalizar la estructura física y el personal, y analizar la base normativa, estatutos, manuales funcionales y organigrama estructural. También impulsaría el negocio fiduciario, como mecanismo para el desarrollo de Proyectos Habitacionales, manejando eficientemente las tasas de interés, racionalizando costos y liquidando activos improductivos.

#### ■ PROYECCIONES Y COMPORTAMIENTO DE LOS PRINCIPALES OBJETIVOS

Los objetivos para el ejercicio económico 2008 fueron captar USD7 MM, con un incremento anual del 10%, colocar USD20 MM, con un incremento anual del 10%, implantar un sistema de administración integral de riesgos, diseñar e implementar un sistema de control de gestión, un sistema de medición de la satisfacción del cliente externo y laboral, así como contar con una ley orgánica institucional actualizada.

El incremento anual de obligaciones con el público fue del 26.6%, y representó USD 9 MM de depósitos en libretas de ahorro y USD 2 MM en fondos de garantía. El incremento anual de colocaciones del 31% en cartera bruta, representó USD 11 MM; mas en cuentas por cobrar se incrementó USD 19.8 MM, originados en la operación con la Mutualista Benalcázar en Liquidación, que ya tiene una antigüedad de más de 180 días.

El presupuesto codificado se reformó durante el 4T08, distribuyendo el ingreso originado en los aportes del Estado de USD 15 MM, hacia la concesión de préstamos de redescuento USD 6.4MM, créditos a constructores USD 3.4 MM, aportes de gobiernos seccionales USD 3.3 MM, y fiducias por USD 1.9 MM. La solicitud de aprobación al BCE, también consideró el incremento del 22.04% de los egresos.

Durante el 2008, el BEV se fondeó en USD 35 MM, mediante las siguientes fuentes: aportes para futura capitalización, incremento de captaciones, y realización de inversiones. Esta liquidez la aplicó para pagar a los depositantes de la Mutualista Benalcázar en Liquidación, e incrementar cartera de crédito, cuentas por cobrar y disponibilidades. Los activos asumidos de la mutualista incrementan el descalse estructural de plazos existente, adicional al alto grado de concentración de depósitos.

#### ■ POSICIONAMIENTO Y RIESGO DE REPUTACION

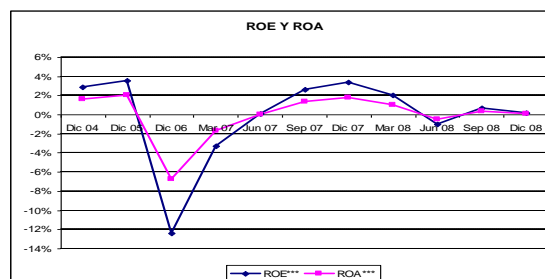
El BEV se somete al control de la SBS, clasificado como "Banco de Segundo Piso", participando con el 6.34% de los activos, 6.02% de los pasivos, 6.66% del patrimonio

de la banca pública, y 0.43% de las utilidades reportadas por ese sistema.

El BEV es la institución más pequeña dentro de la banca pública. Está facultado a realizar todas las funciones y operaciones que fueren necesarias para el cumplimiento de sus finalidades, que son apoyar el desarrollo de vivienda de interés social y dar asistencia técnica.

#### ■ RENTABILIDAD Y GESTION OPERATIVA

Una debilidad estructural del Banco radica en la rentabilidad, debido a su bajo nivel de ingresos y altos costos operativos, es así que durante los últimos cuatro años, ha mantenido márgenes operacionales negativos, alcanzando en el 2007 y 2008 una leve utilidad neta, debido a otros ingresos extraordinarios y no por negocios recurrentes de su fuente principal. La rentabilidad del BEV ha sido fluctuante en el tiempo, con una leve recuperación respecto de dic.06 cuando registró pérdidas, pero por debajo de la rentabilidad lograda en dic.07. A dic.08 los indicadores del ROA 0.11% y ROE 0.22%, son inferiores a la inflación acumulada anual del 8.83%. El ingreso de intereses tuvo un crecimiento anual del 49.13%, lo que se explica por el acceso a fondeo barato, como: depósitos en garantía y aportes patrimoniales - que no son remunerados, y obligaciones financieras con organismos multilaterales (BID) a una tasa del 2.57% promedio, frente a colocaciones con tasas promedio del 8% al 15%.



En dic.08 la composición de los ingresos netos evidencia que los resultados no operativos inciden en forma significativa para lograr utilidades, no son del giro normal del negocio, y corresponden a: reversión de provisiones por USD 3.004 M (por aportes entregados en cartera a fideicomisos), recuperación de activos castigados en USD 790 M (por procesos coactivos), utilidad en venta de bienes y arrendamientos USD 327 M, recuperación de intereses y comisiones de ejercicios anteriores USD 128 M, entre otros ingresos y gastos no operativos.

Las utilidades acumuladas se sustentan en ingresos no operativos, toda vez que el margen operacional neto ha sido negativo los últimos cinco años, así como en una reducción de los egresos financieros por el menor costo del fondeo.

El BEV registra indicadores ROA y ROE operativos negativos durante los últimos cinco años, por el peso de los gastos operacionales, que a dic.08 ascienden a USD



11.068 M, 171.58% de los ingresos operacionales, se desglosan en gastos de operación (USD 7.006 M) y provisiones (USD 4.061 M), absorbiendo totalmente el margen bruto financiero. La representación de los gastos operacionales es creciente, e incluye: gastos de personal 69% y servicios varios 14%, entre otros. Las provisiones crecen el 73.6% anual, por requerimientos de la SBS, destinadas principalmente a la cobertura de cartera (69%) y cuentas por cobrar (5%).

El costo de la estructura administrativa es alto para el nivel operativo actual, y representa el 110% del margen bruto financiero, el cual creció un 46.3% anual, lo que explica que tanto el NIM, como el MBF mejoren en el período, reflejando una mayor rentabilidad de los activos productivos promedio. La capacidad de rentabilidad a futuro, depende de la generación de operaciones rentables en nuevos proyectos.

#### ▪ ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

El BEV registra avances para una administración de riesgos enmarcada en las disposiciones y normas emitidas por la Junta Bancaria y la Superintendencia de Bancos y Seguros, presentando los reportes de manejo de riesgos para conocimiento de sus autoridades y del organismo de control, en los plazos establecidos. Se fijó como objetivo el implantar un sistema de administración integral de riesgos, creando una cultura de como administrar los riesgos, un sistema de información y comunicación del nivel de exposición al riesgo, políticas y procedimientos de administración integral, así como un sistema de medición global.

Para el efecto, el BEV se encuentra recopilando las bases de datos para Riesgos de Crédito, cumpliendo las normas de la SBS en lo que respecta a Riesgo Operativo, y procesando los reportes periódicos para el seguimiento de riesgos de crédito, liquidez y mercado. El BEV ha actualizado los reglamentos de participación en fideicomisos, créditos a organismos seccionales y créditos al constructor. La SBS ha efectuado observaciones y ha determinado medidas correctivas, que ayudarán a clarificar el riesgo efectivo de la entidad en balances.

#### ▪ ESTRUCTURA DEL BALANCE

La calificación se fundamenta en los estados financieros al 31 de diciembre de 2008, auditados por Deloitte & Touche, cuyo dictamen contiene salvedades: (i) por no haber registrado una provisión genérica al 31 de diciembre de 2007 de USD 11.9 MM, cuyo efecto fue el de suvaluar la utilidad neta por el año terminado al 31 de diciembre de 2008 en USD 9.5 MM; (ii) por no contar con un estudio sobre el valor probable de recuperación del derecho fiduciario sobre la Isla Santay, registrado en otros activos en USD 9.2 MM; (iii) por no contar con una auditoría o análisis de la SBS posterior a mar-08, sobre la cartera de crédito proveniente de los fideicomisos inmobiliarios; y (iv) por la falta de estados financieros auditados del Fideicomiso con la Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Sebastián de Benalcázar en Liquidación, registrado como cuenta por cobrar de USD 20.6 MM; que permitan determinar los efectos de los ajustes, de haberse requerido alguno, si no hubieran las

limitaciones en el alcance de su trabajo y la excepción relativa a las provisiones.

Los auditores agregan párrafos explicativos sobre tres aspectos relevantes que son: las contingencias del BEV por litigios y reclamos judiciales pendientes de resolución, la presentación de estados financieros no consolidados con el Fondo Común de Seguros según instrucciones de la SBS, y el riesgo de la continuación del banco como negocio en marcha.

El BEV tiene activos por USD 153.756 M, divididos entre productivos (49.3%) e improductivos (50.7%), relación que debería revertir para que su actividad de intermediación sea la que asegure rentabilidad futura. En el 4T08, el crecimiento del activo se financió con los aportes y rubros patrimoniales de USD 73.125 M, sustentando el 52.68% del activo.

La cartera es el principal activo productivo del BEV, representando el 30.82% del activo bruto total. Dada la naturaleza de banco de segundo piso, la generación de negocios responde a requerimientos de terceros. La apertura como banca de primer piso y constituyente directo de fideicomisos inmobiliarios, consta como objetivo estratégico, para lo cual el BEV trabaja en la reglamentación, para aprobación y ejecución.

Los activos improductivos del BEV suman USD 77.953 M a dic.08, constituidos fundamentalmente por: bienes realizables, adjudicados y no utilizados por la institución de USD 21.372 M (terrenos no negociados durante los últimos cinco años), cuentas por cobrar de USD 21.147 M (convenio de Mutualista Benalcázar en Liquidación), derechos fiduciarios de USD 16.938 M (incluye operación Isla Santay y fideicomisos inmobiliarios con problemas), entre otros activos improductivos.

La relación de activos productivos versus pasivos con costo de 135.97% a dic.08, se ha reducido los tres últimos años, siendo inferior a la registrada por el sistema de 258.33%, situación a superar cuando se liquiden los fideicomisos inmobiliarios, y se ejecute el convenio con la Mutualista Benalcázar en Liquidación. El peso de los activos improductivos afecta al capital libre de BEV.

#### ▪ RIESGO DE CREDITO CALIDAD DE ACTIVOS Y CONTINGENTES

El riesgo de crédito proviene no solamente de la morosidad histórica, sino también del riesgo potencial proveniente de factores exógenos. Cualquier intervención política o fiscal amenaza la estabilidad financiera y por lo tanto incrementa el riesgo crediticio del sistema financiero en general.

En el 2008 el BEV registró una mejoría en la calidad de los activos, dado que el 84.39% lo calificó como de bajo riesgo y el 15.61% de los activos calificados los ubicó en CDE, con tendencia a la baja respecto de ejercicios precedentes. La cuenta por cobrar a la Mutualista Benalcázar en Liquidación, y varios fideicomisos observados con problemas por la SBS (por falta de aportes de los partícipes, errores en las proyecciones de

la demanda de vivienda, incumplimiento de plazos, falta de valoraciones de la DINAC, entre otros) tienen riesgos cuya cuantificación ha sido considerada como una limitación por parte de los auditores externos, por falta de documentación de soporte necesaria.

### Calificación de Activos de Riesgo (%)

	Dic.04	Dic.05	Dic.06	Dic.07	Dic.08
<b>A Normal</b>	83.27	43.04	69.81	68.78	81.12
<b>B Potencial</b>	6.93	48.20	3.78	6.19	3.27
<b>C Deficiente</b>	1.19	0.93	0.45	2.27	1.44
<b>D Dudoso</b>	2.69	1.58	10.25	6.45	2.76
<b>E Pérdida</b>	5.92	6.24	15.71	16.31	11.42
<b>Total USD M</b>	<b>66.709</b>	<b>63.965</b>	<b>62.166</b>	<b>57.274</b>	<b>85.592</b>
<b>CDE USD M</b>	6.534	5.598	16.420	14.336	13.361
<b>% CDE</b>	9.80	8.75	26.41	25.03	15.61

En may-08 se suscribieron dos contratos con la Mutualista Benalcázar en Liquidación, (i) el de transferencia de depósitos a plazo fijo y cuentas de ahorro, a través del cual el BEV asumió las obligaciones con los depositantes a cambio de derechos de beneficiario de primer orden del fideicomiso para resguardo y crédito de los depósitos; (ii) el de administración de los activos excluidos, que corresponden a la cartera recibida de la mutualista por un total de USD 30 MM, con calificación "A" a la fecha de la transferencia. En feb-09 las partes celebraron un contrato de fideicomiso mercantil a favor del BEV, administrado por Fiducia S.A. estableciendo que la Constituyente transfiera la cartera de créditos administrada por el BEV y la suma de USD 6.1 MM correspondientes a la recaudación, para restituir los valores cancelados por el BEV a los depositantes de la mutualista hasta USD 20.6 MM, incluidas las comisiones y los honorarios a que tiene derecho. Tales compromisos presionaron al pago de pasivos por USD 36MM a favor de los depositantes u otros Mientras no se conozca el comportamiento del activo y la cartera, la calificación actual de riesgo "A" y provisión del 1% son inciertas.

La reestructuración de créditos representa el 8.1% de la cartera bruta, proceso que pretende evitar el deterioro de la cartera y reducir el requerimiento de provisiones, cuando se logra recuperar en los plazos reprogramados. No obstante su morosidad pasó de 4.5% en dic.07 a 20.3% en dic.08, sin alcanzar el objetivo del BEV y ratificando la mala experiencia crediticia, obligando a constituir provisiones. Para la recuperación de las utilidades distribuidas al MIDUVI, dispuesta por la SBS, el BEV logró la entrega de 11.570 lotes de terreno, que serán vendidos a los beneficiarios del Plan Socio Vivienda, preasignados por el MIDUVI, que hayan calificado en el plan de ahorro y para el bono de vivienda.

Los bienes realizables se utilizarán en el desarrollo de proyectos habitacionales, o se someterán a venta. El 4T08, el BEV suscribió contratos: con EMDUQ.CEM para el ordenamiento urbanístico, estudio de suelos, y el anteproyecto vial, consiguiendo la aprobación de la ordenanza sobre el predio Manuel Córdova Galarza; para construir departamentos en Miraloma de Ambato, y viviendas a través de licitaciones en el terreno Zona de Reserva G en la ciudad de Durán.

El BEV no registra contingentes en el balance de situación, determinando que no tiene compromisos por operaciones con derivados o futuros, avales, u otros que pudieran requerir desembolsos de recursos no programados, excepto por los litigios judiciales no cuantificados por falta de resolución.

### FONDOS DISPONIBLES

A dic.08 los fondos disponibles suman USD 8.019 M, representan el 5.78% del activo bruto y 23.99% de los activos líquidos, conformados por depósitos en otras instituciones 97.18%, efectos de cobro inmediato 2.26% y la diferencia en caja. Los depósitos en otras instituciones se encuentran en el BCE 89%, para fines de encaje y operativos, y en el BNF 11%. Los fondos disponibles forman parte del activo improductivo, en consideración de que son cuentas no remuneradas.

### INVERSIONES

El portafolio de inversiones vigente del BEV asciende a USD 25.566 M, colocados en el sistema financiero privado 99.96%, además de valores entregados por BIAPE como pago de dividendos a través de bonos del Estado Ecuatoriano 0.04% (organismo venezolano que asiste financieramente a los programas de vivienda). La SBS dispuso al BEV que todo incremento de captaciones sea invertido en valores de alta liquidez, solvencia y rentabilidad.

El 91.39% de las inversiones del BEV están en la banca privada con una calificación de riesgo mínima de "A", y en Pacificard 8.61%, mediante la distribución equitativa por regiones. El 99.35% del portafolio vigente se clasifica como "Disponible para la venta", cotizado al 100% del valor nominal. Las inversiones a dic.08 se reportan de renta fija, e instrumentadas con certificados de depósito (95.24%) y pólizas de acumulación (4.11%), entre otros. El BEV registra además inversiones vencidas por USD 365 M, e inversiones en acciones y participaciones por USD 7.361 M actualizadas al valor patrimonial proporcional, que implicó reconocer provisiones.

ACCIONES Y PARTICIPACION	AÑO 2008	
	C.T.H	EDESA
Número de acciones	21,791	28,900
Porcentaje accionario	39.89%	20.00%
Capital Pagado	4,860,181	17,310,000
Patrimonio ajustado	5,477,660	24,592,444
Valor patrimonial proporcional por acción	100	170
<b>TOTAL VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL</b>	<b>2,184,828</b>	<b>4,918,489</b>
<b>VALOR NOMINAL POR ACCION</b>	<b>40.00</b>	<b>100.00</b>

El BEV no registra operaciones de futuro (moneda, bienes o valores), swaps u opciones, de manera que no ha requerido cobertura contra ese tipo de riesgo en los mercados internacionales.

### CARTERA

La cartera bruta del BEV a dic.08 incorpora cartera con instituciones financieras – cartera de redescuento por USD 23.149 M, cartera con personas naturales USD 20.791 M y cartera con gobiernos seccionales USD 3.456 M. Se ha determinado que la cartera proveniente de

fideicomisos asciende a USD 16.915, la cartera reestructurada a USD 3.787 M y cartera de primer piso reestructurada castigada a USD 53 M.

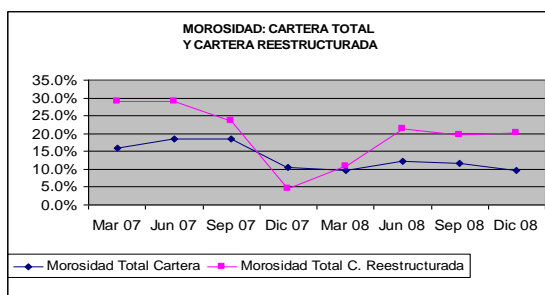
El BEV ha clasificado sus créditos como comerciales (56.2%) e hipotecarios (43.8%), registrando a dic.08 una morosidad de 0.06% y 21.7% respectivamente. Mantiene el 90.5% como vigente, el 8.9% en non accrual y el 0.7% como vencido. Esta estructura se ha mantenido en forma histórica, mas a futuro se estima un deterioro de la cartera por las condiciones macroeconómicas vulnerables.

### Calificación de Cartera (%):

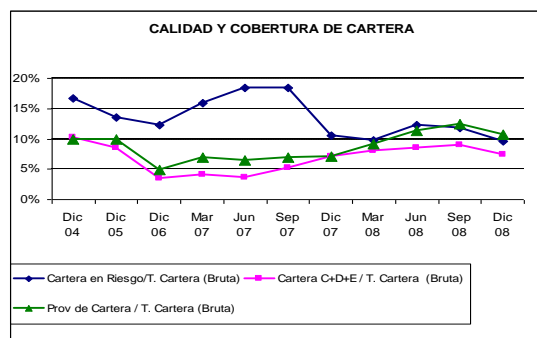
	Dic.04	Dic.05	Dic.06	Dic.07	Dic.08
A. Normal	76.28	70.20	91.34	83.28	87.09
B. Potencial	13.46	21.31	5.27	9.60	5.57
C. Deficiente	2.14	1.92	0.60	3.51	1.92
D. Dud. Rec.	4.34	3.47	1.51	2.86	4.16
E. Pérdida	3.78	3.10	1.28	0.74	1.27
<b>Tot.USD M</b>	<b>34.200</b>	<b>28.467</b>	<b>37.830</b>	<b>36.166</b>	<b>47.395</b>
CDE	3.509	2.417	1.283	2.573	3.482
<b>% CDE</b>	<b>10.26</b>	<b>8.49</b>	<b>3.39</b>	<b>7.11</b>	<b>7.35</b>

La estructura de riesgo de la cartera en el último año mejora, porque a pesar de una mayor colocación crediticia aumenta el crédito normal. La cartera de riesgo presenta un crecimiento anual del 19.3%, donde la cartera fideicomitida provisionada asciende a USD 7.666 M.

El Programa de Regularización contempla mayor eficiencia en los procesos de recuperación de la cartera, dando énfasis a las sucursales de Guayaquil (morosidad del 26.49%) y Portoviejo (morosidad del 28.22%); y un manejo eficiente de los recursos crediticios aprobados. En tal sentido, el 4T08 concedió redescuentos por USD 4.982 M, participó en dos fideicomisos nuevos aportando terrenos de su propiedad, aprobó un crédito a un municipio, estudió dos proyectos adicionales a favor de gobiernos seccionales, aplicó el porcentaje de provisión de los fideicomisos que le dieron origen a la cartera hipotecaria, terminó de diferir provisiones y registró una provisión genérica de USD 2.188 M.



La morosidad de la cartera total se redujo los últimos años, representando 9.54% en dic.08, siendo todavía alta en los casos de crédito de vivienda (21.7%) y cartera reestructurada (20.3%). Han existido problemas con la cartera de vivienda recibida de los fideicomisos en liquidación, sin respaldo de hipotecas. Al analizar la estructura por plazos, la mayor parte de la cartera bruta se encuentra colocada en plazos mayores a 360 días; mientras que la cartera vencida tiene morosidad de más de 91 días en adelante.



A dic.08 la cobertura de la cartera total con provisiones (USD 5.057 M), es del 10.67%, representa 111.87% de la cartera de riesgo y 145.23% de la calificada en las categorías CDE. Las provisiones reportadas además de cubrir totalmente la cartera en riesgo y la calificada CDE, superando la cobertura del sistema que es del 6.21% para la cartera total y 80.01% para la de riesgo, evidencian una mejora respecto del comportamiento histórico cuando la situación del BEV fue diferente, aunque la capacidad de generación de renta futura será la que determine que la cartera en riesgo continúe totalmente provisionada. La cobertura con garantías de los mayores deudores y fideicomisos según los reportes remitidos a BWR alcanzan a un promedio del 20.18%, lo cual debería mejorar para reducir el riesgo crediticio.

La cartera de créditos muestra un alto grado de concentración, donde los 25 mayores deudores representan el 57.54% de la cartera total a dic.08. Si consideramos la cartera directa y la involucrada en el convenio con la mutualista y los derechos fiduciarios, los 25 mayores riesgos representan el 64.77% de la sumatoria de tales activos de riesgo (USD 86.091 M). Por la naturaleza del banco y los mecanismos de generación de la institución, si bien la concentración crediticia estaría implícita por la gestión como banca de segundo piso, no deja de ser un riesgo latente que se mitiga con los colaterales (garantía de cartera e hipoteca de vivienda) entregados al banco y la facultad de recuperación coactiva.

### RIESGO DE MERCADO Y TASAS DE INTERES

Los reportes de riesgos de mercado preparados por el BEV, según los lineamientos de la SBS, son presentados al ente de control. La estructura de reprecio de activos y pasivos sensibles a tasa de interés es de 39.60 y 32.40 días respectivamente, con una sensibilidad del margen financiero de +/-0.13%, lo que representa USD ± 97.412 en riesgo.

La sensibilidad frente a los recursos patrimoniales es 0.04%, que representa USD ± 27.975. De manera que cada punto de cambio en las tasas de interés, provocaría variaciones por dicho monto sobre los recursos patrimoniales de la institución.

### RIESGO DE LIQUIDEZ Y FONDEO

De acuerdo a los reportes de liquidez, en los diferentes escenarios preparados por el BEV (contractual, dinámico

y esperado), no existen descargos de plazos, ni brechas acumuladas negativas, por lo que no existe liquidez en riesgo reportada durante el 4T08. El BEV financia sus activos con recursos patrimoniales en el 52.68%, fundamentalmente con base en el capital pagado y aportes recibidos del Estado, seguido de pasivos en el 47.32%. La concentración de captaciones en los 25 mayores acreedores es, del 63.86% respecto del total de depósitos, y del 103.57% de los activos líquidos, relaciones menores a las registradas el año pasado.

El indicador de liquidez estructural de primera línea del BEV es 202.84% y el de segunda línea 61.04%, siendo el requerimiento de liquidez estructural del 36.49%. La cobertura de pasivos a corto plazo con activos líquidos es adecuada, disminuyendo en dic.08, porque los depósitos a la vista presentan un crecimiento anual del 131%, fundamentalmente por aquellos asumidos de la Mutualista Benalcázar en Liquidación.

#### Composición del Pasivo (en %)

	Dic.04	Dic.05	Dic.06	Dic.07	Dic.08
Depósitos Vista	2.6	4.9	4.6	12.2	24.5
Depósitos Plazo	0.0	9.3	0.0	0.0	0.0
<b>Total Depósitos</b>	<b>1.173</b>	<b>6.919</b>	<b>2.274</b>	<b>6.981</b>	<b>16.142</b>
Depósitos en Garantía	60.3	57.3	62.6	62.7	58.0
Creditos Bcos y IFI	7.2	5.5	4.4	3.2	2.4
<b>Total Captaciones</b>	<b>32.031</b>	<b>37.702</b>	<b>35.696</b>	<b>44.647</b>	<b>54.201</b>
Cuentas x pagar	28.8	21.5	26.0	19.1	13.1
Otros pasivos	1.2	1.6	2.5	2.8	2.0
<b>Total Pasivos</b>	<b>45.758</b>	<b>49.015</b>	<b>49.865</b>	<b>57.132</b>	<b>65.679</b>

Los Depósitos en Garantía por USD 38.058 M a dic.08, son el pasivo más representativo del BEV, equivalente al 58% del total de pasivos, constituyendo depósitos obligatorios realizados con base en la Ley de Contratación Pública por parte de los contratistas u oferentes para las obras con el sector público. El BEV incrementó la tasa de interés pasiva promedio para los depósitos en garantía al 2.03%, mientras que disminuyó la tasa pasiva promedio de los depósitos de ahorro al 0.61%, modificando la estructura de costo financiero del 3T08, cuando las tasas de ambas fuentes eran similares.

De las obligaciones con el público, los depósitos de ahorro representan USD 16.142 M, equivalentes al 24.5% de los pasivos, e instrumentados principalmente con clientes corporativos. El BEV registra líneas de crédito con organismos multilaterales (BID y Club de París) aprobadas por USD 43.982 M, con un saldo pendiente de pago a dic.08 de USD 1.567 M.

#### ▪ RIESGO OPERATIVO

El BEV cuenta con el Manual de Procedimientos para la implementación de procesos de administración de Riesgo Operativo, mas éste debería ser actualizado una vez que re-defina su Plan de Negocios en función del Programa de Regularización. En consecuencia, se encuentra retrasado en la implementación del control del riesgo operativo a través de aplicaciones informáticas.

Para el efecto, se apoya para su fortalecimiento respecto al control de los riesgos operativos, en el Consejo Nacional para la Reactivación de la Producción y la Competitividad, que le brinda consultoría para identificar el mapa de procesos institucionales y el diagnóstico de

los principales problemas que afectan la eficiencia y eficacia en la gestión financiera y operativa, así como el rediseño y modelamiento de procesos. De esta manera, mejorará su gestión operativa con fondos fiscales y los de una Cooperación Técnica no reembolsable del BID.

Entre los objetivos del BEV se fijaron: el diseñar e implementar un sistema de control de gestión, que contemple: mejorar los procesos, desarrollar programas de capacitación, fortalecer los sistemas de control interno, formular políticas y desarrollar programas de concientización para el uso de los recursos, y establecer una plataforma informática actualizada y acorde a sus necesidades. También se consideraron actividades para diseñar e implementar un sistema de medición de la satisfacción laboral, con la intención de incrementarla, implantando un sistema de recursos humanos por competencias y programas de capacitación.

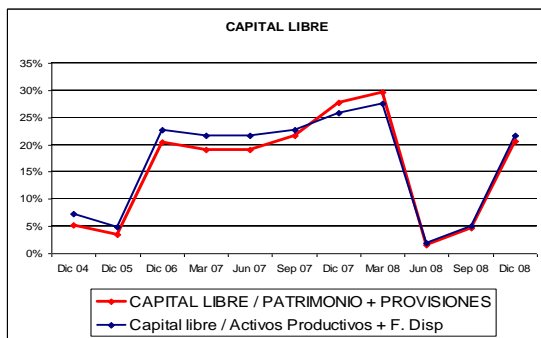
Como una medida para precautelar el riesgo legal inmerso en la gestión de recuperación de la cartera a través de la coactiva, el Directorio aprobó la nueva estructura organizacional, donde la unidad de coactivas depende de la Subgerencia Bancaria Jurídica, dotándola de mayor operatividad.

También se aprobó un nuevo reglamento para el funcionamiento del proceso legal, en función del nuevo modelo de negocio propuesto, a fin de minimizar las pérdidas originadas por incumplimientos a disposiciones legales y administrativas internas. El BEV dispone de inventarios de los procesos y contingencias. El nuevo proyecto de ley orgánica del BEV está en proceso de difusión y aprobación.

#### ▪ SUFICIENCIA DE CAPITAL

El BEV ha registrado durante los últimos cinco años patrimonios técnicos constituidos superiores al 53% del activo ponderado por riesgo y 47% de los activos y contingentes, relaciones de solvencia que superan ampliamente los requerimientos mínimos establecidos en la ley y reglamentos del 9% y 4%, respectivamente. Esta relación se ha sustentado en un capital primario de más del 34% del patrimonio técnico, lo cual asegura que a futuro su relación continúe evidenciando solvencia.

El patrimonio de USD 73.125 M tuvo un crecimiento anual del 26.1%, principalmente por la recepción de aportes para futura capitalización por parte del Ministerio de Finanzas de USD 15.000 M. El BEV mantiene un capital libre de USD 18.141 M, lo que le da una cobertura para riesgos patrimoniales y de provisiones no previstos de 20.6%. El capital libre para futuros deterioros de los activos productivos y las disponibilidades es de 21.6%, menor al registrado el año pasado, dado el crecimiento de los mismos durante el 2008.



La posición patrimonial del BEV le permite sostener potenciales crecimientos y acceder a nuevas fuentes de financiamiento. Por la naturaleza del BEV, es de esperar que frente a dificultades sea apoyado por el Estado, sin que se le obligue a la presentación de garantías específicas o generales, lo cual en el futuro estaría sujeto a la situación fiscal del Ecuador y a la voluntad política de la autoridad central de turno.

**BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA**

	SISTEMA IFIS PUBLICAS	Dec-04	Dec-05	Dec-06	Dec-07	Sep-08	Dec-08
<b>(USD MILES)</b>							
<b>ACTIVOS</b>							
Inversiones Brutas	165,822	11,024	17,970	18,629	33,228	18,391	25,566
Cartera Productiva Bruta	1,403,673	28,488	24,594	33,205	32,376	34,354	42,875
Otros Activos Productivos Brutos	72,213	5,840	6,539	7,342	7,433	7,364	7,361
<b>Total Activos Productivos</b>	<b>1,641,709</b>	<b>45,352</b>	<b>49,102</b>	<b>59,176</b>	<b>73,037</b>	<b>60,108</b>	<b>75,802</b>
Depositos en Instituciones							
Financieras	215,137	-	-	-	-	-	-
Fondos Disponibles Improductivos	45,213	4,026	2,446	5,376	4,022	6,265	8,019
Cartera en Riesgo	118,032	5,711	3,874	4,626	3,790	4,596	4,520
Activo Fijo	41,633	4,055	3,773	3,782	3,697	3,576	3,519
Otros Activos Improductivos	309,574	56,402	61,103	48,622	44,634	61,697	61,895
Total Provisiones	-182,278	-6,595	-7,619	-15,661	-14,056	-14,972	-14,952
<b>Total Activos Improductivos</b>	<b>729,590</b>	<b>70,194</b>	<b>71,196</b>	<b>62,405</b>	<b>56,143</b>	<b>76,134</b>	<b>77,953</b>
<b>Total Activos</b>	<b>2,189,020</b>	<b>108,952</b>	<b>112,679</b>	<b>105,919</b>	<b>115,123</b>	<b>121,270</b>	<b>138,803</b>
<b>PASIVOS</b>							
Obligaciones con el Público	575,718	28,754	35,015	33,491	42,811	51,996	54,201
Depósitos a la Vista	344,727	1,173	2,379	2,274	6,981	13,714	16,142
Operaciones de Reporto	15,188	-	-	-	-	-	-
Depósitos a Plazo	177,205	-	4,540	-	-	-	-
Depósitos en Garantía	38,599	27,581	28,096	31,218	35,830	38,282	38,058
Depósitos Restringidos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones Interbancarias							
Obligaciones Inmediatas	22,251	-	-	-	-	-	-
Aceptaciones en Circulación	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Financieras	87,053	3,277	2,687	2,205	1,836	1,587	1,567
Valores en Circulación	514	-	-	-	-	-	-
Oblig. Convert. y Aportes Futuras Capitaliz.	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por Pagar y Otros Pasivos	405,703	13,727	11,313	14,169	12,485	9,420	9,912
Provisiones para Contingentes	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1,091,241</b>	<b>45,758</b>	<b>49,015</b>	<b>49,865</b>	<b>57,132</b>	<b>63,004</b>	<b>65,679</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1,097,780</b>	<b>63,194</b>	<b>63,664</b>	<b>56,054</b>	<b>57,991</b>	<b>58,266</b>	<b>73,125</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>2,189,020</b>	<b>108,952</b>	<b>112,679</b>	<b>105,919</b>	<b>115,123</b>	<b>121,270</b>	<b>138,803</b>
<b>CONTINGENTES</b>	<b>359,691</b>	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADOS</b>							
Intereses Ganados	133,893	5,907	4,452	4,008	5,221	4,463	5,995
Intereses Pagados	18,979	1,244	1,267	1,477	1,800	672	893
<b>Intereses Netos</b>	<b>114,914</b>	<b>4,663</b>	<b>3,184</b>	<b>2,531</b>	<b>3,421</b>	<b>3,791</b>	<b>5,102</b>
Otros Ingresos Financieros Netos	7,118	1,273	-696	-10	746	586	994
<b>Margen Bruto Financiero</b>	<b>122,033</b>	<b>5,936</b>	<b>2,488</b>	<b>2,521</b>	<b>4,168</b>	<b>4,377</b>	<b>6,096</b>
Ingresos por Servicios	1,169	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos Operacionales	6,424	2,583	4,259	3,529	1,538	639	968
Gastos de Operación	98,162	6,906	6,749	7,341	6,350	5,004	7,006
Otras Perdidas Operacionales	2,998	260	45	0	495	298	614
<b>Margen Operacional antes de Provisiones</b>	<b>28,466</b>	<b>1,354</b>	<b>-46</b>	<b>-1,291</b>	<b>-1,139</b>	<b>-286</b>	<b>-556</b>
Provisiones	59,649	1,955	3,756	10,956	2,339	3,518	4,061
<b>Margen Operacional Neto</b>	<b>-31,183</b>	<b>-601</b>	<b>-3,803</b>	<b>-12,247</b>	<b>-3,478</b>	<b>-3,804</b>	<b>-4,617</b>
Otros Ingresos	36,450	3,201	6,519	5,170	5,528	4,176	4,890
Otros Gastos y Perdidas	8,432	818	452	323	121	87	130
Impuestos y Participación de Empleados							
	1,489	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<b>-4,653</b>	<b>1,782</b>	<b>2,264</b>	<b>-7,400</b>	<b>1,928</b>	<b>284</b>	<b>143</b>

**INSTITUCIONES FINANCIERAS**

### BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

(USD MILES)	SISTEMA IFIS PUBLICAS	Dec-04	Dec-05	Dec-06	Dec-07	Sep-08	Dec-08
<b>CALIDAD DE ACTIVOS</b>							
Activos Productivos + Fondos Disponibles	1,686,922	49,379	51,548	64,552	77,058	66,373	83,821
Cartera Bruta total	1,521,706	34,200	28,467	37,830	36,166	38,950	47,395
Cartera Vencida	42,267	1,011	728	335	243	328	324
Cartera en Riesgo	118,032	5,711	3,874	4,626	3,790	4,596	4,520
Cartera C+D+E	N/D	3,509	2,417	1,283	2,573	3,471	3,482
Provisiones para Cartera	-94,437	-3,376	-2,846	-1,845	-2,582	-4,824	-5,057
Activos Productivos* / Total Activos (Brutos)	69.23%	39.25%	40.82%	48.67%	56.54%	44.12%	49.30%
Activos Productivos* / Pasivos con Costo	258.33%	141.59%	130.25%	165.76%	163.59%	112.27%	135.97%
Cartera Vencida / Total Cartera (Bruta)	2.78%	2.96%	2.56%	0.89%	0.67%	0.84%	0.68%
Cartera en Riesgo / Total Cartera (Bruta)	7.76%	16.70%	13.61%	12.23%	10.48%	11.80%	9.54%
Cartera C+D+E / Total Cartera (Bruta)	N/D	10.26%	8.49%	3.39%	7.11%	8.91%	7.35%
Prov. de Cartera+ Contingentes/ Cartera en Riesgo	80.01%	59.11%	73.46%	39.90%	68.12%	104.95%	111.87%
(Prov. de Cartera +Contingentes) / Cartera CDE	N/D	96.21%	117.73%	143.88%	100.35%	138.97%	145.23%
Prov. de Cartera / Total Cartera (Bruta)	6.21%	9.87%	10.00%	4.88%	7.14%	12.38%	10.67%
Prov. con Contingente sin invers. / Activo CDE	N/D	100.66%	136.03%	95.36%	98.04%	111.30%	111.90%
25 Mayores Deudores /Cartera Bruta y Contingente	N/D	N/D	N/D	N/D	47.78%	46.12%	57.54%
(Cartera CDE+ Castigos periodo +Venta y/o transferencia cart E) / (Cartera Bruta promedio)	N/D	8.69%	7.71%	12.55%	13.97%	9.07%	13.89%
Recuperacion Ctgos. período / Ctgos. período anterior	N/D	N/D	N/D	N/D	35.23%	26.03%	30.45%
(Ctgos. periodo + venta o transf. de cartera E periodo - provisión inicial de Cartera) / MON antes de provisiones	N/D	N/D	7273.58%	-2.48%	-65.84%	925.45%	46.99%
Ctgo. total período / MON antes de provisiones	N/D	N/D	N/D	-2	-227.91%	22.58%	-417.55%
Ctgos. Cartera (Anual) / Cartera Bruta Promedio	N/D	N/D	N/D	8.68%	7.01%	-0.23%	5.55%
<b>CAPITALIZACION</b>							
PTC / APPR *	63.02%	67.11%	63.41%	64.48%	53.25%	53.13%	58.29%
TIER I / APPR	57.30%	37.77%	36.39%	43.60%	34.91%	29.28%	37.59%
PTC / Activos y Contingentes*	0.00%	57.72%	54.17%	50.37%	47.82%	47.61%	52.32%
(Activos Fijos +Activos Fijos Fideicom.) / PT	4.67%	21.19%	21.37%	24.46%	23.56%	22.25%	17.61%
Capital libre (USD)**	810,163	3,604	2,529	14,684	19,924	3,368	18,141
Capital libre / ( Activos Productivos + Fondo	48.0%	7.3%	4.9%	22.7%	25.9%	5.1%	21.6%
Capital Libre / Patrimonio + Provisiones	63.32%	5.17%	3.55%	20.48%	27.66%	4.60%	20.60%
TIER I / Patrimonio Tecnico*	90.93%	56.28%	57.39%	67.63%	65.56%	55.12%	64.49%
Patrimonio/ Activo Neto Promedio (Apalanc:	50.15%	57.98%	57.45%	51.28%	52.47%	49.30%	57.60%
TIER I / Activo Neto Promedio	45.30%	32.47%	31.61%	33.01%	32.65%	26.93%	36.88%
<b>RENTABILIDAD</b>							
Comisiones de Cartera	1,832	-	-	-	-	-	-
Ingresos Operativos Netos	126,628	8,260	6,702	6,050	5,211	4,718	6,450
Resultado antes de impuestos y participac	-3,164	1,782	2,264	-7,400	1,928	284	143
Margen de Interés Neto	85.83%	78.94%	71.53%	63.15%	65.52%	84.95%	85.10%
ROE***	-0.42%	2.89%	3.57%	-12.36%	3.38%	0.65%	0.22%
ROE Operativo	-2.84%	-0.97%	-5.99%	-20.46%	-6.10%	-8.73%	-7.04%
ROA***	-0.21%	1.64%	2.04%	-6.77%	1.74%	0.32%	0.11%
ROA Operativo	-1.42%	-0.55%	-3.43%	-11.20%	-3.15%	-4.29%	-3.64%
Inter. y Comis. de Cartera Netos / Ingreso Operativo Neto	92.20%	56.46%	47.51%	41.83%	65.65%	80.36%	79.09%
Intereses y Comis. de Cart. Netos / Activos Productivos Promedio (NIM)	7.11%	8.10%	6.74%	4.67%	5.18%	7.59%	6.86%
M.B.F. / Activos Productivos promedio	7.43%	10.32%	5.27%	4.66%	6.30%	8.77%	8.19%
Gasto provisiones / MON antes de provisiones	209.54%	144.39%	-8093.39%	-848.55%	-205.45%	-1230.31%	-730.69%
(Gastos de Operación + prov.) / Ingr. Operativos Netos	124.63%	107.28%	156.74%	302.43%	166.75%	180.63%	171.58%
Gastos de Operación / Ingr. Operativos Netos	77.52%	83.61%	100.69%	121.34%	121.85%	106.06%	108.62%
[Gastos de Operación + prov. (Anual)] / Activo Neto Promedio	7.21%	8.13%	9.48%	16.74%	7.86%	9.61%	8.72%
<b>LIQUIDEZ</b>							
Fondos Disponibles	260,350	4,026	2,446	5,376	4,022	6,265	8,019
Activos Liquidos (BWR)	279,756	7,122	10,475	12,335	23,922	24,490	33,419
25 Mayores Depositantes****	N/D	0.00%	0.00%	0.00%	28,252	33,627	34,613
100 Mayores Depositantes****	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	39,946
Indice Liquidez Estructural 1ra Línea (SBS)	43.09%	532.25%	409.90%	478.09%	333.17%	174.99%	202.84%
Indice Liquidez Estructural 2nda Línea(SBS)	33.85%	36.33%	49.41%	68.37%	85.71%	46.71%	61.04%
Requerimiento de Liquidez 2nda Línea	N/D	N/D	N/D	N/D	38.59%	37.13%	36.49%
Mayor brecha acum de liquidez / Act. Liquidos	N/D	N/D	N/D	N/D	0	10.78%	4.74%
Activos Liquidos (BWR) / Pasivos corto plazo (BWR)	43.09%	532.25%	409.90%	478.09%	333.17%	174.99%	202.84%
Fondos Disponibles / Pasivos Corto Plazo (BWR)	40.10%	300.86%	95.73%	208.36%	56.01%	44.77%	48.67%
25 Mayores Depositantes*** / Obligaciones con el Público	N/D	N/D	N/D	N/D	65.99%	64.67%	63.86%
25 Mayores Depositantes**** / Activos Liquidos (BWR)	N/D	N/D	N/D	N/D	118.10%	137.31%	103.57%

\* El índice considera el Patrimonio Técnico del Balance Consolidado de IFIS Públicas

\*\* Patrimonio + Provisiones - (Activos Improductivos sin Fondos Disponibles)

\*\*\* La utilidad de septiembre es neta

\*\*\*\* El dato del sistema es referencial