

Calificación

2007	2008	2009	1T10	2T10	3T10
BBB-	BBB-	BBB-	BBB-	BBB+	BBB+

Resumen Financiero

(USD MM)	2006	2007	2008	2009	2T10	3T10
Activos	105.9	115.1	138.8	196.9	223.9	269.3
Patrimonio	56.1	58.0	73.1	74.6	78.1	78.4
Resultados	-7.40	1.93	0.14	1.52	3.5	3.8
ROA (%)	-6.77	1.74	0.11	0.91	3.34	2.18
ROE (%)	-12.3	3.38	0.22	2.06	9.20	6.64

Contactos

Patricio Baus
 (593 2) 222 2323
pbaus@bankwatchratings.com

Sebastián Baus
 (593 2) 222 2323
sebastian.baus@bankwatchratings.com

Guisela Salgado
 (593 2) 254 83 93
g.salgado@bankwatchratings.com

Perfil

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) es una institución financiera pública, autónoma, con personería jurídica y duración indefinida. Se crea en 1961 con matriz en Quito, desarrolla una política crediticia tendiente a la solución del problema de vivienda urbana y rural de interés social, presta asistencia y cooperación al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), ejecuta programas mediante la acumulación de fondos destinados a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de mediano y bajo costo, y estimula la fundación de mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda. Desde 1962 cuenta con el Fondo Común de Seguros, que opera en forma independiente, como intermediario con una compañía de seguros autorizada por la Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS), el cual asume la siniestralidad en el ramo de seguro de desgravamen, vida e incendio de los prestatarios del BEV. Actualmente opera como banca de segundo piso, fortaleciendo el sistema de redescuento de cartera o como adherente o constituyente de fideicomisos. La Ley del Banco Ecuatoriano de la Vivienda y Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda regula su funcionamiento. Se somete a las normas de prudencia financiera, a la supervisión de la SBS y el control de la Contraloría General del Estado (CGE) en el ámbito de su competencia.

• RAZONAMIENTO DE LA CALIFICACION

El Comité de Calificación de BankWatch-Ratings S.A. luego de analizar la información sobre la gestión, los estados financieros no auditados al 30 de septiembre de 2010, y demás documentos del BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA, que presentan cifras no consolidadas con el Fondo Común de Seguros, decidió mantener la calificación de “BBB+”, que de acuerdo con la Resolución No JB-2002-465 de la Junta Bancaria, contiene la siguiente definición:

“Se considera que claramente esta institución tiene buen crédito. Aunque son evidentes algunos obstáculos menores, éstos no son serios y/o perfectamente manejables a corto plazo”. El signo (+) indica la posición relativa dentro de la categoría.

Las calificaciones otorgadas son calificaciones locales que indican el riesgo de crédito relativo dentro del mercado ecuatoriano, por lo tanto no incorporan el riesgo país ni los efectos que se generarían por cambios en la política monetaria y/o cambiaria. La calificación incorpora los riesgos sistémicos que provienen de factores macroeconómicos tanto internos como externos, y que afectan el riesgo crediticio de las instituciones del sistema.

La calificación se sustenta en la estructura financiera que mantiene el BEV en sep.10, resultado del dinamismo en la colocación y recuperación de cartera de buena calidad e inversiones productivas, reducción de morosidad, realización de activos improductivos, generación de ingresos operacionales y no operativos, y posición de solvencia y liquidez reflejada en los indicadores más altos de la banca pública. Se estima que tal estructura se podrá mantener a futuro, basado en la rotación de cartera, demanda de financiamiento de planes y proyectos de vivienda integral, e inyección de recursos estatales en calidad de inversiones.

También se ha considerado la existencia de un capital libre positivo, con tendencia creciente durante los dos últimos años, el cual permite una cobertura adecuada para riesgos patrimoniales, de provisiones, y eventuales deterioros del activo productivo y disponibilidades. La posición excedentaria de patrimonio técnico, constituye una fortaleza, y le permite afrontar el crecimiento de los activos ponderados por riesgo. El soporte del Estado por ser banco público, le asegura apoyo frente a dificultades, aunque el mismo estaría sujeto a la situación fiscal del Gobierno Nacional.

La reducción del riesgo crediticio y mejora de la rentabilidad, se sustenta en las operaciones de segundo piso, a favor de instituciones del sistema financiero, organismos seccionales de desarrollo y promotores inmobiliarios, quienes asumen el riesgo de sus deudores. El riesgo de crédito se mitiga, mediante: débito automático a la cuenta

ESTADOS FINANCIEROS A: Septiembre de 2010

FECHA DE COMITE: Diciembre de 2010

Las calificaciones de riesgo que realiza BankWatch-Ratings se fundamentan en la información que obtiene de los emisores y sus estados financieros auditados. En el caso de Grupos Financieros, el análisis se realiza sobre los estados financieros consolidados de la institución y sus subsidiarias. Contribuyen al proceso, la información pública disponible, información obtenida en las reuniones y conversaciones sostenidas con los ejecutivos de la institución, así como de otras fuentes que BankWatch-Ratings considera que son confiables. BankWatch-Ratings no audita ni verifica la información proporcionada. Las calificaciones de riesgo pueden modificarse, o dejarse sin efecto, como resultado de ausencia de información, cambios en la situación de la entidad u otros motivos. La calificación de riesgo no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún tipo de valores. Las Calificaciones de riesgo no constituyen un comentario respecto de la suficiencia del precio de mercado, la conveniencia para un inversionista en particular o la naturaleza de una posible exención tributaria, o de imposiciones tributarias que afecten al instrumento calificado. La información de este reporte es propiedad de BankWatch Ratings y podrá ser reproducida únicamente con indicación de la fuente.



del intermediario en el BCE, disponibilidad de bonos de vivienda, cobertura de provisiones para la totalidad de la cartera en riesgo y fideicomitida, instrumentación de garantías hipotecarias de fácil ejecución, y aporte a patrimonios autónomos de los fideicomisos inmobiliarios.

Por la característica de banco público está expuesto a cambios de directivos y ejecutivos, y eventual injerencia política, lo que incide en el gobierno corporativo y el cumplimiento de las estrategias de largo plazo. Durante el 3T10, la administración del BEV tuvo estabilidad, cumplió varios objetivos estratégicos enfocados a su función social, se le apoyó en la venta del Fideicomiso Isla Santay al Ministerio de Ambiente, prevaleciendo una administración técnica, con el apoyo de personal especializado.

▪ **ANÁLISIS FODA**

FORTALEZAS

- Relación de solvencia, capital libre positivo y nivel de apalancamiento sustentan posibilidad de acceder a financiamiento y proyectar crecimiento futuro.
- Posición de liquidez en instrumentos de buena calidad crediticia.
- Servicio de seguro de desgravamen de cartera de vivienda, a través del Fondo Común de Seguros.
- Jurisdicción coactiva para cobranza de préstamos.
- Bienes inmuebles realizables contribuyen a la gestión del negocio e ingresos futuros.
- Costeo de fondos relativamente bajo.
- Traslada riesgo crediticio en operaciones como banca de segundo piso.

OPORTUNIDADES

- Decisión gubernamental de darle soporte del Estado.
- Inversión doméstica del BCE se destina a créditos para la construcción, reactivando el negocio.
- Nicho de negocio considerado como estratégico en la política gubernamental.
- Déficit de vivienda.
- Creciente interés y participación de los promotores inmobiliarios en el mercado objetivo del BEV.
- Nuevos mercados de colocación y segmento de demanda organizada.

DEBILIDADES

- Ingresos operativos netos insuficientes para cubrir gastos operacionales, generan MON negativo.
- Base legal y normativa interna desactualizadas.
- Cartera de arrastre, reestructurada, castigada e involucrada en fideicomisos, de difícil recuperación.
- Infraestructura e instalaciones en Quito, limitan el acceso y comodidad en el servicio al usuario.
- Estructura de sistemas de gestión e información por adecuar al desarrollo institucional proyectado.

AMENAZAS

- Reglamentación externa por adecuarse a la gestión de banca de desarrollo.
- Liquidación de fideicomisos inmobiliarios depende de resolución de terceros, por litigios judiciales.
- Limitaciones en el Plan de Regularización, para gestión operativa y obtención de mayores ingresos.

- Decreto sobre traspaso gratuito de bienes no utilizados en actividades principales.
- Infraestructura tecnológica y de comunicaciones deberá adaptarse a esquema de integración de servicios financieros de banca pública, que analiza el Ministerio Coordinador de la Política Económica.

HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

INSTITUCIÓN

- La inversión doméstica del BCE de USD 100MM, ingresó al flujo de operación en dos desembolsos iguales de USD 50MM, en dic.09 y ago.10. De acuerdo al Decreto Ejecutivo 1626 y Resolución del Directorio del BCE 004-INV-DOM, el plan prevé entregar USD 100MM adicionales al BEV. Estos recursos vencerán en un plazo de hasta 3 años, con amortización semestral desde los 360 días. El flujo de estos depósitos a plazo, con tasas de 0.2% a 2%, permiten el desembolso de los créditos aprobados y contribuyen al crecimiento de cartera y rentabilidad.

SISTEMA

Anexo No.1

▪ **ENTORNO ECONÓMICO Y RIESGO SECTORIAL**

ENTORNO MACRO

Anexo No.2

RIESGO SECTORIAL

Anexo No.3

▪ **ESTRUCTURA DEL BEV**

GOBIERNO CORPORATIVO

En el Gobierno Corporativo del BEV participan la Junta General de Accionistas y el Directorio. Por la naturaleza de institución pública, los cambios de personas en los diferentes estamentos del Gobierno Nacional inciden en el gobierno corporativo. Del seguimiento realizado por Auditoría Interna se han cumplido todas las resoluciones de la Junta General y el 83% del Directorio, estando el 17% restante en proceso de implementación.

La integración del Directorio se modifica temporalmente el 3T10 respecto de lo previsto en su Ley y Estatuto, con la participación del vocal del Ministerio Coordinador de la Política Económica como oyente, lo que se regula al nominarlo como vocal del Ministro de Finanzas. Los vocales principales del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y Organización de Obreros Trabajadores del BEV, han aportado en la toma de decisiones en todas las sesiones del Directorio. Esta instancia cuenta con un vocal suplente con calificación de idoneidad por parte de la SBS, y en los demás casos dicho trámite está en proceso.

En el 3T10, esta instancia contribuyó a la administración con el conocimiento de los temas de rutina previstos en las normas de prudencia financiera de la SBS, concesión crediticia, y aprobación de varios reglamentos y políticas de operación.

ESTRUCTURA ACCIONARIAL Y SOPORTE

ACCIONISTAS	PORCENTAJE	CAPITAL USD
Estado Ecuatoriano	99,81%	29.943.060
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	0,19%	56.940
TOTAL	100%	30.000.000

En la última década no ha variado el capital pagado. El BEV recibió aportes patrimoniales de USD 15MM en el 2008, pendientes de capitalizar. La banca pública en cambio incrementó el capital pagado en USD 543MM en ese periodo y recibió aportes patrimoniales de USD 285MM por capitalizar, inyectados desde mar.07. El fortalecimiento patrimonial del BEV se ha sustentado en su generación de negocio, que le ha permitido el registro de utilidades. Presupuestó aportes de capital estatal, los que no se han concretado desde el 2009.

Durante el 2010 se acumularon las utilidades del 2009, deducidas de las reservas de ley y especiales. Estas se destinan a salvaguardar los proyectos de vivienda o aumentar el capital, según resuelva la Junta General de Accionistas. Con base en el Programa de Regularización, el BEV no está facultado a repartir dividendos.

ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

El Gerente General es el representante legal del BEV, y la Junta de Administración es del Fondo Común de Seguros. Los representantes cuentan con el aporte de técnicos y especialistas en los ámbitos de competencia, y su compromiso en la implementación de las estrategias y proyecciones de mediano y largo plazo. Apoyan al nivel ejecutivo los Comités, que dan soporte en las áreas de: Auditoría, Administración Integral de Riesgos, Ética, Cumplimiento (Lavado Activos), Negocios Fiduciarios, Tecnología, Calificación de Activos de Riesgo y Constitución de Provisiones.

INDICADORES ADMINISTRATIVOS	dic-06	dic-07	dic-08	sep-09	dic-09	sep-10
Número de Oficinas	5	5	5	5	5	5
Número de Empleados	221	222	234	230	232	252
Total Activos / Número de Empleados	550	582	657	726	941	1.152
Gastos Operativos / Ingresos Operativos	250%	146%	158%	142%	138%	136%
Gastos de Operación / Ingresos Operativos Netos	121%	122%	109%	94%	90%	98%
Gastos de Oper + prov (Anual) / Activo Neto Promedio	16,7%	7,9%	8,7%	7,4%	6,4%	4,9%

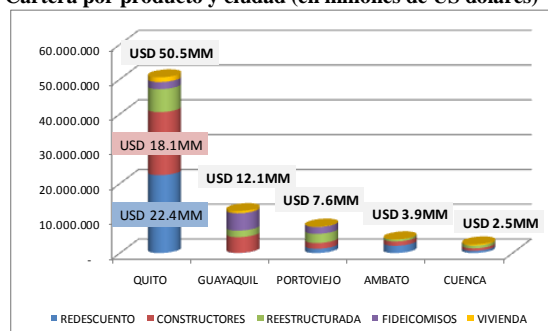
La administración se encuentra actualizando su estructura organizacional y procesos internos, contemplando las directrices del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos. La estructura administrativa mantiene el número de sucursales regionales, crece en forma conservadora conforme al Programa de Regularización, con mayor aporte por empleado para administrar un volumen creciente de activos. Hubo estabilidad en el máximo nivel directivo y ejecutivo durante el 3T10. La organización se adecúa a los cambios del negocio, con menor relación de gastos operativos para el activo neto promedio.

INSTITUCIONES FINANCIERAS

DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO Y ESTRATEGIAS

El objetivo social del BEV es propender al desarrollo de proyectos habitacionales, financiando planes y proyectos de vivienda integral, enfocados a satisfacer las necesidades del déficit habitacional. Catalogado por la SBS como banco público de segundo piso, ha logrado un volumen importante de operaciones de redescuento y créditos a empresas constructoras, que se registran como cartera comercial. Estos se han concedido principalmente a través de la oficina de Quito, y no registran cartera en riesgo.

Cartera por producto y ciudad (en millones de US dólares)



Fuente: Subgerencia Bancaria de Operaciones del BEV

Por su orientación inmobiliaria, la estructura del negocio varía respecto de otros bancos públicos, con mayor participación de activos líquidos, derechos fiduciarios y bienes realizables. El principal crédito constituye el redescuento, seguido de crédito para constructores. En menor escala constan los fideicomisos para la construcción, donde participa como fideicomitente adherente en el 70%, mientras el promotor cubre el restante 30%. El segmento de vivienda incluye la cartera de los fideicomisos liquidados, cartera directa y reestructurada, identificada como de arrastre.

El **plan estratégico 2010-2013** considera como prioridades la obtención de recursos financieros y cubrir las necesidades de oferta y demanda del sector de vivienda. La colocación se centrará en redescuentos y préstamos a constructores, alineada a mayores ingresos operativos. La administración será por objetivos, desarrollando nuevos productos y controles internos. El Plan de Regularización se estima quedaría insubsistente por el nivel de operación alcanzado. Un desafío institucional es la estabilidad en los directivos y ejecutivos, para cumplir las metas de corto y largo plazo.

PROYECCIONES Y COMPORTAMIENTO DE LOS PRINCIPALES OBJETIVOS

El presupuesto del 2010 sigue sin aprobación en sep.10, por retraso del BCE. En consecuencia, el BEV reporta la ejecución presupuestaria sobre la base del presupuesto aprobado para el 2009.

A sep.10 los ingresos ejecutados superaron los ingresos asignados en el presupuesto codificado 2009, por: recepción de USD 100MM de la inversión doméstica del BCE, venta de la Isla Santay por USD 10.2MM, venta de varios activos improductivos, firma del contrato de compra venta de cartera hipotecaria a la Mutualista Benalcázar en Liquidación, convenio de cooperación interinstitucional con el IESS, y promoción de la gestión de construcción de vivienda. Los egresos ejecutados de los Presupuestos Administrativo y de Política en cambio fueron inferiores a los egresos del presupuesto codificado, porque la devolución de depósitos a la vista limitó cumplir algunas metas de colocación. No obstante recuperó cartera por USD 16.5MM, que respecto a jun.10 implica un incremento de 58.9%, de manera que la ejecución al 3T10 ya supera lo presupuestado de USD 9.2MM.

INDICADORES DE GESTION		
DESEMPEÑO A SEPTIEMBRE 2010	PRESUPUESTO 2009, VIGENTE 2010	EJECUCION EFECTIVA
Gastos de Personal / Egresos de Política	3,87%	2,60%
Gastos Corrientes / Egresos de Política	6,42%	4,01%
Ingresos Ordinarios / Egresos Ordinarios	109,58%	96,89%
Cartera Vencida / Crédito Total	2,06%	2,43%
Crédito / Egresos Totales	77,70%	38,57%
Superavit Global / Egresos Totales	1,40%	75,31%
Egresos de Política / Ingresos de Política	99,91%	56,70%
Gastos de Personal / Ingresos Totales	3,51%	1,41%
Gastos Corrientes / Ingresos Totales	5,83%	2,17%

Fuente: Banco Ecuatoriano de la Vivienda

El superávit global a sep.10 es mayor en 52.2% al presupuestado. La inversión prevista en el plan de negocios se complementa con los créditos aprobados pendientes de desembolsar de USD 25.7MM. El BEV mantiene 60 programas a nivel nacional, que implican 11.167 soluciones habitacionales, ayudando a disminuir el déficit habitacional. Se estima que no alcanzará las metas de: aportes a gobiernos seccionales, utilidad en venta de inmuebles, rendimiento de fideicomisos mercantiles, inversiones en activos fijos, y recuperación de activos financieros. Los aportes del Estado de al menos USD 35MM aprobados en el presupuesto del 2009, está sujeto a la situación fiscal, aunque se ha evidenciado voluntad política de apoyar al BEV que atiende el área estratégica de la vivienda.

• POSICIONAMIENTO Y RIESGO DE REPUTACION

El sistema de banca pública analizado se refiere a 4 entidades, excluyendo al IECE, y considera que cada integrante tiene una ley orgánica, objetivos y nicho de mercado diferentes. El ranking de la SBS las clasifica según su característica de operación. Al BEV lo cataloga como el único banco de segundo piso. No obstante, el BNF y la CNF operan en ambas modalidades de primer y segundo piso.

Desde dic.08 el sistema crece 202% en depósitos provenientes de: entidades estatales, seguridad social, instituciones financieras, y por repatriación de las reservas monetarias de libre disponibilidad. Esto permite que la cartera bruta crezca 76% durante ese periodo. El patrimonio aumentó 8.5%, basado en la gestión operativa

y rentabilidad, ya que los últimos aportes del Estado fueron a mediados del 2009.

PARTICIPACIÓN (En porcentajes)	ACTIVO			CARTERA BRUTA			DEPÓSITOS			PATRIMONIO		
	dic-08	dic-09	sep-10	dic-08	dic-09	sep-10	dic-08	dic-09	sep-10	dic-08	dic-09	sep-10
CFN	30,1	36,3	32,6	26,8	30,9	29,4	20,0	41,1	34,1	40,1	34,8	33,9
BNF	38,0	33,1	34,0	40,5	33,0	37,8	62,9	37,4	40,9	34,0	36,3	35,2
BDE	25,6	24,7	26,2	29,6	34,1	29,9	7,7	14,9	15,2	19,2	22,4	24,6
BEV	6,3	5,8	7,2	3,1	2,0	2,9	9,4	6,7	9,8	6,7	6,5	6,3
SISTEMA (USMM)	2.189	3.383	3.733	1.522	2.175	2.673	575	1.658	1.740	1.098	1.156	1.191

En ese periodo, el BEV aumenta la participación por tenencia de activos y depósitos en 0.9 y 0.4 puntos porcentuales respectivamente, basado en la gestión de intermediación y rentabilidad. Dada su especialización inmobiliaria, dispone del 97.1% del crédito de vivienda concedido por la banca pública con hipoteca, 100% de la fiducia de cartera o 16.4% de los derechos fiduciarios totales, y 100% de los bienes realizables.

INDICADORES BANCA PÚBLICA (En porcentajes)

ENTIDAD	PATRIMONIO TÉCNICO	COBERTURA PROVISION	MORA	ROA anualizado	LIQUIDEZ
CFN	36,3	66,1	9,8	1,9	41,7
BNF	36,8	67,3	14,9	(0,1)	26,8
BDE	38,9	-	-	4,7	42,8
BEV	49,6	92,2	1,6	2,5	360,9
SISTEMA	37,8	71,0	8,8	2,0	49,2

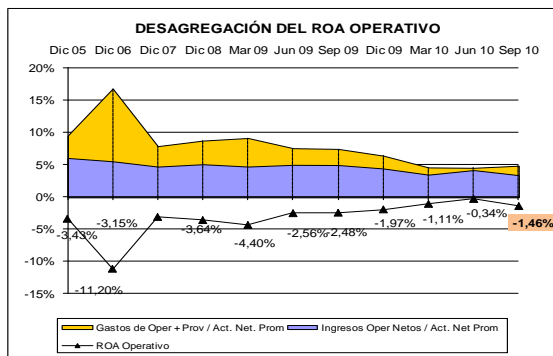
Fuente: BEV / Elaboración: BWR

Los indicadores financieros a sep.10, revelan que el BEV alcanzó buen desempeño, al registrar: el más alto indicador de patrimonio técnico para los activos ponderados por riesgo, buena calidad de activos (baja morosidad e importante cobertura de provisiones para la cartera en riesgo y la reestructurada), el segundo lugar en rentabilidad, además de registrar la más alta liquidez del sistema de banca pública, medida por la relación entre activos líquidos para pasivos a corto plazo.

• RENTABILIDAD Y GESTION OPERATIVA

Una entidad pública no persigue ánimo de lucro, y en el caso del BEV la reducción porcentual de la rentabilidad no se debió al desempeño, sino al mayor crecimiento del activo neto promedio (10.8%), que al registrado en los resultados de operación (8.5%). El ROA y ROA Operativo del BEV a sep.10 revirtieron temporalmente la tendencia de constante mejora a partir de mar.09. Las utilidades registradas durante el periodo de enero a sep.10, representan 2.5 veces las alcanzadas en todo el ejercicio económico del 2009.

En la generación de rentabilidad, influyó negativamente la baja de la tasa de interés activa referencial del segmento del crédito de vivienda (de 11.15% en dic.09 a 10.64% en sep.10). Esto afecta a las nuevas colocaciones en cartera y al reajuste de tasa de interés activa, que aplica en todas las modalidades de crédito, excepto en proyectos habitacionales. La caída de la tasa de interés activa en más puntos porcentuales que la pasiva, desincentivó la opción de titularizar cartera hipotecaria y de redescantar cartera, al reducir el margen de intermediación.



La cartera productiva bruta creció 72.8% anual, mientras que los ingresos financieros por intereses incrementan en 0.6% anual. La inversión doméstica del BCE generó mayor volumen de fondos disponibles (43.8% trimestral), por el segundo desembolso en ago.10; recursos que se colocarán en USD 25.7MM el 4T10 por créditos aprobados pendientes de desembolsar, lo que permitirá aumentar los ingresos financieros.

En sep.10 los **ingresos operacionales** presentan un crecimiento de 12.3% anual, mayor al de gastos operacionales de 7% anual, por lo que las utilidades acumuladas hasta sep.10 representan 4.93 veces las alcanzadas en sep.09. El incremento de los ingresos financieros no fue representativo, pero si influyó positivamente el registrado por utilidades generadas en la valoración de acciones y participaciones, venta de bienes realizables, y rendimiento de fideicomisos mercantiles. La venta de bienes inmuebles realizables corresponde al giro normal del negocio, y generó ingresos diferidos acorde al plazo de recuperación. La gestión proactiva en la colocación de cartera y realización de bienes realizables, contribuye en forma importante para la rentabilidad y liquidez alcanzadas en el BEV a sep.10.

Los **ingresos extraordinarios** de USD 6.4MM a sep.10, se conformaron de: recuperación de activos financieros (52.4%), que incluyó cobranza de intereses y comisiones de ejercicios anteriores y reversión de provisiones por la porción de capital recuperada; utilidad en venta de bienes (41.6%), entre los que consta la venta a plazos de un terreno en Loja; y el restante 6%, por la reversión de provisiones para gastos operativos del 2009 no efectivizados, cancelaciones dentro del proceso coactivo y arrendamientos ganados.

Los **gastos operativos** presentan un incremento anual de 7.3%, debido a mayores gastos financieros por el crecimiento de depósitos a plazo, y la constitución de provisiones en el 3T10. En cuanto al crecimiento de provisiones, se determinó que se originaron en los rubros de cuentas por cobrar y bienes no utilizados por el BEV, entre los que se destacan los dividendos liquidados al MIDUVI con sus respectivos intereses.

La rentabilidad se repotenciará con la colocación futura de operaciones de redescuento, a favor de las IFIS nacionales, con los recursos de la inversión doméstica prevista en el Decreto Ejecutivo 1626 y Resolución del Directorio del BCE 004-INV-DOM, con bajo riesgo

porque conlleva la recuperación automática de los dividendos e ingresos de intermediación. De esta manera, esperan alcanzar el punto de equilibrio en la operación, generando utilidades operacionales que les permitan la total cobertura de los gastos operacionales, en el corto plazo.

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

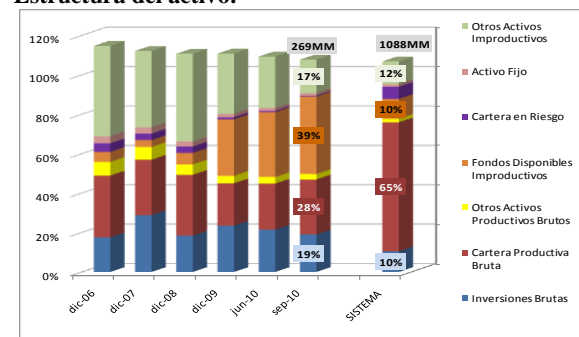
La administración de riesgos se efectúa a través de la elaboración periódica de los reportes y estructuras dispuestas por la SBS, conforme a las directrices que constan en los manuales y planes aprobados, y la reglamentación externa. En el informe de supervisión (metodología GREC) remitido por la SBS en sep.10, se recomendó actualizar los manuales y planes para el control de riesgo de crédito, concentraciones crediticias, contingencias de liquidez, continuidad del negocio, riesgo de liquidez, riesgo operativo, y riesgo tecnológico (perfil de usuarios de información y seguridades).

Los supervisores también recomendaron optimizar las herramientas tecnológicas relacionadas a los riesgos de mercado, liquidez y otros (SERBEV, FINANWARE), evitando procesamientos manuales, garantizando la integridad y oportunidad de datos. Está pendiente la difusión y aplicación de la consultoría para documentar los procesos de administración de crédito (créditos para proyectos habitacionales), redescuento de cartera hipotecaria, fideicomisos para proyectos habitacionales, titularización de cartera, y recuperación. El acuerdo entre el Gobierno y el programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, contempla la contratación de una consultoría para la identificación de los riesgos para el control y seguimiento de proyectos.

ESTRUCTURA DEL BALANCE

En la calificación global de riesgo del BEV, actualizada con datos a sep.10, se ha considerado la documentación sobre la gestión, estados financieros no auditados preparados con base en las normas contables de la SBS, e información remitida por la entidad.

Estructura del activo:



Fuente: BEV / Elaboración: BWR

La estructura del activo es diferente al de otras instituciones financieras, lo que se debe a su orientación inmobiliaria y al resultado de aplicar las disposiciones del Programa de Regularización. En el 2010 se presentan situaciones atípicas, que elevan la tenencia de fondos

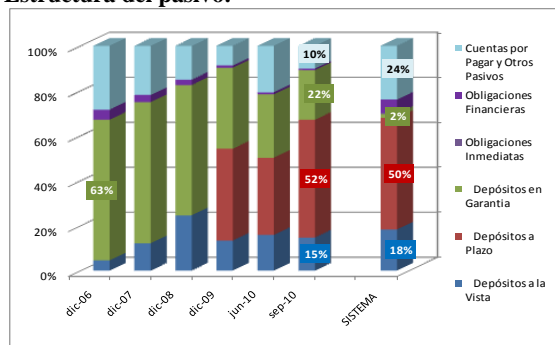
disponibles y depósitos a plazo, haciendo que el volumen de activos improductivos represente el 50% del activo. Las restricciones del Programa de Regularización priorizaron la liquidez, por lo que mantienen inversiones productivas en títulos valores de alta liquidez, solvencia y rentabilidad, por encima de la participación promedio del sistema.

Dentro de los **activos productivos** se destaca la cartera productiva bruta (56.2%), que representa el 28% del total del activo, seguida de las inversiones productivas, y otros activos productivos, que incluyen a los bienes inmuebles realizables. Mientras que en el sistema de banca pública la cartera productiva representa el 84.3% de los activos productivos y 65% del activo, con una estructura del 78% de activos productivos.

El incremento en **activos improductivos** de 14% trimestral, se relaciona con los fondos disponibles, originados con los depósitos de la inversión doméstica en la cuenta del BCE, que no es remunerada. En otros activos improductivos constan los derechos en fideicomisos, que se encuentran en litigio para su recuperación, bienes no utilizados por el BEV o entregados en comodato al MIDUVI, entre otros. En este caso, la participación de la cartera en riesgo y del activo fijo no es significativa.

En cuanto al **Fondo Común de Seguros**, la estructura del activo incorpora 100% de activos productivos, conformados de inversiones financiadas con cuentas del patrimonio. Las utilidades retenidas provienen de las primas del 1 por mil del saldo de capital recaudado de los clientes del BEV, el pago del seguro de desgravamen, y los rendimientos financieros generados por las inversiones del Fondo. Su reinversión permite el respectivo fortalecimiento patrimonial.

Estructura del pasivo:



Fuente: BEV / Elaboración: BWR

La **estructura del pasivo** en sep.10 se va adecuando a la del sistema, por reducir la dependencia en depósitos en garantía del 63% en dic.06 al 22% en sep.10. Los depósitos a plazos, que figuran desde dic.09, se concentran en la inversión de la Reserva Monetaria de Libre Disponibilidad por un total de USD 100MM, con la expectativa de recibir una cantidad similar previo al cierre del ejercicio 2010. De igual manera, las captaciones con libretas de ahorro y fondos en administración a sep.10, representan 1.4 veces los que mantenían en dic.09, donde impactan los bonos de vivienda que se destinarán como medio de pago de la

cartera. Mientras que en los depósitos en garantía, no sólo se redujo la participación, sino que su saldo experimentó una reducción de -2.2% en sep.10.

Los pasivos financian el 71% del activo, similar a la relación de financiamiento del sistema de 67%, pero superior a la que históricamente mantuvo del 50%. El BEV busca recursos para satisfacer las necesidades de sus clientes, a través de fuentes alternativas de captación.

RIESGO DE CREDITO CALIDAD DE ACTIVOS Y CONTINGENTES

Calificación Activos de Riesgo

CONCEPTO	dic-06	dic-07	dic-08	dic-09	mar-10	jun-10	sep-10
A Normal	69,81%	68,78%	81,12%	72,09%	72,89%	77,31%	81,39%
B Riesgo Potencial	3,78%	6,19%	3,27%	3,59%	3,22%	1,21%	1,07%
C Deficiente	0,45%	2,27%	1,44%	1,13%	0,74%	0,76%	0,86%
D Dudoso	10,25%	6,45%	2,76%	1,42%	1,40%	1,16%	1,63%
E Pérdida	15,71%	16,31%	11,42%	21,78%	21,75%	19,56%	15,05%
Total USD Millones	62.166	57.274	85.592	80.097	80.009	87.087	107.341
C DE USD Millones	16.420	14.336	13.361	19.483	19.118	18.706	18.826
CDE (%)	26,41%	25,03%	15,61%	24,32%	23,89%	21,48%	17,54%

La evaluación de los activos de riesgo determina que el riesgo de crédito no proviene de cartera sino de valores registrados como cuentas por cobrar y derechos fiduciarios, entre otros. El primer rubro incluye dividendos por cobrar y valores del programa un solo toque, que deben ser honrados por el MIDUVI, los que esperan recuperar contra entrega de Bonos del Estado o terrenos; así como el aporte del terreno al Fideicomiso Ninallacta. El segundo incluye los valores pendientes de restituir de los fideicomisos con problemas judiciales: el Jordán, Vincés, Villa del Sol y Alcázar de las Rosas, que se encuentran 100% provisionados. Los activos con riesgo CDE disminuyen el 3T10, principalmente por la liquidación de fideicomisos. La cartera CDE equivale 3.7% del activo evaluado, y ratifica el origen del riesgo crediticio en sep.10, aunque tiene una porción importante por madurar.

El focalizar el negocio en la colocación de cartera menos riesgosa y orientar la gestión administrativa a la solución de problemas de años anteriores (regularización de derechos fiduciarios y bienes realizables, y su negociación), le han permitido reducir el riesgo de crédito y mejorar los indicadores de rentabilidad. A esto se suma el volumen creciente de proyectos inmobiliarios aprobados para fines de financiación, que asegura negocio futuro. El rubro de Contingentes incluye créditos aprobados pendientes de desembolsar a sep.10 por USD 25.7MM. Los riesgos contingentes por juicios penales, civiles y laborales no se han registrado ni se ha determinado su cuantía, por depender del criterio de los jueces y de otro tipo de circunstancias judiciales.

FONDOS DISPONIBLES (USD 105.9MM) E INVERSIONES (USD 58.7MM)

Los fondos disponibles e inversiones temporales son activos de bajo riesgo, y contribuyen a priorizar la liquidez inmediata. Los fondos disponibles representan 39.3% del activo, e incluyen 99.8% de depósitos distribuidos en el BCE (99.5%) y el BNF (0.5%). Se

prioriza la colocación en el BCE, por su naturaleza de banco público y el requerimiento legal de encaje bancario, mas estos no están remunerados y constituyen activo improductivo. El plazo a la vista y la calidad del depositario, suponen un adecuado riesgo del activo.

TIPO DE EMISOR	Q.EMISORES	VALOR	PRECIO
Inst. Financieras	19	46.736.764	46.741.585
Empresas	3	4.482.801	4.482.801
BIAPE	1	7.705	7.705
TOTAL	23	51.227.270	51.232.091
TITULO VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PRECIO
Certificado Depósito	59,4%	30.700.000	30.700.000
Pólizas Acumulación	18,5%	9.500.000	9.500.000
Titularización	14,0%	7.178.781	7.183.585
Obligaciones	3,12%	1.600.000	1.600.000
Cédulas Hipotecarias	2,46%	1.257.983	1.258.000
Papel Comercial	1,92%	982.801	982.801
Bonos Global	0,02%	7.705	7.705
TOTAL	100%	51.227.270	51.232.091
CALIFICACION	PORCENTAJE	VALOR	PRECIO
AAA	6,8%	3.461.876	3.468.196
AAA-	24,4%	12.500.000	12.500.000
AA+	31,2%	15.982.801	15.982.801
AA	16,0%	8.216.904	8.215.389
AA-	11,3%	5.800.000	5.800.000
A+	2,9%	1.500.000	1.500.000
A	7,3%	3.757.983	3.758.000
N/A	0,02%	7.705	7.705
TOTAL	100,0%	51.227.270	51.232.091

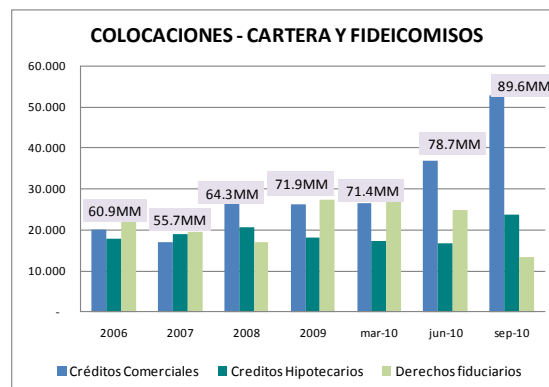
Fuente: Tesorería BEV / Elaborado: BWR

Por aplicación del Plan de Regularización, el portafolio de inversiones se incrementó desde el 2005 en 185%. En sep.10 representa 21.8% del activo, e incluye inversiones temporales vigentes y permanentes en acciones y participaciones del sector privado. El portafolio contribuye a la conformación de activos líquidos, donde las inversiones temporales (USD 51.2MM) representan reservas de liquidez inmediata. El 99.8% de las **inversiones temporales** son disponibles para la venta y el 0.2% se mantendrán hasta el vencimiento. Consideran como referente de valoración al costo de adquisición, el cual es menor al precio de mercado.

El portafolio está diversificado por tipo de emisor y por título valor, cuenta con calificación de riesgo en grado de inversión mínima de A. Los certificados de depósito y las pólizas de acumulación generan intereses de 1.98% a 3.25%, titularizaciones de 5.8% a 8%, obligaciones de 7.5% a 7.64%, cédulas hipotecarias 8%, y deuda pública en el Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo (BIAPE) 7.3%.

Las **inversiones vencidas** relacionadas con certificados de depósito de la Mutualista Benalcázar en Liquidación, se recuperaron en jul.10, mediante la compra de la cartera y compensación de saldos. Las **inversiones permanentes** (USD 7.5MM) corresponden a la participación en los paquetes accionarios de CTH y EDESA, entre otros. Estas se registran al valor patrimonial proporcional (VPP), que históricamente está por encima del valor nominal y costo de adquisición, se han repreciaado en el tiempo, y revisten de riesgo moderado. Se considera como fortaleza la participación en la toma de decisiones de política en la CTH, que se ha posicionado en el mercado como pionera en su nicho.

CARTERA (USD 71.1MM) Y DERECHOS FIDUCIARIOS (USD 13.3MM)



En sep.10 las **colocaciones** en cartera y derechos fiduciarios representan 1.4 veces las registradas en dic.06. El enfoque hacia la cartera comercial, incluye operaciones de segundo piso a favor de instituciones del sistema financiero y organismos seccionales. El 3T10 el crecimiento trimestral de la cartera es 42%, mientras que los derechos fiduciarios se contraen -46.8%, atendiendo lo previsto en el Programa de Regularización. Esta tendencia mejora la calidad de las colocaciones, porque los recursos restituidos permiten colocar en cartera; y su orientación a operaciones de segundo piso, acceder al mecanismo de recuperación automática a través de débitos a las cuentas que las IFIS u organismos mantienen en el BCE.

La **cartera bruta** representa 26.3% del activo bruto, con un 98.4% de cartera vigente en sep.10. La **morosidad** total se contrae hasta el porcentaje histórico más bajo de 1.6% (12.2% en dic.06), que también resulta menor al promedio del sistema de 8.6% en sep.10. La reducción del indicador de morosidad se sustenta en la reducción de la cartera vencida y de la cartera en riesgo, la gestión de cobranza de la cartera de arrastre y fideicomisos antiguos, con énfasis en las sucursales Guayaquil y Portoviejo, y la liquidación de fideicomisos mercantiles. El crecimiento de cartera, instrumentada a largo plazo, que se encuentran por madurar a más de 360 días en el 78%, influye en la determinación de los indicadores de morosidad y en la calidad crediticia. El riesgo crediticio se podrá confirmar en el tiempo, mas se estima que será bajo por la porción importante de créditos con recuperación automática.

Es de anotar que la **cartera reestructurada**, proveniente del crédito de vivienda, ha reducido su participación a 5.93% de la cartera bruta en sep.10 (dic.09 9.32%). La **cartera en demanda judicial** de USD 5.2MM, cubre los saldos de la cartera castigada USD 3MM y de la cartera en riesgo USD 1.2MM, relacionada con la cartera de arrastre y con aquella incorporada de los fideicomisos inmobiliarios liquidados.

Calificación de Cartera y Contingentes

CONCEPTO	dic-06	dic-07	dic-08	dic-09	mar-10	jun-10	sep-10
A Normal	91,34%	83,28%	87,09%	85,81%	87,32%	93,65%	95,20%
B Riesgo Potencial	5,27%	9,60%	5,57%	6,44%	5,78%	1,79%	1,12%
C Deficiente	0,60%	3,51%	1,92%	1,74%	1,21%	0,85%	0,56%
D Dudosos	1,51%	2,86%	4,16%	2,37%	2,09%	1,76%	1,87%
E Pérdida	1,28%	0,74%	1,27%	3,64%	3,61%	1,95%	1,24%
Total USD Millones	37.830	36.166	47.395	44.479	43.860	53.785	76.715
C DE USD Millones	1.283	2.573	3.482	3.450	3.028	2.450	2.818
CDE (%)	3,39%	7,11%	7,35%	7,76%	6,90%	4,55%	3,67%

El Comité de **calificación de cartera** determinó una mejora sustancial de la calidad del activo, con una reducción porcentual de la participación de la cartera CDE. El proceso de evaluación considera la morosidad de la cartera para fines de categorizar el riesgo por sujeto de crédito y de asignar el nivel de provisiones requeridas. El cambio progresivo de la estructura de la cartera hacia operaciones de segundo piso, la baja morosidad de los redescuentos (0.001%), la contracción durante el 2010 de la cartera vencida -48.3%, cartera en riesgo -42.2% y cartera calificada CDE -18.3%, y el dinamismo en la colocación crediticia, han sustentado la reducción de provisiones de -3.8% anual. La calificación es conservadora, determinando mayor volumen de cartera CDE respecto de aquella clasificada en riesgo.

Las coberturas de provisiones, garantías y seguro mitigan la exposición al riesgo crediticio. La cartera en riesgo y la calificada CDE se encuentran totalmente provisionada, en el primer caso 4.34 veces y en el segundo 1.87 veces. Las provisiones se calculan en función de la morosidad de los dividendos vencidos, y la **cobertura de provisiones** excede al 100%, permitiendo un margen para eventual deterioro futuro. Así mismo, la generación operativa le da capacidad para conformar provisiones adicionales, en caso de ser necesarias.

Cuenta con **cobertura de garantías reales**, instrumentadas con valores fiduciarios, bienes inmuebles (unidad habitacional del deudor), pólizas de fiel cumplimiento de los ejecutores, fianza solidaria de las instituciones financieras, organismos seccionales, o deudor principal, garante y codeudor. La concesión crediticia también contempla el **seguro de desgravamen** y otros que protegen a los deudores e inmuebles, administrado por el Fondo Común de Seguros. Contribuye para la cobranza, la facilidad de ejecutar hipotecas a través de fideicomisos de garantía, la jurisdicción coactiva, déficit de soluciones de vivienda que facilita la ejecución de bienes embargados, y el comportamiento del deudor hipotecario que evita el embargo de su única unidad habitacional.

La **concentración** en activos de riesgo está vinculada al tipo de crédito y cliente objetivo, por la presencia de cartera de segundo piso y de fideicomisos inmobiliarios. Cabe anotar que las IFIS, intermediarios inmobiliarios, y organismos si diversifican el riesgo en varios deudores, que acceden a unidades habitacionales de interés social y bonos de vivienda. En sep.10 la concentración de 76.5% (101.9% en jun.10), se diluyó por el crecimiento de la cartera, porque los 25 mayores riesgos (cartera y derechos fiduciarios), aumentaron el volumen crediticio en USD12.7MM. El grupo de los 25 mayores deudores,

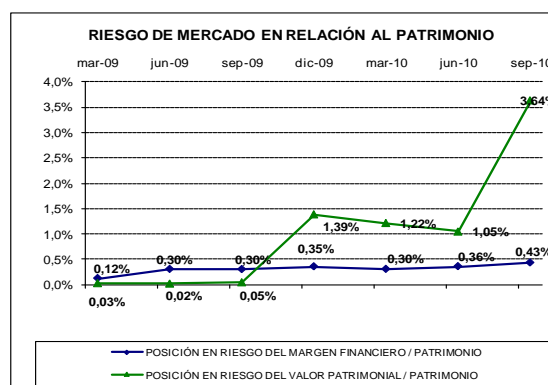
se integra de instituciones financieras (54%), constructores (24%), fideicomisos (14%), organismos seccionales y otros intermediarios (7%).

DERECHOS FIDUCIARIOS	APORTES	mar-09	jun-09	sep-09	dic-09	mar-10	jun-10	sep-10
Fideicomisos liquidados	20.177	-	-	-	-	-	-	-
Mutualista Benalcázar en Liquidación	19.255	19.255	12.951	12.495	11.136	10.281	7.567	5.625
Isla Santay	-	9.270	9.270	9.270	9.270	10.105	10.105	-
Fideicomisos con problemas	7.766	3.923	3.500	7.222	7.092	7.092	7.092	7.092
Fideicomisos sin problemas	5.627	3.775	-	-	2	134	134	133
TOTAL EN USD Miles	52.826	36.223	25.721	28.987	27.500	27.612	24.898	12.850

Los **derechos fiduciarios** se han reducido y depurado los dos últimos años, con una representación de 4.9% del activo, permitiendo la restitución de aportes realizados a los distintos patrimonios autónomos. En el 2010 el saldo del activo disminuye -51.8%, al igual que el riesgo de crédito y liquidez. Se destaca la recuperación del Fideicomiso Isla Santay, y la restitución periódica del Fideicomiso Mutualista Benalcázar-BEV. En cuanto a los fideicomisos con problemas, avanzan las etapas involucradas en el proceso de cobranza judicial.

El **Fideicomiso Mutualista Benalcázar – BEV** es el de mayor representación (30.4%) del grupo de derechos fiduciarios. Este tiene mayor movimiento y variación de los saldos y costos inherentes a la administración de cartera, con restituciones de USD 1.9MM durante el 3T10, y altos costos de administración fiduciaria. El **Fideicomiso Isla Santay** se liquidó con base en la escritura de compraventa del inmueble y obras de infraestructura a favor del Ministerio de Ambiente. Se recibieron los recursos en ago.10, equivalentes al avalúo de la DINAC (USD 10.2MM), con lo que recuperan la totalidad de los aportes. Los fideicomisos con problemas están 100% provisionados, y se encuentran en proceso los litigios judiciales iniciados para la restitución. En otros fideicomisos se ha producido la restitución en cartera, cuenta de ahorros, cheques, o transferencias en el sistema de pagos interbancarios (SPI).

RIESGO DE MERCADO Y TASAS DE INTERES

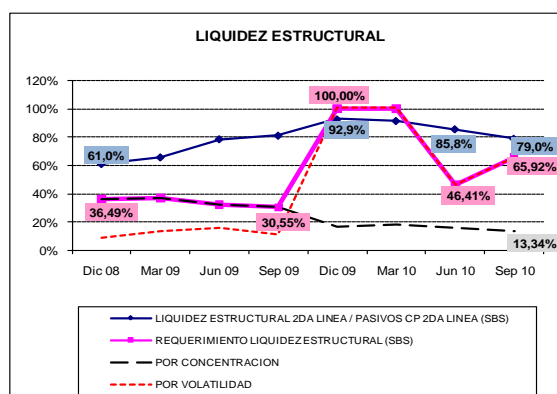


La sensibilidad de la estructura de negocio al cambio del 1% en las tasas de interés, se mantiene baja y relativamente estable en el caso del margen financiero. La posición en riesgo del valor patrimonial presenta fluctuaciones importantes, cuyas relaciones se mantienen dentro del límite tolerable (5%). Estas coinciden con la

incorporación de la inversión doméstica en dic.09 de USD 50MM y ago.10 de USD 50MM adicionales, y la modificación de la duración de los depósitos a plazo.

La cartera de créditos, portafolio de inversiones y depósitos a plazos son los rubros con mayor sensibilidad a la variación de tasa de interés. Las bandas de sensibilidad se encuentran calzadas en el periodo de un año. El incremento del 1% en la tasa de interés hubiera producido una ganancia o pérdida en el 3T10 entre USD 315.9M y USD 378.9M. La posición en riesgo promedio del margen financiero subió levemente de USD \pm 315M en jul.10 a USD \pm 337M en sep.10, manteniéndose en los referentes históricos. La sensibilidad del valor patrimonial durante el 3T10 subió de 0.96% a 3.76%, equivalente a USD +2.853M en sep.10 (USD +772.6 en jul.10). El GAP se maneja a plazos largos, controlando el menor descalce e impacto por reprecio.

RIEGO DE LIQUIDEZ Y FONDEO



En el 3T10, la **liquidez estructural** del BEV tanto de 1ra. línea como de 2da. línea cumplen las disposiciones de la SBS, es decir que superan al requerimiento mínimo de liquidez estructural y la volatilidad. En sep.10 la liquidez estructural de 1ra. línea 361% supera ampliamente la volatilidad de 1ra. línea 52%, la liquidez estructural de 2da. línea 79% supera la volatilidad medida con 2.5 desviaciones estándar 65.5% y el requerimiento mínimo de 65.9%.

El margen a sep.10 entre el indicador de liquidez estructural de 2da. línea y el requerimiento mínimo de liquidez estructural se contrajo respecto del que disponía en jun.10. El 3T10 hubo mayor volumen de depósitos a plazo, de ahorro y garantía (USD 55.8MM), incrementó la concentración en los mayores depositantes respecto de los activos líquidos (54.2% a 105.7%), y redujo fondos en administración (USD -11.2MM). El BEV mantiene la facultad legal de captar ahorros del público, al margen de su rol como banco de segundo piso. El flujo originado en obligaciones con el público se destinó a la concesión de cartera y la diferencia se mantuvo en activos líquidos.

Los reportes que evalúan los riesgos de liquidez en los distintos escenarios (contractual, esperado y dinámico) revelan que el **BEV no presenta posiciones de liquidez en riesgo**. La colocación de excedentes de liquidez en papeles de alta solvencia y liquidez, dispuesta en el Programa de Regularización, e ingreso de la inversión

doméstica del BCE, incrementó la participación del activo líquido, conformado de inversiones y fondos disponibles. La cuantía de activos líquidos es suficiente para cubrir las brechas acumuladas negativas de dos bandas de tiempo, en los distintos escenarios.

La administración coordina con el organismo de control para dejar insubsistente el Plan de Regularización, lo que le da flexibilidad para cumplir los compromisos asumidos con el Gobierno a través del Convenio de la Inversión Doméstica, orientando las nuevas captaciones a impulsar el financiamiento de la vivienda. La cobertura de activos líquidos a pasivos de corto plazo representa 7.8 veces el promedio del sistema a sep.10.

La **concentración** en los 25 mayores depositantes aumentó respecto de los indicadores históricos, por el cómputo de la inversión del BCE, que constituye un caso de excepción. Si se excluye como depositante al BCE, sería del 23.8% de las obligaciones con el público y 30.5% de los activos líquidos, con un riesgo moderado. La concentración seguirá aumentando, por la expectativa de recibir los desembolsos de la inversión doméstica del BCE de USD 100MM adicionales durante el 2010. Cabe anotar que dicha inversión es a largo plazo, lo que mitiga eventuales riesgos de liquidez de corto plazo.

RIEGO OPERATIVO

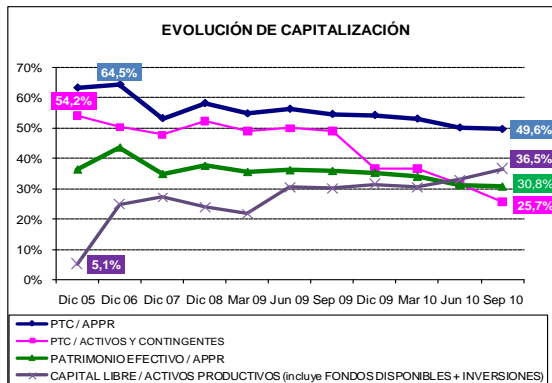
La administración estableció un cronograma de actividades para monitorear los distintos factores de riesgo operativo. Este concluye en dic.11, cuando ejecutará lo relacionado con sistemas de seguridad de información tecnológica. La expectativa era tener un avance importante el 3T10, mas postergaron actividades como: conformación de bases de datos con información requerida en la norma de riesgo operativo, definición de un esquema de reporte, determinación del impacto en términos de magnitud de daños que puedan ocasionar siniestros, pruebas periódicas del plan de contingencia, incorporación de administración del plan de continuidad del negocio al proceso de administración integral de riesgos.

Desde la evaluación de Auditoría Interna en may.10 se han actualizado y aprobado algunos manuales, con mayor proactividad en los factores de procesos y de personas. El seguimiento de esa unidad reportó 72% de recomendaciones cumplidas, 24% que están parcialmente ejecutadas y 4% no cumplidas. El mayor desarrollo en el control de riesgo operativo, contribuirá a identificar y cuantificar los eventos de riesgo, ponderarlos en una matriz con base en la secuencia, y determinar el requerimiento de solvencia para mitigar el impacto que podrían tener los riesgos operativos y legales.

SUFICIENCIA DE CAPITAL

Las relaciones de solvencia exceden históricamente el requerimiento legal del 9% de los activos ponderados por riesgo (APPR) y del 4% de activos y contingentes, con índices superiores al promedio del sistema. Los indicadores de patrimonio técnico constituido (PTC) representan una fortaleza, por mantener posiciones

excedentarias importantes, que permiten un crecimiento sostenido del negocio. La calidad del PTC lo evidencia su estructura, en razón de que el patrimonio efectivo (TIER 1) cubre 30.7% de los activos ponderados con riesgo y representa 62% del PTC.



La evolución de la capitalización revela que el BEV ha contraído los indicadores de patrimonio técnico para los activos ponderados por riesgo, activos y contingentes totales, por el mayor crecimiento del activo respecto del alcanzado en patrimonio. No obstante, el capital libre del BEV más bien se ha fortalecido, evidenciado su capacidad de cubrir riesgos eventuales en los activos productivos, fondos disponibles e inversiones.

El fortalecimiento patrimonial dependió de los resultados de operación. Cuenta con aportes patrimoniales de USD 15MM, pendientes de capitalizar. La solvencia se contraerá a futuro por la tendencia de crecer más en activos ponderados por riesgo, principalmente en cartera que pondera 100% (línea de préstamos a constructores y compra de cartera a Mutualista Benálcazar en Liquidación), que en PTC. La gestión para mejorar la calidad del activo, con mayor colocación en activos productivos y menor presión de provisiones para cubrir el deterioro de los más riesgosos, es efectiva mas requiere soporte patrimonial. El flujo que produzca la recuperación de los dividendos repartidos al MIDUVI, colocado en activos productivos contribuirá a una colocación más rentable de los recursos del BEV y a mayor requerimiento de solvencia.

El capital libre crece 75.1% anual, llegando a USD 48.9MM, que representa 19.3 veces el saldo que registró en dic.05. Esto se soporta en la decisión del actual Gobierno, de dinamizar su actividad en la consecución de las políticas previstas en el Plan del Buen Vivir. En consecuencia, aumentó el nivel de cobertura para riesgos patrimoniales y de provisiones no previstos, con un margen adecuado para afrontar futuros deterioros del activo productivo y disponibilidades. Los niveles de capitalización y apalancamiento actuales otorgan al BEV un margen de crecimiento, la opción de acceder a fuentes de financiamiento, y la capacidad para absorber eventuales pérdidas. Por la naturaleza del BEV, es de esperar que frente a dificultades sea apoyado por el Estado, lo cual en el futuro estaría sujeto a la situación fiscal del Ecuador.

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

(USD MILES)	SISTEMA							
	IFIS PUBLICAS	dic-06	dic-07	dic-08	sep-09	dic-09	jun-10	sep-10
ACTIVOS								
Inversiones Brutas	391.107	18.629	33.228	25.566	41.750	46.245	48.121	51.210
Cartera Productiva Bruta	2.443.873	33.205	32.376	42.875	43.510	42.387	52.316	75.189
Otros Activos Productivos Brutos	65.490	7.342	7.433	7.361	7.366	7.442	7.559	7.520
Total Activos Productivos	2.900.471	59.176	73.037	75.802	92.626	96.074	107.996	133.920
Depositos en Instituciones Financieras	203.488	-	-	-	-	-	-	-
Fondos Disponibles Improductivos	176.073	5.376	4.022	8.019	7.059	56.531	73.648	105.870
Cartera en Riesgo	229.083	4.626	3.790	4.520	2.311	2.091	1.469	1.210
Activo Fijo	47.835	3.782	3.697	3.519	3.537	3.503	3.425	3.477
Otros Activos Improductivos	432.284	48.622	44.634	61.895	61.411	60.194	58.407	45.737
Total Provisiones	-256.671	-15.661	-14.056	-14.952	-21.298	-21.394	-20.950	-20.899
Total Activos Improductivos	1.088.763	62.405	56.143	77.954	74.317	122.319	136.949	156.293
Total Activos	3.732.562	105.919	115.123	138.803	145.645	196.998	223.996	269.314
PASIVOS								
Obligaciones con el Público	1.740.913	33.491	42.811	54.201	59.313	110.361	114.437	170.260
Depósitos a la Vista	457.217	2.274	6.981	16.143	16.969	16.384	23.234	28.107
Operaciones de Reporto	110	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos a Plazo	1.240.502	-	-	-	-	50.000	50.000	100.000
Depósitos en Garantía	43.084	31.218	35.830	38.058	42.344	43.977	41.202	42.154
Depósitos Restringidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones Interbancarias	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Inmediatas	9.865	-	-	-	-	-	-	-
Aceptaciones en Circulación	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Financieras	151.044	2.205	1.836	1.567	1.402	1.297	1.230	1.184
Valores en Circulación	514	-	-	-	-	-	-	-
Oblig. Convert. y Aportes Futuras Capitaliz.	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por Pagar y Otros Pasivos	596.022	14.169	12.485	9.912	11.035	10.698	30.203	19.444
Provisiones para Contingentes	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVO	2.498.358	49.865	57.132	65.679	71.751	122.357	145.870	190.889
TOTAL PATRIMONIO	1.234.204	56.054	57.991	73.125	73.895	74.641	78.125	78.425
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3.732.562	105.919	115.123	138.803	145.645	196.998	223.996	269.314
CONTINGENTES	304.624	-	-	-	-	-	15.350	25.725
RESULTADOS								
Intereses Ganados	174.438	4.008	5.221	5.995	5.216	6.984	3.402	5.245
Intereses Pagados	35.762	1.477	1.800	893	743	991	490	723
Intereses Netos	138.675	2.531	3.421	5.102	4.473	5.993	2.912	4.523
Otros Ingresos Financieros Netos	6.743	-10	746	994	688	965	543	662
Margen Bruto Financiero	145.419	2.521	4.168	6.096	5.161	6.958	3.455	5.184
Ingresos por Servicios	1.057	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos Operacionales	12.812	3.529	1.538	968	294	697	1.033	1.003
Gastos de Operación	87.772	7.341	6.350	7.006	4.948	6.671	3.513	5.797
Otras Perdidas Operacionales	3.960	0	495	614	170	225	89	250
Margen Operacional antes de Provisiones	67.556	-1.291	-1.139	-556	337	759	886	141
Provisiones	76.514	10.956	2.339	4.061	2.984	4.071	1.249	2.687
Margen Operacional Neto	-8.958	-12.247	-3.478	-4.617	-2.646	-3.312	-363	-2.546
Otros Ingresos	73.654	5.170	5.528	4.890	3.679	5.121	3.892	6.406
Otros Gastos y Perdidas	20.232	323	121	130	260	289	15	46
Impuestos y Participación de Empleados	1.415	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADOS DEL EJERCICIO	43.049	-7.400	1.928	143	773	1.520	3.514	3.814

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

(USD MILES)	SISTEMA							
	IFIS PUBLICAS	dic-06	dic-07	dic-08	sep-09	dic-09	jun-10	sep-10
CALIDAD DE ACTIVOS								
Activos Productivos + Fondos Disponibles	3.076.543	64.552	77.058	83.821	99.684	152.605	181.644	239.790
Inversiones Netas	328.720	18.627	33.226	25.564	41.748	46.243	48.120	51.209
Cartera Bruta total	2.672.956	37.830	36.166	47.395	45.821	44.479	53.785	76.399
Cartera Vencida	108.141	335	243	324	264	238	167	123
Cartera en Riesgo	229.083	4.626	3.790	4.520	2.311	2.091	1.469	1.210
Cartera C+D+E	190.880	1.283	2.573	3.482	3.706	3.450	2.450	2.818
Provisiones para Cartera	-191.019	-1.845	-2.582	-5.057	-5.466	-5.293	-4.686	-5.256
Activos Productivos* / Total Activos (Brutos)	72,7%	48,7%	56,5%	49,3%	55,5%	44,0%	44,1%	46,1%
Activos Productivos* / Pasivos con Costo	155,92%	165,76%	163,59%	135,97%	152,57%	86,06%	93,41%	78,14%
Cartera Vencida / Total Cartera (Bruta)	4,05%	0,89%	0,67%	0,68%	0,58%	0,53%	0,31%	0,16%
Cartera en Riesgo / Total Cartera (Bruta)	8,57%	12,23%	10,48%	9,54%	5,04%	4,70%	2,73%	1,58%
Cartera C+D+E / Total Cartera (Bruta)	7,14%	3,39%	7,11%	7,35%	8,09%	7,76%	4,55%	3,69%
Prov. de Cartera+ Contingentes/ Cartera en Riesgo	83,38%	39,90%	68,12%	111,87%	236,52%	253,09%	318,88%	434,50%
(Prov. de Cartera +Contingentes) / Cartera CDE	100,07%	143,88%	100,35%	145,23%	147,50%	153,42%	191,27%	186,52%
Prov. de Cartera / Total Cartera (Bruta)	7,15%	4,88%	7,14%	10,67%	11,93%	11,90%	8,71%	6,88%
Prov. con Contingente sin invers. / Activo CDE		95,36%	98,04%	111,90%	109,74%	109,80%	111,99%	111,01%
25 Mayores Deudores /Cartera Bruta y Contingente	0,00%	0,00%	47,78%	57,54%	50,72%	71,08%	101,92%	76,51%
(Cartera CDE+ Castigos periodo +Venta y/o transferencia cart E) / (Cartera Bruta promedio)	21,19%	12,55%	13,97%	13,89%	13,88%	13,75%	11,00%	9,66%
Recuperacion Ctgos. período / Ctgos. periodo anterior			35,23%	25,19%	26,29%	39,36%	18,32%	26,80%
25 Mayores Deudores / Patrimonio	0,0%	0,0%	29,8%	37,3%	31,5%	42,4%	70,2%	74,5%
Ctgo. total período / MON antes de provisiones	488%	-223%	-275%	-507%	967%	488%	428%	2747%
Ctgos. Cartera (Anual) / Cartera Bruta Promedio	16,1%	8,7%	7,0%	5,6%	7,9%	6,2%	12,0%	6,7%
CAPITALIZACION								
PTC / APPR *	37,76%	64,48%	53,25%	58,29%	54,65%	54,33%	50,15%	49,64%
TIER I / APPR	35,89%	43,60%	34,91%	37,59%	35,90%	35,31%	31,27%	30,78%
PTC / Activos y Contingentes*	30,63%	50,37%	47,82%	52,32%	48,96%	36,58%	31,48%	25,69%
(Activos Fijos +Activos Fijos Fideicom.) / PTC	3,87%	24,46%	23,56%	17,61%	17,96%	17,72%	17,96%	4,59%
Capital libre (USD)**	780.939	14.684	19.924	18.141	27.932	30.247	35.772	48.900
Capital libre / (Activos Productivos (incluye Fondos Disponibles + Inv. Netas)	25,4%	22,7%	25,9%	21,6%	28,0%	19,8%	19,7%	20,4%
Capital Libre / Patrimonio + Provisiones	52,41%	20,48%	27,66%	20,60%	29,34%	31,50%	36,11%	49,23%
TIER I / Patrimonio Tecnico*	95,07%	67,63%	65,56%	64,49%	65,70%	65,00%	62,36%	62,01%
Patrimonio/ Activo Neto Promedio (Apalancamiento)	41,68%	51,28%	52,47%	57,60%	51,96%	44,46%	37,11%	33,64%
TIER I / Activo Neto Promedio	39,71%	33,01%	32,65%	36,88%	32,94%	27,90%	22,32%	20,15%
RENTABILIDAD								
Comisiones de Cartera	382	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos Operativos Netos	155.328	6.050	5.211	6.450	5.285	7.431	4.399	5.937
Resultado antes de impuestos y participacion trabajaj	44.464	-7.400	1.928	143	773	1.520	3.514	3.814
Margen de Interés Neto	79,50%	63,15%	65,52%	85,10%	85,75%	85,81%	85,59%	86,22%
ROE***	4,93%	-12,36%	3,38%	0,22%	1,40%	2,06%	5,20%	6,64%
ROE Operativo	-1,03%	-20,46%	-6,10%	-7,04%	-4,80%	-4,48%	-0,95%	-4,44%
ROA***	1,94%	-6,77%	1,74%	0,11%	0,72%	0,91%	3,34%	2,18%
ROA Operativo	-0,40%	-11,20%	-3,15%	-3,64%	-2,48%	-1,97%	-0,34%	-1,46%
Inter. y Comis. de Cartera Netos / Ingreso Operativo Neto	89,53%	41,83%	65,65%	79,09%	84,63%	80,66%	66,20%	76,17%
Intereses y Comis. de Cart. Netos / Activos Productivos Promedio (NIM)	8,16%	4,67%	5,18%	6,86%	7,08%	6,97%	5,71%	5,24%
M.B.F. / Activos Productivos promedio	8,54%	4,66%	6,30%	8,19%	8,17%	8,10%	6,77%	6,01%
Gasto provisiones / MON antes de provisiones (Gastos de Operación + prov.) / Ingr. Operativos Netos	105,8%	302,4%	166,7%	171,6%	150,1%	144,6%	108,2%	142,9%
Gastos de Operación / Ingr. Operativos Netos	56,51%	121,34%	121,85%	108,62%	93,62%	89,78%	79,85%	97,63%
[Gastos de Operación + prov. (Anual)] / Activo Neto Promedio	7,40%	16,74%	7,86%	8,72%	7,44%	6,40%	4,52%	4,85%
LIQUIDEZ								
Fondos Disponibles	379.560	5.376	4.022	8.019	7.059	56.531	73.648	105.870
Activos Líquidos (BWR)	497.275	12.335	23.922	33.419	48.640	102.631	112.652	133.078
25 Mayores Depositantes****	1.331.187	-	28.252	34.613	32.218	61.088	61.088	140.658
100 Mayores Depositantes****	1.381.233	27.098	34.220	39.946	38.180	88.853	91.959	156.979
Índice Liquidez Estructural 1ra Línea (SBS)	46,0%	478,1%	333,2%	202,8%	280,5%	625,3%	260,4%	360,9%
Índice Liquidez Estructural 2da Línea(SBS)	25,00%	68,37%	85,71%	61,04%	81,29%	92,90%	85,83%	79,04%
Requerimiento de Liquidez 2da Línea	0,00%	0,00%	38,59%	36,49%	30,55%	100,00%	46,41%	65,92%
Mayor brecha acum de liquidez/ Act. Líquidos	0,00%	0,00%	-10,03%	-4,74%	-3,74%	-25,62%	-20,34%	-12,70%
Activos Líquidos (BWR) / Pasivos corto plazo (BWR)	45,97%	478,09%	333,17%	202,84%	280,45%	625,27%	260,38%	360,92%
Fondos Disponibles / Pasivos Corto Plazo (BWR)	35,09%	208,36%	56,01%	48,67%	40,70%	344,41%	170,23%	287,13%
25 Mayores Depositantes**** / Obligaciones con el Público	76,46%	0,00%	65,99%	63,86%	54,32%	75,04%	53,38%	82,61%
25 Mayores Depositantes**** / Activos Líquidos (BWR)	267,70%	0,00%	118,10%	103,57%	66,24%	80,69%	54,23%	105,70%

* El índice considera el Patrimonio Técnico del Balance Consolidado de Bancos

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

*** La utilidad de marzo, junio y septiembre es neta

**** El dato del sistema es referencial

INSTITUCIONES FINANCIERAS