

Ecuador  
 Calificación Global

## BANCO DE LA VIVIENDA

### Calificación

2007	2008	2009	2T10	2010	1T11
BBB-	BBB-	BBB-	BBB+	BBB+	BBB+

### Resumen Financiero

(USD MM)	2007	2008	2009	1T10	2010	1T11
Activos	115.1	138.8	196.9	200.4	299.2	289.8
Patrimonio	58.0	73.1	74.6	75.9	79.5	80.3
Resultados	1.93	0.14	1.52	1.3	4.9	0.7
ROA (%)	1.74	0.11	0.91	2.72	1.97	1.00
ROE (%)	3.38	0.22	2.06	7.17	6.35	3.67

### Contactos

Patricio Baus  
 (593 2) 222 2323  
[pbaus@bankwatchratings.com](mailto:pbaus@bankwatchratings.com)  
 Sebastián Baus  
 (593 2) 222 2323  
[sebastian.baus@bankwatchratings.com](mailto:sebastian.baus@bankwatchratings.com)  
 Guissela Salgado  
 (593 2) 254 83 93  
[g.salgado@bankwatchratings.com](mailto:g.salgado@bankwatchratings.com)

### Perfil

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) es una institución financiera pública, autónoma, con personería jurídica, duración indefinida y finalidad social. Desde 1961 financia vivienda urbana y rural de interés social, presta asistencia y cooperación al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), ejecuta programas a través 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 asume la siniestralidad en el ramo de seguros de desgravamen, vida e incendio, a favor de los prestatarios del BEV, a través de una compañía de seguros privada bajo control de la Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS). Se regula por su ley constitutiva y se clasifica como banco de segundo piso. Se somete a las normas de solvencia y prudencia financiera que aplica el sistema financiero privado, a la supervisión de la SBS, y al control de la Contraloría General del Estado (CGE) en los ámbitos de sus competencias.

### • RAZONAMIENTO DE LA CALIFICACION

El Comité de Calificación de BankWatch-Ratings S.A. luego de analizar la información sobre la gestión, los estados financieros interinos al 31 de marzo de 2011, y demás documentos del **BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA**, que presenta cifras no consolidadas con el Fondo Común de Seguros, decidió mantener la calificación de “BBB+”, que de acuerdo con la Resolución No JB-2002-465 de la Junta Bancaria, contiene la siguiente definición:

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

La calificación otorgada pertenece a una escala local, la cual indica el riesgo de crédito relativo dentro del mercado ecuatoriano, y por lo tanto no incorpora el riesgo de convertibilidad y transferencia. La calificación incorpora los riesgos del entorno económico y riesgo sistémico, que podrían afectar positiva o negativamente el riesgo crediticio de las instituciones del sistema.

El posicionamiento del BEV en la banca pública, y su imagen corporativa en la red de actores del sector inmobiliario, derivaron en buen desempeño financiero, con varias alternativas de soluciones habitacionales de interés social. La calificación considera los niveles de solvencia, la posición creciente de capital libre, presencia de activos con baja morosidad e importante cobertura de provisiones. La diversificación de cartera en operaciones de segundo piso ha sido positiva, ha trasladado el riesgo de crédito a los intermediarios y reducido la morosidad.

La calificación reconoce el soporte del Estado por la naturaleza pública del BEV, por lo que es de esperar que frente a dificultades sea apoyado, lo cual en el futuro seguiría sujeto a la situación fiscal. La concentración de fondeo que origina la inversión doméstica del BCE, al margen de que esté en plazos largos, en escenarios de estrés tendería a ser más volátil, existiendo el riesgo de intervención política, que si bien actualmente ha sido positiva, podría afectar en momentos de liquidez fiscal apretada. Ante eventos externos, toma relevancia la determinación de los límites de tolerancia por exposición a riesgos de mercado y liquidez.

La proyección como negocio autosustentable en el mediano plazo, exige revertir la estructura de resultados, alcanzar márgenes operacionales netos positivos, que no sean bajos ni volátiles. El impulso judicial a derechos fiduciarios en litigio, regularización de bienes invadidos,

**ESTADOS FINANCIEROS A: Marzo de 2011**

**FECHA DE COMITE: Junio de 2011**

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

y recuperación de dividendos adeudados por el MIDUVI, adecuarán la estructura de activos productivos, generarán liquidez y utilidades y liberarán un alto valor de provisiones constituidas. También se ha considerado que requiere desarrollo tecnológico para el control de riesgo de un volumen importante de recursos involucrados en cartera por madurar y desembolsar, devengamiento de intereses y cuentas por cobrar.

En el objetivo de alcanzar el punto de equilibrio operativo, y obtener liquidez para atender la demanda creciente de los promotores inmobiliarios, influye el estrecho margen por tasas de interés y la exposición por concentración en número de clientes. En consecuencia, los ingresos operacionales al momento son insuficientes para cubrir los gastos operacionales, los cuales son altos principalmente por el gasto de provisiones.

### • HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

#### INSTITUCIÓN

- El Decreto Ejecutivo 1626 y la Resolución del Directorio del BCE 004-INV-DOM establecieron una inversión doméstica de USD 200MM, de la cual el 25% ingresó en el 2009, 25% en el 2010 y estiman recibir USD 100MM en el 2011. El vencimiento de la inversión del BCE es a largo plazo, con amortizaciones semestrales hasta jul.18.

#### SISTEMA

Anexo No.1

### • ENTORNO ECONÓMICO Y RIESGO SECTORIAL

#### ENTORNO MACRO

Anexo No.2

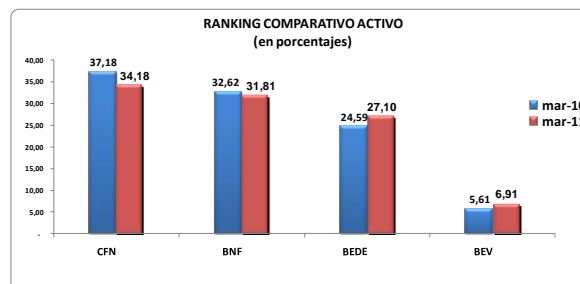
#### RIESGO SECTORIAL

Anexo No.3

### • PERFIL

#### POSICIONAMIENTO EN EL MERCADO

La participación del BEV en la banca pública por tenencia de activos aumentó 1.30 puntos porcentuales anuales, por el dinamismo en la concesión de cartera, basado en el fondeo de la inversión doméstica del BCE y los fondos en administración del MIDUVI. Por su volumen de activos dentro del ranking de banca privada, ocuparía el 15to. puesto, y por su capital y reservas el 8vo. puesto. Durante el 1T11 contrajo sus activos, porque los constructores aplicaron sus depósitos de ahorro provenientes de crédito del BEV a los proyectos, y se asignaron los bonos de vivienda.



Fuente: Superintendencia de Bancos/Boletines Financieros

La imagen corporativa del BEV se destaca dentro de la red de actores del sector inmobiliario, con varias alternativas de soluciones habitacionales de interés social, interactuando en forma permanente con los constructores, promotores, gobiernos autónomos descentralizados. También acuerda convenios con organismos especializados, y diversifica operaciones de segundo piso a favor de cooperativas y mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda. Sus indicadores financieros superan los resultados históricos, mantiene la mejor posición de solvencia y liquidez en la banca pública, registrando el PTC para los activos ponderados más alto, aporte de patrimonio efectivo, activos con baja morosidad, importante cobertura de provisiones, e ingresos financieros que aportan a la rentabilidad.

#### ESTRUCTURA DEL GRUPO

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

El BEV cuenta con 2 accionistas, quienes mantienen el capital pagado en USD 30MM desde jun.02 y aportes patrimoniales en USD 15MM desde dic.08. La valoración de las acciones se modifica con base en el valor patrimonial, que se fortalece con la gestión operativa. El BEV no recibió los aportes estatales aprobados en el presupuesto del 2009 por USD 35MM, mas el soporte estatal se dirigió al fondeo a través de la inversión doméstica del BCE, de la cual está pendiente USD 100MM, y a la asignación de bonos de vivienda.

Mantiene la estructura administrativa con 5 sucursales regionales, que le permiten atención a nivel nacional. El Fondo Común de Seguros atiende desde el BEV el aseguramiento vinculado al objetivo del negocio, en forma independiente y sin consolidar estados financieros. El representante legal del BEV es el Gerente General, y del Fondo Común de Seguros es la Junta de Administración, instancias que cuentan con el aporte de técnicos y especialistas, comprometidos en cumplir las metas institucionales. El mayor volumen de negocios requirió incremento del número de empleados, que fue moderado y no impactó la masa salarial, por lo que en mar.11 mejoran los indicadores de eficiencia debido al mayor volumen de ingresos operativos netos.

### ESTRATEGIAS

El BEV por ser un banco estatal no tiene finalidad de lucro, y tiene responsabilidad social en el manejo de recursos públicos. Las estrategias del 2011 se enfocan a fortalecer la operación, a través de obtener recursos financieros, desarrollar proyectos inmobiliarios e instrumentos financieros, y fortalecer las capacidades institucionales. Las actividades para ejecutar tales objetivos estratégicos son múltiples, relacionadas con el impulso de proyectos inmobiliarios, carteras hipotecarias a ser redescontadas, desarrollo de sistemas de información y actualización del ambiente informático.

En la ejecución de algunas actividades dependen de terceros y de la situación fiscal, tal como recibir la inversión doméstica del BCE, las transferencias de bonos de vivienda del MIDUVI, devolución de dividendos de años anteriores por el MIDUVI, los avales inherentes a préstamos de organismos multilaterales e internacionales, y alianzas estratégicas con otras instituciones financieras. Consideramos que en un entorno macro favorable, los acuerdos que se concreten con el MIDUVI son trascendentales y liberarán provisiones.

Los objetivos estratégicos del 2010 se cumplieron, con resultados operativos que le aproximan al punto de equilibrio, sustentando la expectativa de autonomía y sostenibilidad desde el 2012. Contribuyó el incremento de depósitos en cuentas de ahorro, la gestión proactiva de cobranzas, la venta del Fideicomiso Isla Santay, la recuperación parcial del Fideicomiso Mutualista Benalcázar e inversión vencida, la venta de inmuebles con utilidad, entre otros. En el 2011, estiman realizable mejorar: la infraestructura física, ambiente tecnológico, metodologías de evaluación, aprobación y seguimiento de proyectos, administración de riesgo operativo y servicio a clientes.

### GOBIERNO CORPORATIVO

En el BEV el Directorio ha tenido estabilidad, ha venido actuando con relativa independencia, ha demostrado experiencia y ha sido participativo apoyando en el cumplimiento de los objetivos estratégicos. Se conforma del Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, Ministro de Finanzas, Director General del IESS, y representante de la Organización de obreros, quienes cumplen con la revisión y aprobación de informes y documentos sometidos a su conocimiento, emisión de directrices y políticas, participación en los diferentes comités, y atención a las observaciones de los órganos de control. Los cambios de personas en los diferentes estamentos gubernamentales, inciden negativamente en el Gobierno Corporativo, por lo que constituye un desafío institucional la estabilidad en los directivos y ejecutivos. No se ha identificado riesgo de influencia política, mas por su naturaleza de banco público, éste podría afectar los criterios técnicos del negocio y el desempeño institucional.

La gestión enfocada en las metas de desarrollo y desafíos de la política gubernamental, cuenta con el monitoreo permanente de los Comités de Auditoría y Riesgos, la supervisión de auditoría interna, externa y de dos

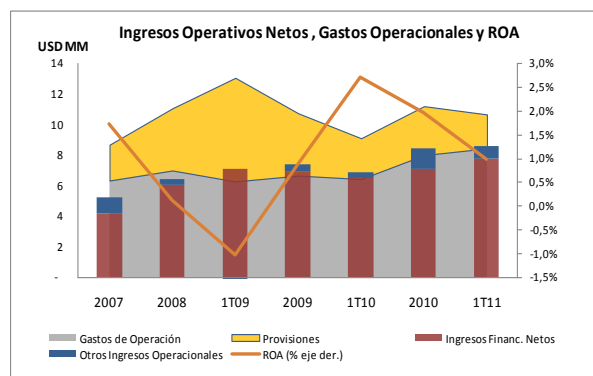
organismos de control (SBS y Contraloría). Adicionalmente el BEV se somete al cumplimiento de un Plan de Regularización desde feb.07, cuyo contenido se replantea en ene.11 por los avances registrados y a pedido de la SBS.

### PRESENTACION DE CUENTAS

Este informe se basa en la gestión, información y estados financieros interinos a mar.11, remitidos por el BEV. La información presentada está preparada de acuerdo a las normas contables dispuestas por el Organismo de Control, contenidas en los catálogos de cuentas y en la codificación de Resoluciones de la SBS y de la Junta Bancaria; y en lo no previsto por dichos catálogos, ni por la citada codificación, se aplican las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Los estados financieros históricos comparativos de años anteriores, han sido auditados por Deloitte & Touche en 2008, HBL Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda. en 2009, y PKF & Co. Cía. Lta. en 2010, con salvedades que el BEV viene solucionando. Se destacan la reducción de riesgo crediticio, a través de: la gestión judicial para recuperar cartera en riesgo, castigada, y liquidar algunos fideicomisos; la regularización y venta de algunos bienes y derechos fiduciarios; la restitución de activos para recuperar los aportes de algunos fideicomisos; la administración y recuperación de activos aportados al Fideicomiso Mutualista Benalcázar-BEV, entre otros.

### RENTABILIDAD Y GESTION OPERATIVA



Nota: Datos de 1T09, 1T10, 1T11 actualizados.

### Margen Operacional Neto:

Desde el 2007 registra utilidades sustentadas en ingresos no operativos, mientras que su gestión operativa se fortalece en el tiempo. A partir de mar.09 registra ingresos operativos netos suficientes para cubrir gastos de operación, sin embargo todavía no son suficientes para cubrir el gasto de provisiones, que torna al MON en negativo. El 1T11 tiene mayor volumen de ingresos financieros netos, originados en la rentabilidad de la cartera, por lo que la posición del margen operacional neto mejora. También dispone de mejor calidad de activos de riesgo, con menor presión de provisiones, por lo que se estima que podrá lograr utilidades operativas.

La rentabilidad fortalece el patrimonio y la solvencia, y se estima que a futuro el impacto del seguimiento de las salvedades de los auditores externos no afectará en forma negativa a la rentabilidad, sino que generará ingresos por el saneamiento y realización de los bienes, estimados en USD 16MM. El BEV sentó las bases para obtener ingresos operativos, mediante concesión de crédito, rescuentos y con el crecimiento de activos productivos. De esta forma se aproxima al punto de equilibrio, por lo que proyecta una gestión autosustentable desde el 2012.

### Margen bruto financiero:

- **Margen de interés:** El **margen de intereses neto** mejora 2 puntos porcentuales trimestrales, por el mayor volumen de cartera productiva, compensando la contracción de inversiones. El spread de tasa disminuye el 1T11, al no variar la tasa de interés activa en operaciones de crédito, y marcar un leve aumento de tasa de interés pasiva para depósitos de ahorro (disminuyen -15% trimestral), y fondos de garantía (saldos estables). Mientras el sistema financiero tuvo tendencia al alza, tanto de la tasa activa efectiva referencial del segmento de vivienda, como de la pasiva referencial. La maduración de cartera es a largo plazo (70%), con reajuste de interés. El pasivo crece 68.4% anual por el impacto de la inversión doméstica del BCE, con 48% de depósitos a plazo y 14% de cuentas de ahorro, por lo que debió impactar al gasto financiero, sin embargo éste se contrae -2.2% anual.
- **Otros ingresos financieros:** Las comisiones y utilidades financieras representan 4% de los ingresos operacionales, y no son representativas en los resultados. Proviene de la comisión y rendimiento del Fideicomiso Mutualista Benalcázar.

### Margen operativo:

- Los **ingresos operacionales** están vinculados a la mayor valoración de las acciones en la CTH y EDESA, y la venta de inmuebles con utilidad. Las metas para el 2011 prevén la venta de inmuebles, que en caso de concretarse a plazo aumentará el pasivo diferido. El dinamismo en el saneamiento de los bienes, y su realización a través del impulso de proyectos inmobiliarios, continuará fortaleciendo la utilidad operativa del 2011.
- Los **gastos de operación** marcan tendencia creciente, principalmente en servicios básicos, publicidad, guardianía, personal, impuestos, contribuciones, entre otros.

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA	dic-07	dic-08	dic-09	dic-10	mar-11
Número de Oficinas	5	5	5	5	5
Número de Empleados	222	234	232	263	274
Total Activos/Número de Empleados (USD Miles)	582	657	941	1.217	1.058
Gastos de Operación / Ingresos Operativos Netos	122%	109%	90%	94%	98%
Gastos de Operación + Provisiones / Ingresos Operativos Netos	167%	172%	145%	132%	124%
Gastos de Operación + provisiones / Activo Neto Promedio	7,9%	8,7%	6,4%	4,5%	3,6%

Este grupo crece 15 y 9 puntos porcentuales por debajo que el activo productivo y activo bruto respectivamente, aunque ejerciendo mayor presión a

los ingresos operativos netos en mar.11. Al margen del aumento de activos de riesgo que administrar, la masa salarial y estructura se han mantenido.

- El **gasto de provisiones** se regula por la menor morosidad implícita en el segmento comercial, dada la presencia de operaciones de segundo piso. El riesgo del crédito directo está por confirmar, debido al importante volumen de cartera por madurar en el largo plazo. Las provisiones acumuladas presentan mejor cobertura que en dic.10, de 5.9 veces la cartera en riesgo y 2.3 veces los activos CDE, anotando que los activos clasificados en tales grupos se reduce significativamente. No obstante, los ingresos operacionales no le dan capacidad para seguir manteniendo excedentes de provisiones.
- Los **rubros extraordinarios** aportan positivamente al registro de utilidades, sin embargo no son del giro normal del negocio, ni predecibles en el tiempo. El 1T10 incrementan el ROA al punto máximo de 2.72%, por la utilidad en la venta del Fideicomiso Isla Santay. El 1T11 éstos han provenido de la recuperación de activos castigados con sus respectivos intereses y comisiones, reversión de provisiones, arrendamientos, gastos operativos del 2010 no efectivizados, entre otros. Los procesos coactivos y gestión extrajudicial continuarán aportando con este tipo de ingresos. Las metas del 2011 incluyen el ingreso por devolución de los dividendos al MIDUVI, y un avance del proceso coactivo del 65%.

### ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En mar.11 la banca de desarrollo es considerada para el control de riesgo crediticio, con sus particularidades. La SBS emite una nueva normativa de calificación, que crea el segmento de crédito de desarrollo de vivienda para el BEV. La aplicación de la norma potenciará la calidad del crédito de desarrollo, ya que el criterio de calificación de los deudores será permanente y la calificación resultante se extenderá a la totalidad de las obligaciones directas y contingentes, tanto por vencer, vencido y que no devenga intereses. Los auditores externos contratados para el examen a los estados financieros del ejercicio económico 2011, remitirán a la SBS un informe de la evaluación de la tecnología crediticia con corte a oct.11. Las estructuras de clasificación y calificación de activos de riesgo y constitución de provisiones regirán desde ene.12, con datos a dic.11.

El Core Bancario en proceso de implementación, debe adecuar las herramientas de control integral de riesgo, a la nueva normativa de calificación para determinar riesgo crediticio, relacionadas con: captura de datos, documentación de expedientes, calificación de riesgo, homologación de categorías, control de morosidad, cupos de endeudamiento, valoración de garantías, asignación de provisiones, entre otros. Luego de la compilación de datos históricos para ponderar los riesgos operativos, estará preparado para estructurar la matriz de riesgo y prevenir exposiciones patrimoniales. Adicionalmente requiere la definición de límites de tolerancia a riesgos de mercado y márgenes prudenciales para evitar riesgos de liquidez.

**RIESGO DE CREDITO:** La participación de cartera dentro de los activos de riesgo es creciente, pasando de 56% en dic.09 a 77% en mar.11. Mientras se efectúen los desembolsos de crédito para financiar los proyectos inmobiliarios, aprobados en más de USD 60MM, la cartera mantendrá la tendencia creciente. Cuando transfieran los bonos de vivienda a los promotores, lograrán un mayor avance de los proyectos inmobiliarios.

Los fideicomisos inmobiliarios y cuentas por cobrar evaluados con riesgo, se han liquidado o recuperado parcialmente, mejorando la estructura financiera. Dicho proceso y el cambio que genera la cartera concedida como banco de segundo piso, contribuyen a reducir la exposición a pérdidas. En el nivel de riesgo aportan las recuperaciones automáticas de operaciones de segundo piso con instituciones financieras, gobiernos autónomos descentralizados e inmobiliarias estatales; así como la gestión proactiva de la cobranza judicial y extrajudicial, que permitió recuperar varios activos riesgosos que se arrastran de años anteriores, y que fueron objeto de salvaduras de los auditores externos.

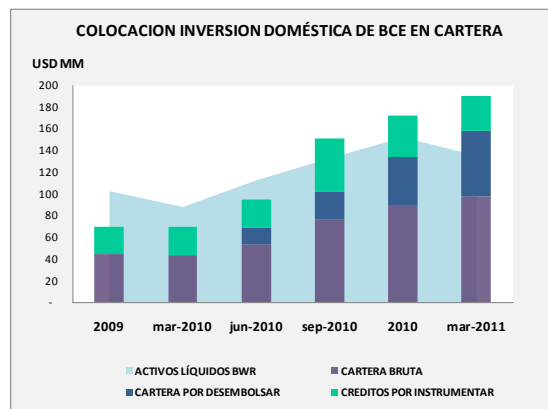
CALIFICACION	Activos de Riesgo				Cartera y Contingentes			
	dic-09	mar-10	dic-10	mar-11	dic-09	mar-10	dic-10	mar-11
A Normal	72,09%	72,89%	83,11%	83,18%	85,81%	87,32%	95,98%	94,87%
B Riesgo Potencial	3,59%	3,22%	1,46%	2,63%	6,44%	5,78%	1,57%	2,91%
C Deficiente	1,13%	0,74%	1,25%	0,52%	1,74%	1,21%	0,47%	0,43%
D Dudoso	1,42%	1,40%	0,78%	0,99%	2,37%	2,09%	0,94%	0,83%
E Pérdida	21,78%	21,75%	13,40%	12,69%	3,64%	3,61%	1,03%	0,96%
<b>Total USD Millones</b>	<b>80.097</b>	<b>80.009</b>	<b>121.092</b>	<b>128.084</b>	<b>44.479</b>	<b>43.860</b>	<b>89.996</b>	<b>98.202</b>
<b>C DE USD Millones</b>	<b>19.483</b>	<b>19.118</b>	<b>18.688</b>	<b>18.179</b>	<b>3.450</b>	<b>3.028</b>	<b>2.200</b>	<b>2.181</b>
<b>CDE (%)</b>	<b>24,32%</b>	<b>23,89%</b>	<b>15,43%</b>	<b>14,19%</b>	<b>7,76%</b>	<b>6,90%</b>	<b>2,44%</b>	<b>2,22%</b>

Parte del activo tiene bajo riesgo, al constituir activos líquidos 47%, bienes realizables 7%, y activo fijo 1.3%, el cual podría originarse en la falta de correspondencia de partidas conciliatorias, y en el caso de bienes por invasiones o deterioro. Mientras que se identifican con riesgo moderado o alto: cartera 32%, derechos fiduciarios 4%, cuentas por cobrar 2.7% y otros activos 6%, lo cual mitigan con un buen margen de provisiones:

- Dividendos, gastos operativos y programa un solo toque, reclamados al MIDUVI en USD 14.4MM, que incluye intereses no activados por USD 7.9MM.
- Derechos fiduciarios de USD 8.2MM inherentes a fideicomisos de difícil liquidación (Alcázar de las Rosas, Vines, María Sol, Jordán, Villa Sol) algunos de los cuales esperan resolución judicial, previo a su liquidación, y terrenos de Fideicomiso Ninallacta.
- Algunos bienes realizables e inmuebles no utilizados por USD 8.5MM, pendientes de regularizar como paso previo a la enajenación (comodato - MIDUVI, ocupados - Municipio de Guayaquil, o invadidos). Estos no generan rentas, y su depreciación disminuye el valor probable de realización.

**FONDOS DISPONIBLES (USD 115.6MM):** Los fondos disponibles se depositan sin intereses en el BCE (99.3%) y el BNF (0.7%), para cumplir el encaje bancario, financiar la construcción de proyectos habitacionales, y continuar con la entrega de bonos de vivienda a sus beneficiarios, en cumplimiento del convenio de cooperación. El plazo a la vista y la calidad

del depositario suponen un bajo riesgo del activo, que contribuye a priorizar la liquidez inmediata. El 1T11, los fondos disponibles se contraen USD -12.3MM, debido a los movimientos de los constructores de sus cuentas de ahorro y fondos en administración, relacionados con los bonos de vivienda entregados por parte del MIDUVI.



Desde dic.09, los activos líquidos toman relevancia, representan en promedio 49% del activo, y se conforman en 85% por fondos disponibles y 15% por inversiones brutas de hasta 90 días (BWR). La inversión doméstica del BCE recibida en dos desembolsos de USD 50MM cada uno (dic.09 y ago.10), al 2% de interés, marca la tendencia creciente del activo líquido, dinamiza la cartera y soporta los desembolsos futuros para atender los créditos aprobados a mar.11, mientras que los créditos aprobados por instrumentar requieren de fondeo adicional. El crédito del BEV incluye desembolsos parciales, cuando el cliente documenta el expediente crediticio y garantías, y luego según la verificación de la ejecución y avance de la obra.

### INVERSIONES (USD 49.8MM):

Expresado en USD Miles

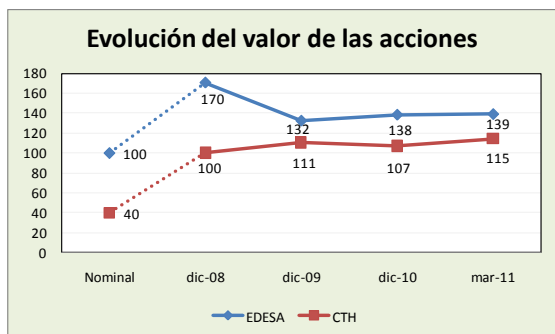
TIPO DE EMISOR	Q. EMISORES	mar-11	dic-10	VARIACION
Inst. Financieras	19	38.385	41.882	(3.497)
Empresas	3	3.627	4.302	(675)
BIAPE	1	7	8	(1)
<b>TOTAL</b>	<b>23</b>	<b>42.019</b>	<b>46.192</b>	<b>(4.173)</b>
TITULO VALOR	PORCENTAJE	mar-11	dic-10	VARIACION
Certificado Depósito	55,9%	23.500	28.200	(4.700)
Titularización	34,9%	14.646	11.568	3.078
Papel Comercial	3,3%	1.382	1.873	(491)
Cédulas Hipotecarias	2,4%	1.022	1.238	(216)
Pólizas Acumulación	2,4%	1.000	2.000	(1.000)
Obligaciones	1,1%	463	1.306	(843)
Bonos Global	0,0%	7	8	(1)
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>42.019</b>	<b>46.192</b>	<b>(4.173)</b>
CALIFICACION	PORCENTAJE	mar-11	dic-10	VARIACION
AAA	21,3%	8.956	6.912	2.044
AAA-	18,3%	7.673	9.838	(2.165)
AA+	27,3%	11.454	11.864	(410)
AA	10,4%	4.357	6.632	(2.275)
AA-	14,0%	5.900	5.500	400
A+	6,3%	2.650	2.300	350
A	2,4%	1.022	3.138	(2.116)
B- (INT)	0,0%	7	8	(1)
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>42.019</b>	<b>46.192</b>	<b>(4.173)</b>

Fuente: Tesorería BEV / Elaborado BWR

Las inversiones del BEV se clasifican en temporales USD 42MM y permanentes USD 7.8MM. Estas tienen riesgo moderado y están emitidas por emisores con calificación de riesgo local de AAA y mínimo de A, e internacional de B-.

Las **inversiones temporales** constituyen reservas de liquidez, colocadas principalmente en el sector privado. El Plan de Regularización priorizó la colocación en inversiones temporales, restringiendo el destino de nuevas captaciones; mas la intención es disponerlas para la venta, por lo que se valoran al costo amortizado, que es menor al precio de mercado. Solamente el 0.2% del portafolio se mantendrá hasta el vencimiento, y tiene provisiones del 1%. El portafolio se diversifica por tipo de emisor y título valor, con preferencia en certificados de depósito y titularizaciones emitidas por instituciones financieras. Este rinde menos que cartera, con intereses de 2.48% a 8%, aportando a los intereses ganados entre enero a mar.11 en 20%, a pesar de la mayor porción colocada a largo plazo (31.2%).

En el 1T11 las inversiones temporales se contraen -9.1% trimestral, por destinar los recursos de los títulos que se vencieron a cartera. Influye en la determinación de riesgo crediticio, la calidad de los emisores, factibilidad de vender los títulos valores al costo amortizado o con utilidad, y opción de hacerlo en el corto plazo. A mar.11 los fondos disponibles e inversiones en títulos valores se han comprometido en 38.2% para las líneas de crédito aprobadas, 15.7% por los recursos entregados por el MIDUVI para bonos de vivienda y 15% para conformar la Reserva de liquidez estructural mínima. Dado el vencimiento de un tramo de la inversión doméstica del BCE en jun.10, tal reserva se incrementa a USD 30MM.



Las **inversiones permanentes** en acciones de algunas empresas no le han expuesto a pérdidas y tienen provisiones mínimas del 1%. En el portafolio se destacan las inversiones realizadas en las empresas CTH y EDESA, cuyo valor patrimonial proporcional viene creciendo respecto del valor nominal. En la CTH, el reparto de dividendos sobre las utilidades del 2009, originó una caída del VPP, que no se compensó con las utilidades del 2010. El BEV ha resuelto mantener las acciones de la CTH, entidad especializada en la titularización hipotecaria. Las disposiciones de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, promueve la privatización de las inversiones estatales en acciones de empresas que no desarrollen actividades enfocadas al desarrollo social y sectores estratégicos.

**CARTERA BRUTA (USD 97.9MM):** La cartera bruta es el **principal activo productivo**, que deducido de las provisiones (5.2% del saldo), representa 32% del activo. Su estructura cambia respecto de la histórica, con mayor participación de cartera comercial (47% en dic.07 a 77% en mar.11), y cartera de fideicomisos inmobiliarios restituida previo a ser liquidado. La cartera administrada de la Mutualista Benalcázar, se controla en cuentas de orden, y aporta a los ingresos financieros. Desde jun.10 tiene relevancia la cartera aprobada pendiente de desembolsar (USD 60MM a mar.11), que conjuntamente con la cartera que se encuentra por instrumentar (USD 32MM) evidencian el potencial negocio futuro. De la cartera por desembolsar, 60.9% se canalizará por la regional Portoviejo, aunque ésta originó 52% de la cartera en demanda judicial.

El **crecimiento de la cartera y contingentes** en el 2010 se sustenta en la aprobación de créditos a constructores para 80 proyectos por USD 115MM, proceso en el cual el BEV participa financiando el 33%, bono de vivienda del MIDUVI el 17%, y promotores el 50%; inversión que generará ventas estimadas en USD 397MM y 59.322 puestos de trabajo. Las metas del 2011 prevén impulsar proyectos inmobiliarios con crédito a promotores por USD 170MM. El 1T11, los saldos netos de cartera y contingentes se incrementaron en USD 24MM. El esfuerzo para dinamizar el activo productivo, sustenta los ingresos de intermediación, mejor rentabilidad y fortalecimiento patrimonial. El mayor apetito de riesgo, lo afrontan con el Reglamento de crédito para proyectos habitacionales, que establece responsabilidades a la unidad técnica y la empresa fiscalizadora independiente; Reglamento para Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, que prioriza el uso de terrenos del BEV en desarrollos habitacionales; y Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional con el IESS, para financiar proyectos inmobiliarios. Aplican un programa informático para el proceso de calificación de cartera, y reconocen la necesidad de ampliarlo a todos los activos de riesgos.

La colocación se instrumenta a **largo plazo** a favor de constructores, cooperativas de vivienda, instituciones financieras, negocios fiduciarios, organismos autónomos descentralizados, y organizaciones de carácter social. Del saldo a mar.11, el 70% vencerá a más de 360 días (15 a 17 años) y el 18% a más de 180 días. El calce de plazos se efectúa con captaciones a largo plazo de entidades oficiales, mitigando el descalce relativo a las fuentes tradicionales de fondeo, aunque mantienen brechas acumuladas negativas de liquidez contractual que mitigan con activos líquidos.

#### Evaluación de cartera y contingentes a mar.11:

TIPO DE CRÉDITO	RIESGO	%	A	B	C	D	E
COMERCIAL REDESCUENTOS	26.803	27%	26.803				
COMERCIAL CONSTRUCTORES	49.079	50%	46.960	2.119			
VIVIENDA FIDEICOMISOS	8.088	8%	7.626	65	49	147	201
VIVIENDA ARRASTRE	2.084	2%	1.885	74	16	68	41
REESTRUCTURADA FIDEICOMISOS	3.857	4%	1.980	574	315	499	490
REESTRUCTURADA ARRASTRE	539	1%	157	28	42	101	211
COMPRA MUTUALISTA BENALCÁZAR EN LIQUIDACIÓN	7.751	8%	7.751				
<b>TOTAL</b>	<b>98.202</b>	<b>100%</b>	<b>94,87%</b>	<b>2,91%</b>	<b>0,43%</b>	<b>0,83%</b>	<b>0,96%</b>



La **metodología de calificación** de cartera se basa en la morosidad, calculada a partir de los 60 días (vivienda), o 30 días (comercial), de que una cuota está vencida, según las tablas y ponderaciones previstas en la normativa de la SBS. El 76% de cartera CDE viene de reestructuraciones, cuyo saldo representa 4.5% de la cartera bruta. La cobranza del BEV ha sido efectiva, permitió reducir la cartera riesgosa, con una cartera en demanda judicial de US\$4.5MM, que abarca cartera castigada USD 3.7MM y cartera en riesgo USD 0.9MM. Los resultados de la calificación a mar.11 evidencian que las principales líneas de negocio tienen mejor evaluación, no obstante se incrementó la cartera con riesgo potencial, por el vencimiento de los dividendos de 7 créditos a recuperar.

La **morosidad** de 0.87% en mar.11 constituye la mejor relación histórica de los últimos años, -6.5 puntos porcentuales inferior al promedio de la banca pública. La mejor calidad de cartera se sustenta en un importante volumen de colocación, que hace que el 99.1% esté por madurar. Sin embargo la gestión anual de cobranza, incrementa los flujos y reduce la cartera vencida -45.1%, cartera en riesgo -47.3%, cartera CDE -28%, cartera en demanda judicial -20.9%, y derechos fiduciarios sobre cartera inmobiliaria -59.3%, además de aumentar en 4% la cartera reestructurada en condiciones financieras adecuadas al riesgo. Según Auditoría Interna, la morosidad de la cartera administrada de la Mutualista Benalcázar es 16.7%; lo que no sería coherente con su calificación de riesgo normal. La calidad de la cartera de las regionales Guayaquil (16%) y Portoviejo (15%) mejora, reduciendo su morosidad de 29.6% a 4.74% en la primera y de 55.2% a 0.37% en la segunda. Los castigos de cartera en el IT11 son irrelevantes, mantienen igual promedio mensual que en 2010 de USD 69M, y provienen en más del 80% de la regional Guayaquil.

El riesgo propio del activo, se mitiga con estudios técnicos previos a la colocación, operaciones en la modalidad de segundo piso trasladando riesgo crediticio al intermediario, cobertura total de provisiones a cartera en riesgo, garantías reales de fácil realización, relación entre el deudor hipotecario y su única unidad habitacional, disponibilidad de seguro de desgravamen, jurisdicción coactiva, entre otros. El riesgo crediticio se confirmará en el tiempo, mas se estima que será bajo mientras incrementen créditos con recuperación automática en la mecanismo de redescuento, con IFT's reguladas por la SBS, y dispongan de hipotecas de las unidades habitacionales y pólizas de fiel cumplimiento.

La **cobertura de provisiones**, garantías y seguros mitiga la exposición al riesgo crediticio. La cartera en riesgo tiene una cobertura de 5.5 veces, permitiendo un margen para eventual deterioro futuro, o aplicación a otros activos; mientras la cartera CDE está cubierta en 234%. La **cobertura de garantías reales** se instrumenta con valores fiduciarios, proyectos habitacionales, unidad habitacional del deudor, pólizas de fiel cumplimiento de los ejecutores, fianza solidaria de instituciones financieras, organismos seccionales, o deudor principal, garante y codeudor. El **seguro de desgravamen** protege a los deudores de inmuebles, y es administrado por el Fondo Común de Seguros, a través de una aseguradora privada controlada por la SBS.

La **concentración en los 25 mayores deudores** se reduce 4.2 puntos porcentuales trimestrales, más por la tendencia creciente de la cartera bruta y contingentes, que por su volumen que se mantiene relativamente estable. Sin embargo si se ha integrado como clientes potenciales a personas naturales y constructores; mientras que en las modalidades de segundo piso y fideicomisos inmobiliarios, quien diversifica el riesgo en varios deudores, usuarios de unidades habitacionales de interés social y bonos de vivienda es el intermediario.

**DERECHOS FIDUCIARIOS (USD 11.2MM):** Los derechos fiduciarios evolucionan los dos últimos años, periodo en que el aporte a los patrimonios autónomos de los fideicomisos se restituye al BEV de diversas formas, con lo cual reducen el saldo de los derechos fiduciarios en -59% a mar.11. El derecho fiduciario en el Fideicomiso Mutualista Benalcázar - BEV representa 20.6% del aporte original, debido a la restitución de USD 13.9MM en cuenta de ahorros, cheques, transferencias en el sistema de pago interbancario, y compra con descuento de USD 1.4MM de cartera. Como beneficiario de los flujos del fideicomiso, el BEV espera recuperar los depósitos que asumió como adjudicatario de la subasta de pasivos de la mutualista, excluidos en el 2009.

TIPO DE FIDEICOMISO	dic-09		dic-10		mar-11	
	APORTES	DERECHO	APORTES	DERECHO	APORTES	DERECHO
Fideicomisos liquidados	14.845	-	14.845	-	14.845	-
Mutualista Benalcázar en Liquidación	19.255	11.136	19.255	5.326	19.255	3.881
Isla Santay	9.270	9.270	10.105	-	-	-
Fideicomisos con problemas	11.283	7.092	11.283	7.092	11.283	7.092
Fideicomisos sin problemas	1.849	3	7.144	5.699	5.699	262
<b>TOTAL EN USD Miles</b>	<b>56.503</b>	<b>27.501</b>	<b>62.632</b>	<b>12.551</b>	<b>51.083</b>	<b>11.234</b>

Con base en el Programa de Regularización, el BEV liquidó los fideicomisos en los que participó como adherente. También sigue juicios para concluir la liquidación de todos los fideicomisos identificados con problemas de recuperación, que en mar.11 representan 63% del saldo (Alcázar de las Rosas, Vines, el Jordán y Villas del Sol). Al margen de la resolución judicial, el banco ha constituido provisiones que le permiten la cobertura del 100% del riesgo.

Los fideicomisos liquidados han aportado mediante restitución en cartera USD 19.9MM. En el caso de los fideicomisos administrados en la regional Guayaquil (Recreo Modular, Naranjito, Lobo de Mar, El Delfín, El Edén, Primavera I y Primavera II), la cartera hipotecaria recibida registra una morosidad promedio de 9.2% a mar.11. Mientras que los fideicomisos de la regional Portoviejo (6 de diciembre y María Sol) aportaron cartera hipotecaria que redujo el índice de morosidad de 2.6% a 1.7% y de 7% a 4.5%, en su orden.

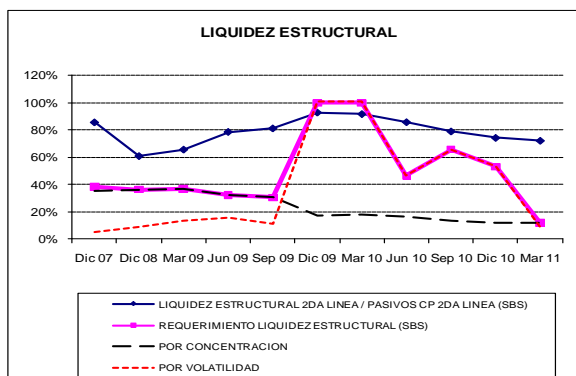
**CONTINGENTES:** Los contingentes presentan saldo desde jun.10, cuando incluyen el valor de los créditos aprobados pendientes de desembolsar, cuyo saldo a mar.11 asciende a USD 60.2MM. En cuanto a los riesgos contingentes por juicios penales, civiles y laborales no se ha determinado su cuantía, por depender del criterio de los jueces y de otro tipo de circunstancias judiciales.

**RIESGO DE MERCADO:**

El 1T11, el entorno económico no ha presentado grandes fluctuaciones por cambios en tasas y moneda, que supongan riesgo de pérdidas materiales. La exposición del BEV a riesgos de mercado se encuentra dentro de los límites considerados como tolerables en el sistema financiero. La Tesorería controla la relación entre riesgo y rendimiento en la estructura de activos y pasivos, mas está pendiente de definir los límites acorde a los productos y operaciones. En mar.11 las bandas de sensibilidad al cambio del 1% en las tasas de interés, se encuentran calzadas en el periodo de un año. Dicha variación produciría una ganancia o pérdida que disminuye de USD 216M en ene.11 a USD 187M en mar.11. El GAP de duración del margen financiero se contrae de USD 249M a USD162M, con una posición en riesgo de 0.2%. La sensibilidad del valor patrimonial disminuye en mar.11 a USD +2.108M, menor a la relación de USD +2.424M que tuvo en dic.10, lo cual refleja una menor exposición en el 1T11.

El crecimiento del pasivo por la incorporación de la inversión doméstica del BCE de USD 50MM en dic.09, USD 50MM en ago.10, y el que se espera tener durante el 2011 de USD 100MM adicionales, frente al lapso de tiempo para colocarla en activos productivos, podría generar fluctuaciones en la posición en riesgo del valor patrimonial. Mas se espera que la relativa estabilidad de la tasa interés y el bajo costo de fondeo, mitiguen el impacto en la duración modificada de los recursos patrimoniales.

**RIESGO DE LIQUIDEZ:** La banca de desarrollo consiguió normas de excepción para reportar la liquidez, mas el BEV sigue cumpliendo la norma general del sistema financiero. Registra en forma histórica buenos indicadores de liquidez, y su liquidez estructural de 2da. línea supera ampliamente los requerimientos mínimos, tanto por concentración como por volatilidad. Las características particulares del fondeo con depósitos a plazos a partir de dic.09, relativos a la inversión doméstica del BCE, originaron un desfase transitorio (dic.09 a mar.10) en el cumplimiento de la norma de la SBS. Dicha inversión se amortiza en USD 12.5MM a jun.11 y dic.11, la diferencia a largo plazo y en forma paulatina hasta jul.18; mientras que la cartera se ha colocado a mayor plazo, por lo que se estima que el margen de liquidez estructural actual se estreche a futuro, aunque existan desembolsos progresivos en cartera.



Los reportes que evalúan riesgo de liquidez en los escenarios **contractual, esperado y dinámico**, revelan que el BEV no presenta posiciones de liquidez en riesgo, por el alto valor de los activos líquidos que dispone a mar.11. Tiene brechas de liquidez acumuladas negativas en todas las bandas de tiempo, comprometiendo -19% del activo líquido, que no sería material. La cobertura de activos líquidos a pasivos de corto plazo es 252% (486% en mar.10), mientras que el promedio de la banca pública alcanza 41% en mar.11. Cabe anotar que el 1T11, los depósitos de ahorro (14% del pasivo) y fondos en administración (12% del pasivo), disminuyen USD 10.3MM, por los movimientos realizados en las cuentas de constructores - beneficiarios de créditos, depósitos del Plan Socio Vivienda, pagos a clientes de la Mutualista Benalcázar, y entrega de parte de los recursos transferidos por el MIDUVI para los bonos de vivienda.

La **concentración en los 25 mayores depositantes** se mantiene sobre el 82% de las obligaciones con el público desde sep.10, por el cómputo de la inversión del BCE, que constituye un caso de excepción. Históricamente no mantuvo concentración, y excluyendo al BCE como depositante, ésta se reduce a 23.88%. La relación de concentración aumentará en el 2011 con la recepción de la inversión doméstica del BCE aprobada en USD 100MM adicionales. El **plan de contingencia de liquidez** prevé ese flujo, y fuentes alternativas como: líneas de crédito de organismos multilaterales de desarrollo, banca comercial, instituciones nacionales y organismos internacionales, financiamiento a través de la titularización de activos, venta o realización de inmuebles, y cobro al MIDUVI de los dividendos de las utilidades (1996,1998-2001).

**RIESGO OPERATIVO:** Durante el 1T11 no se ha reportado los avances del control de riesgo operativo, para lo cual cuentan con el respectivo manual y un cronograma de avance para su implementación. Según Auditoría Interna, el BEV tiene un avance del 30% de la norma de gestión de riesgo operativo vigente, habiendo efectuado una segunda contratación de una consultoría para su actualización e implementación. En consecuencia no cuenta con la matriz de riesgo que cuantifique el riesgo de pérdida proveniente de fallas y debilidades en procesos internos, personas, sistemas tecnológicos o eventos externos, ni planes de continuidad ni contingencia.

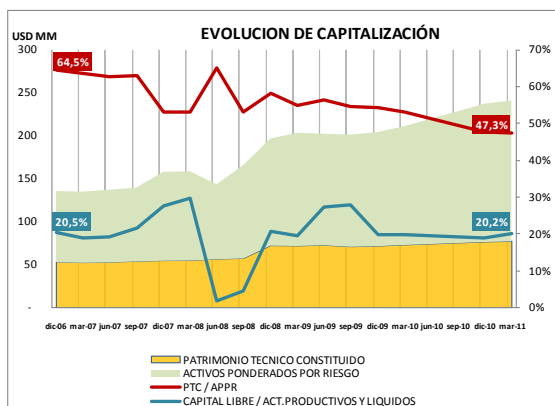
Auditoría Interna señala que los correctivos para superar debilidades que originan riesgo operativo, determinadas en el periodo 2009-2005, se han cumplido en 93%, estando en ejecución 65% determinados en 2010 y 95% en 1T11, e identifica a unidades operativas responsables de los procesos pendientes, estando a cargo del 35% la regional Guayaquil. Las recomendaciones de la Contraloría se han cumplido 99% del examen especial de fondos de garantía y 98% de la gestión del Juzgado de Coactivas de la regional Guayaquil. Las disposiciones de la SBS por inspecciones del 2010-2007, se han cumplido en 77%, y se le reporta mensualmente el seguimiento al Plan de Regularización. Las salvedades de auditoría externa (2010) previenen de riesgo legal por viviendas invadidas expuestas a pérdida por prescripción

adquisitiva de dominio. En el seguimiento a las normas de prevención de lavado de activos resalta el desarrollo normativo, y observa la falta de implementación de medidas para control de operaciones de préstamos, remates o venta de inmuebles, segmentación de mercado.

años ha mantenido una cobertura para activos productivos y disponibilidades de 20%, muy superior a la cobertura promedio a mar.11 de bancos 7.8%, cooperativas 13.3%, y financieras 15.9%, sustentando su capacidad de absorber eventuales pérdidas futuras.

### ▪ SUFICIENCIA DE CAPITAL

La suficiencia del patrimonio técnico sigue siendo una fortaleza del BEV, posicionado por encima del promedio de la banca pública (36.5%). El importante crecimiento de activos ponderados por riesgo, en mayor proporción que el que pudo marcar en PTC, contrajo el indicador de solvencia y su apalancamiento. El fortalecimiento patrimonial ha dependido de la generación de utilidades, y en el 2008 del aporte de USD15MM por parte del Estado para destinarlo a crédito de vivienda. La recepción de la inversión doméstica del BCE permitirá atender la cartera aprobada por desembolsar o instrumentar, aumentando el volumen de activos ponderados por riesgo y contrayendo el indicador en el 2011.



El BEV además de cumplir con los requisitos legales de solvencia con amplios excedentes sobre el nivel mínimo del 9%, tiene una estructura de PTC de buena calidad, con 61% de capital primario, que cubre 29% de los APPR. También tiene capacidad de absorber pérdidas en activos productivos y disponibilidades, por la importante cobertura que le da el capital libre, sin exponerle a riesgo de insolvencia. Por la naturaleza pública del BEV, es de esperar que frente a dificultades sea apoyado por el Estado, lo cual en el futuro seguiría sujeto a la situación fiscal del Ecuador.

Las utilidades no se distribuyen a los accionistas por mandato del Programa de Regularización, y han conformado reservas legales y especiales para fines de capitalización, o salvaguarda de proyectos de vivienda, según resuelva la Junta General de Accionistas. La consecución de resultados operativos, complementada con mejor calidad de activos productivos y recuperación de cuentas por cobrar, inmuebles y activos de riesgo, también aportarán en el fortalecimiento patrimonial.

El **capital libre** mantiene la cobertura promedio del sistema de banca pública, para el eventual deterioro de activos productivos, disponibilidades, requerimiento patrimonial y de provisiones. Durante los dos últimos

## BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

(USD MILES)	SISTEMA						
	IFIS PUBLICAS	dic-07	dic-08	dic-09	mar-10	dic-10	mar-11
<b>ACTIVOS</b>							
Inversiones Brutas	543.104	33.228	25.566	46.245	50.744	46.174	41.962
Cartera Productiva Bruta	2.689.654	32.376	42.875	42.387	42.237	88.785	97.032
Otros Activos Productivos Brutos	67.269	7.433	7.361	7.442	7.382	7.618	7.802
<b>Total Activos Productivos</b>	<b>3.300.027</b>	<b>73.037</b>	<b>75.802</b>	<b>96.074</b>	<b>100.363</b>	<b>142.577</b>	<b>146.796</b>
Depositos en Instituciones Financieras	184.281	-	-	-	-	-	-
Fondos Disponibles Improductivos	253.749	4.022	8.019	56.531	54.667	127.925	115.597
Cartera en Riesgo	213.631	3.790	4.520	2.091	1.623	914	856
Activo Fijo	73.971	3.697	3.519	3.503	3.466	3.544	3.639
Otros Activos Improductivos	413.082	44.634	61.895	60.194	61.542	45.022	43.742
Total Provisiones	-244.983	-14.056	-14.952	-21.394	-21.277	-20.763	-20.862
<b>Total Activos Improductivos</b>	<b>1.138.714</b>	<b>56.143</b>	<b>77.953</b>	<b>122.319</b>	<b>121.299</b>	<b>177.406</b>	<b>163.835</b>
<b>Total Activos</b>	<b>4.193.758</b>	<b>115.123</b>	<b>138.803</b>	<b>196.998</b>	<b>200.385</b>	<b>299.219</b>	<b>289.769</b>
<b>PASIVOS</b>							
Obligaciones con el Público	2.134.687	42.811	54.201	110.361	112.083	177.986	173.464
Depósitos a la Vista	517.956	6.981	16.142	16.384	18.090	34.208	29.033
Operaciones de Reporto	430	-	-	-	-	-	-
Depósitos a Plazo	1.570.871	-	-	50.000	50.000	100.000	100.000
Depósitos en Garantía	45.430	35.830	38.058	43.977	43.993	43.777	44.431
Depósitos Restringidos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones Interbancarias	50.000	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Inmediatas	9.516	-	-	-	-	-	-
Aceptaciones en Circulación	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Financieras	96.836	1.836	1.567	1.297	1.251	1.164	1.134
Valores en Circulación	514	-	-	-	-	-	-
Oblig. Convert. y Aportes Futuras Capitaliz.	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por Pagar y Otros Pasivos	597.169	12.485	9.912	10.698	11.091	40.537	34.904
Provisiones para Contingentes	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2.888.723</b>	<b>57.132</b>	<b>65.679</b>	<b>122.357</b>	<b>124.425</b>	<b>219.687</b>	<b>209.502</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.305.036</b>	<b>57.991</b>	<b>73.125</b>	<b>74.641</b>	<b>75.960</b>	<b>79.533</b>	<b>80.266</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>4.193.758</b>	<b>115.123</b>	<b>138.803</b>	<b>196.998</b>	<b>200.385</b>	<b>299.219</b>	<b>289.769</b>
<b>CONTINGENTES</b>	<b>362.636</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44.533</b>	<b>60.240</b>
<b>RESULTADOS</b>							
Intereses Ganados	61.688	5.221	5.995	6.984	1.711	7.378	2.181
Intereses Pagados	13.859	1.800	893	991	253	984	247
<b>Intereses Netos</b>	<b>47.830</b>	<b>3.421</b>	<b>5.102</b>	<b>5.993</b>	<b>1.458</b>	<b>6.394</b>	<b>1.934</b>
Otros Ingresos Financieros Netos	1.065	746	994	965	170	693	3
<b>Margen Bruto Financiero</b>	<b>48.895</b>	<b>4.168</b>	<b>6.096</b>	<b>6.958</b>	<b>1.628</b>	<b>7.087</b>	<b>1.937</b>
Ingresos por Servicios	528	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos Operacionales	811	1.538	968	697	168	1.656	220
Gastos de Operación	28.618	6.350	7.006	6.671	1.612	8.009	2.113
Otras Perdidas Operacionales	4	495	614	225	70	250	1
<b>Margen Operacional antes de Provisiones</b>	<b>21.613</b>	<b>-1.139</b>	<b>-556</b>	<b>759</b>	<b>114</b>	<b>484</b>	<b>43</b>
Provisiones	16.957	2.339	4.061	4.071	666	3.199	554
<b>Margen Operacional Neto</b>	<b>4.656</b>	<b>-3.478</b>	<b>-4.617</b>	<b>-3.312</b>	<b>-552</b>	<b>-2.715</b>	<b>-512</b>
Otros Ingresos	24.295	5.528	4.890	5.121	1.907	7.679	1.265
Otros Gastos y Perdidas	3.756	121	130	289	6	73	19
Impuestos y Participación de Empleados	551	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<b>24.644</b>	<b>1.928</b>	<b>143</b>	<b>1.520</b>	<b>1.349</b>	<b>4.891</b>	<b>734</b>

## INSTITUCIONES FINANCIERAS

### BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

(USD MILES)	SISTEMA						
	IFIS PUBLICAS	dic-07	dic-08	dic-09	mar-10	dic-10	mar-11
<b>CALIDAD DE ACTIVOS</b>							
Activos Productivos + Fondos Disponibles	3.553.777	77.058	83.821	152.605	155.030	270.502	262.393
Inversiones Netas	525.765	33.226	25.564	46.243	50.743	46.173	41.961
Cartera Bruta total	2.903.285	36.166	47.395	44.479	43.860	89.700	97.888
Cartera Vencida	98.690	243	324	238	190	113	104
Cartera en Riesgo	213.631	3.790	4.520	2.091	1.623	914	856
Cartera C+D+E	-	2.573	3.482	3.450	3.028	2.200	2.181
Provisiones para Cartera	-176.283	-2.582	-5.057	-5.293	-5.116	-5.010	-5.098
Activos Productivos* / Total Activos (Brutos)	74,3%	56,5%	49,3%	44,0%	45,3%	44,6%	47,3%
Activos Productivos* / Pasivos con Costo	148,09%	163,59%	135,97%	86,06%	88,67%	79,59%	84,09%
Cartera Vencida / Total Cartera (Bruta)	3,40%	0,67%	0,68%	0,53%	0,43%	0,13%	0,11%
Cartera en Riesgo / Total Cartera (Bruta)	7,36%	10,48%	9,54%	4,70%	3,70%	1,02%	0,87%
Cartera C+D+E / Total Cartera (Bruta)	0,00%	7,11%	7,35%	7,76%	6,90%	2,45%	2,23%
Prov. de Cartera+ Contingentes/ Cartera en Riesgo	82,52%	68,12%	111,87%	253,09%	315,15%	547,98%	595,46%
(Prov. de Cartera +Contingentes) / Cartera CDE		100,35%	145,23%	153,42%	168,98%	227,73%	233,76%
Prov. de Cartera / Total Cartera (Bruta)	6,07%	7,14%	10,67%	11,90%	11,66%	5,59%	5,21%
Prov. con Contingente sin invers. / Activo CDE		98,04%	111,90%	109,80%	111,29%	111,10%	114,75%
25 Mayores Deudores /Cartera Bruta y Contingente (Cartera CDE+ Castigos periodo +Venta y/o transferencia cart E) / (Cartera Bruta promedio)	0,00%	47,78%	57,54%	71,08%	113,45%	58,05%	53,85%
Recuperacion Ctgos. periodo / Ctgos. periodo anterior		35,23%	25,19%	655,82%	17,84%	77,24%	32,35%
25 Mayores Deudores / Patrimonio	0,0%	29,8%	37,3%	42,4%	65,5%	65,5%	65,7%
Ctgo. total periodo / MON antes de provisiones	1656%	-275%	-30%	232%	0%	171%	165%
Ctgos. Cartera (Anual) / Cartera Bruta Promedio	50,7%	7,0%	0,4%	3,0%	0,0%	1,2%	0,3%
<b>CAPITALIZACION</b>							
PTC / APPR *	36,46%	53,25%	58,29%	54,33%	53,11%	47,79%	47,34%
TIER I / APPR	34,67%	34,91%	37,59%	35,31%	34,01%	29,21%	28,97%
PTC / Activos y Contingentes*	28,05%	47,82%	52,32%	36,58%	36,62%	22,37%	22,17%
(Activos Fijos +Activos Fijos Fideicom.) / PTC	5,79%	23,56%	17,61%	17,72%	18,50%	4,61%	4,69%
Capital libre (USD)**	847.840	19.924	18.141	30.247	30.604	50.814	52.890
Capital libre / ( Activos Productivos (incluye Fondos Disponibles + Inv. Netas)	23,9%	25,9%	21,6%	19,8%	19,7%	18,8%	20,2%
Capital Libre / Patrimonio + Provisiones	54,75%	27,66%	20,60%	31,50%	31,47%	50,67%	52,30%
TIER I / Patrimonio Tecnico*	95,09%	65,56%	64,49%	65,00%	64,04%	61,12%	61,18%
Patrimonio/ Activo Neto Promedio (Apalancamiento)	40,89%	52,47%	57,60%	44,46%	38,23%	32,06%	27,26%
TIER I / Activo Neto Promedio	38,08%	32,65%	36,88%	27,90%	23,65%	18,94%	16,12%
<b>RENTABILIDAD</b>							
Comisiones de Cartera	21	-	-	-	-	-	-
Ingresos Operativos Netos	50.231	5.211	6.450	7.431	1.726	8.493	2.156
Resultado antes de impuestos y participacion trabajac	25.195	1.928	143	1.520	1.349	4.891	734
Margen de Interés Neto	77,53%	65,52%	85,10%	85,81%	85,23%	86,66%	88,67%
ROE***	8,22%	3,38%	0,22%	2,06%	7,17%	6,35%	3,67%
ROE Operativo	1,55%	-6,10%	-7,04%	-4,48%	-2,93%	-3,52%	-2,56%
ROA***	3,09%	1,74%	0,11%	0,91%	2,72%	1,97%	1,00%
ROA Operativo	0,58%	-3,15%	-3,64%	-1,97%	-1,11%	-1,09%	-0,69%
Inter. y Comis. de Cartera Netos / Ingreso Operativo Neto	95,26%	65,65%	79,09%	80,66%	84,48%	75,29%	89,71%
Intereses y Comis. de Cart. Netos / Activos Productivos Promedio (NIM)	7,75%	5,18%	6,86%	6,97%	5,94%	5,36%	5,35%
M.B.F. / Activos Productivos promedio	7,92%	6,30%	8,19%	8,10%	6,63%	5,94%	5,35%
Gasto provisiones / MON antes de provisiones (Gastos de Operación + prov.) / Ingr. Operativos Netos	90,7%	166,7%	171,6%	144,6%	132,0%	132,0%	123,7%
Gastos de Operación / Ingr. Operativos Netos	56,97%	121,85%	108,62%	89,78%	93,37%	94,30%	98,03%
[Gastos de Operación + prov. (Anual)] / Activo Neto Promedio	5,71%	7,86%	8,72%	6,40%	4,59%	4,52%	3,62%
<b>LIQUIDEZ</b>							
Fondos Disponibles	438.030	4.022	8.019	56.531	54.667	127.925	115.597
Activos Líquidos (BWR)	502.933	23.922	33.419	102.631	87.972	152.392	135.371
25 Mayores Depositantes****	1.346.095	28.252	34.613	82.810	83.997	146.373	141.424
100 Mayores Depositantes****	1.375.230	34.220	39.946	88.853	90.356	153.783	148.596
Índice Liquidez Estructural 1ra Línea (SBS)	40,7%	333,2%	202,8%	625,3%	486,3%	237,8%	251,6%
Índice Liquidez Estructural 2da Línea(SBS)	21,45%	85,71%	61,04%	92,90%	91,78%	74,34%	72,23%
Requerimiento de Liquidez 2da Línea	0,00%	38,59%	36,49%	100,00%	100,00%	53,21%	11,94%
Mayor brecha acum de liquidez / Act. Líquidos	0,00%	-10,03%	-4,74%	-25,62%	-32,39%	-34,66%	-19,27%
Activos Líquidos (BWR) / Pasivos corto plazo (BWR)	40,71%	333,17%	202,84%	625,27%	486,30%	237,84%	251,65%
Fondos Disponibles / Pasivos Corto Plazo (BWR)	35,45%	56,01%	48,67%	344,41%	302,19%	199,65%	214,89%
25 Mayores Depositantes*** / Obligaciones con el Público	63,06%	65,99%	63,86%	75,04%	74,94%	82,24%	81,53%
25 Mayores Depositantes**** / Activos Líquidos (BWR)	267,65%	118,10%	103,57%	80,69%	95,48%	96,05%	104,47%

\* 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