

Ecuador
Calificación Global

BANCO DE LA VIVIENDA

Calificación

2007	2008	2009	2010	2011
BBB-	BBB-	BBB-	BBB+	BBB+

Resumen Financiero

(USD MM)	2007	2008	2009	2010	2011
Activos	115.1	138.8	196.9	299.2	295.2
Patrimonio	58.0	73.1	74.6	79.5	82.1
Resultados	1.93	0.14	1.52	4.9	0.2
ROA (%)	1.74	0.11	0.91	1.97	0.08
ROE (%)	3.38	0.22	2.06	6.35	0.28

Contactos

Patricio Baus
(593 2) 292 2426
pbaus@bwratings.com

Sebastián Baus
(593 2) 226 9767
sbaus@bwratings.com

Guisela Salgado
(593 2) 226 9767
gsalgado@bwratings.com

Perfil

La Ley del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda, crea la entidad hace 50 años con visión social y el objetivo de atender la ejecución de proyectos habitacionales, con financiamiento propio y participación dinámica del sector privado. Pretende la cobertura del déficit habitacional del Ecuador, promocionando iniciativas de vivienda urbana y rural de interés social y operando en redescuento de crédito con el sistema financiero y el mercado hipotecario, en coordinación con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). Se somete a las normas y supervisión de la Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS), así como al control de la Contraloría General del Estado (CGE) en el ámbito de su competencia. Interactúa con el Fondo Común de Seguros, en el campo de seguros de desgravamen, vida e incendio, a favor de sus prestatarios.

• RAZONAMIENTO DE LA CALIFICACION

El Comité de Calificación de BankWatch-Ratings S.A. luego de analizar la información remitida por el BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA, sobre su gestión y estados financieros no consolidados con el Fondo Común de Seguros, auditados al 31 de diciembre de 2011, 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.

La calificación considera el soporte del Estado y la expectativa de asistencia en un evento de estrés, por la naturaleza pública del BEV y ejecución de políticas sociales del plan gubernamental. El soporte se ha demostrado en la capitalización de resultados acumulados, recepción de inversión doméstica del BCE, fideicomisos estatales, depósitos en garantía, y bonos de vivienda para dinamizar el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Sin embargo, la ayuda del Estado esta supeditada a la capacidad Fiscal de atender estos requerimientos, más aún cuando la generación de recursos patrimoniales del banco depende de otros ingresos no operacionales que no compensan el fuerte crecimiento de cartera en el último periodo, para mantener los indicadores de solvencia.

Si bien la calificación en este periodo se mantiene, la Calificadora evidencia una *perspectiva negativa* en la calificación, considerando el cambio de la estructura de cartera y cliente objetivo, que en conjunto con el rápido crecimiento en los últimos años, ha evidenciado mayor riesgo crediticio.

La calidad de la cartera muestra un importante deterioro, con menores niveles de cobertura con provisiones y altos niveles de concentración en deudores. De esta manera, la cartera en riesgo aumentó frente al periodo anterior, evidenciando debilidades en el proceso de originación y una limitada estructura para el fuerte crecimiento. A mediano plazo no se esperaría mejoras en dichos

ESTADOS FINANCIEROS A: Diciembre de 2011

FECHA DE COMITE: Abril de 2012

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.



indicadores debido a la incertidumbre del comportamiento de los nuevos deudores y al gran volumen de cartera recién originada con periodos de gracia.

La principal fuente de repago de la cartera constituye la venta de las unidades habitacionales de los promotores inmobiliarios. Los nuevos créditos a constructores, readecúan la estructura de plazos al flujo del mercado de viviendas, para disminuir la frecuencia de novaciones.

Los indicadores de solvencia se mantienen altos en comparación con la banca privada, sin embargo se han presionado frente a su histórico. El resultado del ejercicio muestra un decrecimiento frente al 2010, influenciado por bajos niveles de eficiencia y altos requerimientos de provisiones. Se estima que los ingresos no operativos, no puedan seguir compensando un mayor gasto de provisiones, inherente a la aplicación de regulaciones más conservadoras para evaluar cartera e inversiones en el 2012.

Por su parte la liquidez se presiona debido al rápido crecimiento de cartera, mostrando indicadores ligeramente superiores al requerimiento mínimo. La principal fuente de fondeo siguen siendo entidades estatales, mostrando altos niveles de concentración y que en escenarios de estrés tenderían a ser más volátiles.

PERFIL

POSICIONAMIENTO EN EL MERCADO: El BEV es el banco más pequeño de las instituciones financieras públicas, cuya participación se mantiene en un dígito para cartera bruta, pasivos, patrimonio, y un portafolio de inversiones de mayor relevancia. A dic.11 la banca pública administra activos por USD 4.390MM (6.66% del PIB), cartera bruta USD 3.105MM, e inversiones USD 463MM. El fondeo estatal apoyó al BEV para que su activo crezca 156% de dic.07 a dic.11, periodo en que la cartera bruta aumenta 349% y las inversiones 59%. Dentro del fondeo estatal, se destacan la inversión doméstica de la reserva de libre disponibilidad del BCE, y los bonos de vivienda transferidos por el MIDUVI.

Cumpliendo su objetivo, ha financiado crédito destinado a vivienda y promocionado proyectos inmobiliarios de interés social. Ha interactuado con constructores e instituciones financieras controladas y no controladas, clasificando el crédito como comercial. Por el cliente objetivo y enfoque social, busca dotar de la primera y única vivienda al beneficiario final. El crédito destinado a vivienda es atendido principalmente por el sistema financiero privado y de seguridad social, conforme consta en el estudio al sistema de mercado hipotecario incluido al final.

Considerando que el crédito comercial del BEV es distinto al otorgado en otro tipo de entidad financiera, el cuadro incluye el crédito de vivienda de los actores del sistema financiero, y para el caso del BEV la cartera total, que incorpora las líneas de crédito a constructores 68.6%, redescuentos 19.1%, cartera de la Mutualista

Benalcázar administrada 4.5%, fideicomisos 6.5% y cartera de arrastre 1.4%.

CREDITO DE VIVIENDA	BEV (1)	BANCOS PRIVADOS				MUTUALISTAS	COOPERATIVAS
		PICHINCHA	PACIFICO	GUAYAQUIL	OTROS		
Por Vencer	155.305	482.704	241.733	157.064	881.501	175.988	219.369
Non Accrual	4.163	6.875	2.067	967	9.909	3.736	2.357
Vencido	2.738	4.532	353	293	5.178	233	1.176
Total Vivienda	162.206	494.110	244.153	158.324	896.587	179.957	222.903
Morosidad Total USD M	6.901	11.406	2.420	1.259	15.085	3.969	3.533
Morosidad Total Vivienda	4,3%	2,3%	1,0%	1,0%	1,7%	2,2%	1,6%

(1)= Incluye todo el portafolio de cartera por su destino a vivienda

El desempeño evidencia mayor morosidad respecto del sistema, con tendencia a aumentar en el trimestre siguiente. Si se considera exclusivamente la cartera clasificada como vivienda por el BEV (12% del negocio), la morosidad del 3.6% sigue siendo superior al promedio de otras entidades financieras, aunque bastante inferior a la morosidad de años pasados.

Además del BIESS, hay 72 IFIS que compiten en crédito de vivienda, siendo 75.5% de banca privada (principalmente Pichincha, Pacífico y Guayaquil), 12.9% de cooperativas, 10.3% de mutualistas (principalmente Pichincha), entre otras, excluyendo entidades en liquidación. El crédito de vivienda tiene la más baja morosidad respecto de otros segmentos. Este portafolio constituye fuente de fondeo por su buena calidad, con base en el creciente volumen de titularizaciones en el mercado de valores. Los convenios del BIESS influenciarán al prepago en el sistema financiero, y los deudores afiliados sustituirán crédito en mejores condiciones financieras.

ESTRUCTURA DEL GRUPO: El BEV cuenta con una Junta General de Accionistas, integrada del Estado (99.8%) y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (0.19%). Luego de constituir el BIESS en el 2009, el IESS le cedió su participación accionaria en el BEV. Por instrucciones de la SBS, el BEV debía regular el Estatuto Social y elaborar un proyecto de reformas a su ley orgánica. La aprobación de la minuta de aumento de capital por parte de la SBS, se supeditaría a la definición de la vigencia del Estatuto Social, y publicación en el Registro Oficial de la escritura pública.

El BEV requiere el expediente jurídico actualizado y las herramientas legales y normativas instruidas por la SBS. Los actos jurídicos se aplazaron, y el incremento de capital social resuelto en la Junta General de Accionistas de mar.11, estuvo pendiente hasta dic.11. La Junta General Ordinaria de Accionistas llevada a cabo en mar.12 aprobó la reforma integral del Estatuto y dispuso continuar con los trámites legales. Esto implicará que en el 2012 se capitalicen USD 26MM, provenientes de los aportes ingresados en dic.08, reservas especiales, y resultados acumulados a dic.10.

El BEV reporta información financiera y administrativa individual, sin subsidiarias, ni como grupo financiero. No consolida estados financieros con el Fondo Común de Seguros, que opera independientemente a cargo de la Junta de Administración, aunque físicamente está al interior del BEV. Dicho fondo también reporta su gestión de seguros al Directorio y a la Junta General de Accionistas del BEV. El Programa de Regularización actualizado en sep.11, al que sigue sometido el BEV, no



señala requerimientos al Fondo Común de Seguros. Se estima que la prohibición de reparto de dividendos, se mantiene sin cambio desde el 2006.

Respecto a los dividendos repartidos al MIDUVI de 1996 a 2001 por USD 6.2MM, registrados como cuentas por cobrar según instrucciones de la SBS, el BEV compila documentación para demostrar que esos recursos se han transferido al Ministerio de Finanzas en su totalidad. El proceso evidenció que el reparto se realizó sólo al Estado, por lo que la delegada del IESS cuestionó el derecho de la entidad que representa. El BEV espera instrucciones de los órganos competentes y consulta sobre la reversión de la cuenta por cobrar, intereses en suspenso, provisiones, lo que derivará en un efecto patrimonial y de solvencia.

ESTRATEGIAS: El BEV espera alcanzar autonomía y sostenibilidad operativa en el 2012, para lo cual sus estrategias son obtener financiamiento, desarrollar su negocio, y fortalecer las capacidades institucionales y relaciones con su entorno. Según el plan operativo se enfatizarán cinco macroyectos inmobiliarios emblemáticos, impulsarán soluciones habitacionales dando crédito a promotores por USD 150MM, redescuento de cartera hipotecaria por USD 120MM, creación de instrumentos financieros para financiar vivienda, y dinamizarán la tesorería. El fondeo esperado provendrá de RLD del BCE en USD 150MM, líneas de crédito de organismos multilaterales, banca local e internacional USD 150MM, venta de inmuebles y titularización de activos, según las necesidades.

Con base en las estrategias durante el 2011 y 2012, ha contratado consultores para estructurar el plan de continuidad del negocio, fortalecer la alta administración y el ambiente informático, administrar riesgo operativo y legal, controlar riesgo integral, calificar crédito habitacional, desarrollar el sistema de administración por procesos, entre otros. Dada la dificultad en registrar utilidades del giro del negocio, sería de esperar que optimice el contingente de sus especialistas de nómina, los productos entregados en consultorías previas acorde a recomendaciones de la Contraloría General del Estado, y las que estén disponibles en la banca pública, acorde a la política gubernamental.

Si bien registra mayor crecimiento anual en ingresos financieros y extraordinarios que los presupuestados, sus ingresos operacionales fueron inferiores a lo estimado. No alcanzó el superávit de USD 7.3MM, por el incremento en gastos de operación (27%) y provisiones (112%), que superaron en USD 5.7MM al gasto del 2010. El Programa de Regularización se mantuvo a dic.11, por mantener 15 actividades en proceso, tal como la liquidación de los fideicomisos Ninallacta y Ciudad Bolívar, y los trámites legales para solucionar los fideicomisos con problemas.

GOBIERNO CORPORATIVO: Acorde a principios de Gobierno Corporativo, la Gerencia hace su rendición de cuentas periódica, la cual es pública por su índole estatal. La planificación estratégica se estructura considerando los objetivos del plan de Gobierno, tal como el desarrollo de proyectos que aporten a las políticas sociales de dotar

de mayor número de viviendas, lo que en ocasiones genera problemas en su ejecución técnica. La política social ha incluido legalizar a invasores y financiar a clientes que no calificarían como sujetos de crédito en el sistema financiero. Por la naturaleza de banco público, la administración no siempre puede evitar casos que afecten la independencia de su gestión, siendo un reto aislar la injerencia política.

De igual manera, se somete a las políticas de reingeniería de la banca pública, previstas en informes sobre la nueva arquitectura financiera, las cuales podrían afectar el principio de empresa en marcha, tras eventuales fusiones. La organización por procesos la aprobó el SENRES el 2009, y esperan aprobación del Ministerio de Relaciones Laborales a la Estructura orgánica por procesos de 2011, sometida a los cambios sugeridos por el Ministerio Coordinador de la Política Económica. La dependencia en otros órganos de la administración central, retrasa el aplicar el Manual de funciones, perfiles y normas de competencia, contratar personal para afrontar la expansión de operaciones, y asignar responsabilidades para la administración integral de riesgo.

Los cambios de vocales de Directorio que concluyen el periodo de elección, exigió designar otros suplentes y someterles a calificación de idoneidad, así como nombrar otros delegados a los comités técnicos y de auditoría. Los vocales suplentes del IESS y del Ministerio de Finanzas actúan con voz pero sin voto, mientras que otros vocales principales no han nominado a sus suplentes en dic.11. El Directorio lo preside el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, y por el Estado también actúa el Ministro de Finanzas. Participa el vocal elegido entre los trabajadores del BEV, que no se desempeña en la línea de la construcción. La participación de delegados de la Asociación Nacional de Mutualistas, o de Cooperativas de Vivienda como informantes, prevé la ley más no se designan históricamente. La normativa actual establece que los directores del sistema financiero no sean accionistas de empresas, restando la visión empresarial y afectando la calidad del gobierno corporativo.

Los cambios de vocales podrían retrasar las metas operativas, por la mayor información y explicaciones previas a la toma de decisiones. Entre los cambios operativos está que a futuro los proyectos habitacionales adjunten estudios de las unidades de negocios (mercado), jurídica, financiera, e informes concluyentes con el criterio de la Comisión técnica-jurídica sobre los créditos y temas que se sometan a consideración del Directorio. También se adjuntarán avalúos independientes realizados por la DINAC, o peritos independientes calificados por la SBS, según corresponda.

En el 4T11 la información financiera no está suscrita por la Auditora Interna, con base en instrucciones de la Contraloría General del Estado. Esto se alinea a las prácticas internacionales, pero contraría las disposiciones de la Ley de Instituciones Financieras. La SBS ha dispuesto que desde mar.12, la Auditora Interna vuelva a suscribir los estados financieros. Adicionalmente la información financiera la examinan auditores externos e inspectores de ambos órganos de control estatales (SBS y Contraloría).

PRESENTACION DE CUENTAS

Los estados financieros del BEV e información suplementaria son propiedad y exclusiva responsabilidad de sus administradores. La calificación global de riesgo de BWR se fundamenta en la gestión, información, documentación y **estados financieros auditados** a dic.11 por Pannel Kerr Forster, que presenta un dictamen con salvedades y párrafos de énfasis, que se resumen en el siguiente cuadro:

CONCEPTO DE LA SALVEDAD	USD MM
Derechos fiduciarios activados, sin recuperaciones y en proceso judicial	7,36
Bienes realizables disponibles para la venta incluyen terrenos invadidos	16,57
Bienes invadidos por terceros registrados como bienes no utilizados	8,18
Terrenos ocupados por Municipios registrados como disponibles	0,28
Juicios laborales sin provisiones adecuadas para afrontar contingencias	7,93
El 50% de juicios coactivos sin respaldo de garantías hipotecarias, y nuevos juicios pendientes de resolución	3,88
Falta de suscripción de los estados financieros por parte del Auditor Interno.	N/A
PÁRRAFOS DE ÉNFASIS	USD MM
Otros ingresos generados en la realización de activos (no giro del negocio) originan utilidades (43%).	6,82
Las actividades del Plan de Regularización se programaron hasta dic.11, pero están en ejecución.	N/A

Los estados financieros del 2009 y 2010 del BEV también tuvieron salvedades, respecto a la falta de auditoría del Fideicomiso Mutualista Benalcázar, riesgos contingentes, provisiones de fideicomisos inmobiliarios, demandas laborales, juicios coactivos sin hipotecas y derechos fiduciarios. Del seguimiento se determina que algunas salvedades se han venido superando. La información presentada está preparada de acuerdo a las normas contables dispuestas por el órgano 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.

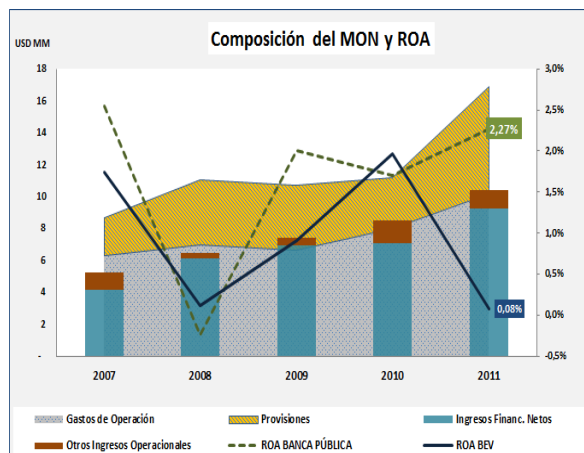
El Fondo Común de Seguros presenta información financiera individual auditada a dic.11, y es responsable de los seguros para salvaguardar los activos del BEV. El dictamen de estados financieros de Pannel Kerr Forster contiene salvedades, por falta del reporte de inversiones financieras a dic.11, y una diferencia de USD 142M en el arqueo de ene.12, que no pudieron analizar con pasos alternos. Agrega que éste reporta cesiones de primas en calidad de Reasegurador por USD 122M, cuando en la póliza de seguros la Aseguradora participa directamente como Asegurador.

RENTABILIDAD Y GESTION OPERATIVA

Margen bruto financiero:

El **margen de interés** de 88.7% lo posiciona por encima de la competencia, apoyado en el fondeo barato y acceso a las reservas de libre disponibilidad del BCE. La mejora en ingresos financieros netos, se afecta de la constitución de provisiones inherentes a riesgo crediticio. Los gastos

de operación absorben 98% de los ingresos operacionales netos, de manera que luego de provisiones, el margen operacional neto se torna negativo. Las utilidades siguen dependiendo de ingresos extraordinarios, no recurrentes en el tiempo. El ROA desciende de 1.97% en dic.10 a 0.08% en dic.11, debajo del promedio de la banca pública, con un entorno de inflación acumulada anual de 5.41%, e índice de precios al constructor de 6.88%.



Hubo estabilidad en las tasas activas efectivas máximas reguladas por el BCE, para los segmentos de vivienda y productivo corporativo en el 2011. Las tasas activas referenciales de esos segmentos superan las tasas aplicadas por el BEV, excepto para constructores. Esa ventaja competitiva da capacidad de maniobra financiera para mejorar el margen de interés, dadas las tasas reajustables de todas las líneas, excepto cuando el origen del fondeo proviene de la inversión de las RLD del BCE.

TASA DE INTERÉS	MINIMO	MAXIMO	REAJUSTE
HIPOTECARIA	8,00%	10,50%	Diferencia entre tasa activa y pasiva referencial a la fecha de desembolso
Proyectos habitacionales con recursos de la inversión BCE	6,80%	8,50%	No aplica esa tasa fija
Proyectos habitacionales con recursos propios	6,80%	8,50%	Diferencia entre tasa activa y pasiva referencial a la fecha de desembolso
REDESCUENTOS	6,00%	8,00%	Diferencia entre tasa activa y pasiva referencial a la fecha de desembolso
CONSTRUCTORES - etapa de preinversión	8,50%	9,00%	Diferencia entre tasa activa y pasiva referencial a la fecha de desembolso
Activa referencial y Efectiva máxima para vivienda	10,64%	11,33%	Regulaciones del BCE
Activa referencial vs Efectiva máxima en prod. corporativo	8,17%	9,33%	Regulaciones del BCE

Fuente: Banco Ecuatoriano de la Vivienda

Otros ingresos financieros y operacionales: Los ingresos financieros diferentes a intereses ganados, representan 2% de los ingresos totales, y se originan principalmente en comisiones por la administración del Fideicomiso Mutualista Benalcázar-BEV. Los ingresos operacionales son 7% de los ingresos totales y provienen de la valoración de las acciones de la CTH y EDESA, y la venta de bienes realizables. Estos rubros disminuyen -35% anual, principalmente por menor volumen de utilidades en la venta de bienes realizables que el 2010, y menor contribución en el ajuste del valor patrimonial proporcional de las acciones.

El **gasto de operación** absorbe casi todos los ingresos operativos netos, con un incremento anual del 27% y un volumen superior al presupuestado de 4.6%. El aumento se refleja principalmente en los gastos de personal y



honorarios, por conceptos distintos a remuneraciones y beneficios sociales, ya que no se amplió la masa salarial ni el número de empleados. Los indicadores de eficiencia se deterioran, debido a mayor incremento de gastos de operación que de ingresos operacionales netos, básicamente por pago de juicios laborales perdidos y provisiones para futuras contingencias. A futuro se guiará el crecimiento hacia el giro del negocio, desarrollará productos que aumenten los ingresos operativos netos, optimizará los tiempos de generación, aplicarán consultorías disponibles, y mejorarán el seguimiento de los procesos. Estas estrategias implicarán un ahorro en los egresos totales estimado en -9.3% anual.

La morosidad presiona al **gasto de provisiones** por cartera riesgosa desembolsada. Si la falta de pago se origina en problemas estructurales originados en las viviendas, ésta se proyectaría en los desembolsos futuros, presionando a provisiones inherentes a los créditos. De igual forma que el gasto de provisiones, la reversión de intereses vencidos no recuperados afectaría a resultados. El gasto de provisiones se duplica (112%), frente al 2010 que decreció en -21% y 2009 que fluctuó sólo 0.2%. Este representa 33% del total de los gastos, y su constante crecimiento afecta el margen operativo neto, la rentabilidad sobre activos y el desempeño global del 2011. El ablandamiento en las políticas crediticias y de tesorería, hará que este gasto suba acorde a la mayor morosidad, a reconocer en el vencimiento de dividendos.

El 37% de los ingresos no son del giro del negocio, sino ingresos extraordinarios originados principalmente en la recuperación de activos financieros, y la venta de bienes con utilidad. Los gastos extraordinarios no tienen mayor incidencia. Las **partidas extraordinarias** netas cubren 103% del margen operacional neto, permitiendo una utilidad no operativa a dic.11 de USD 227M. Los ingresos no operativos no son predecibles, y representan 7.9 veces los estimados en el presupuesto. Su origen es la reversión de provisiones 43%, utilidad en venta de bienes 26%, recuperación de activos castigados 19%, cobro de intereses de ejercicios anteriores, y gastos operativos del 2010 no efectivizados. A futuro aportará la enajenación de los bienes inmuebles de propiedad del BEV, que se encuentren ocupados por el MIDUVI.

■ ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

El BEV ha contratado consultorías en la implantación del sistema de administración de riesgos, organización por procesos y desarrollo de las herramientas de monitoreo. Dado los cambios en el Directorio, se delegó al vocal representante de los trabajadores a la Comisión de calificación de activos de riesgo y al Comité de administración integral de riesgos. Para mayor respaldo se estableció un Comité de Seguridad, responsable de la implantación de los sistemas e integridad de información, compuesto del Gerente General y subgerentes bancarios de riesgos, tecnología, recursos humanos, negocios y financiero. La Subgerencia Bancaria de Riesgos a cargo del proceso, incluye tres unidades: Riesgo de crédito, Riesgo de mercado y liquidez y Riesgo Operativo.

Conforme al Manual de Administración Integral de Riesgos, las instancias responsables del monitoreo y

resolución de acciones de mitigación por tipo de riesgo son la Subgerencia Bancaria de Riesgos y el CAIR. Auditoría externa observa que no poseen un sistema de información integrado para análisis de riesgo, conduciendo a un proceso manual de compilación de datos y demora en el chequeo para su validación. La asesoría técnica e información en sistema de bases de datos centralizadas FRMS (Estrategia Corporativa), contribuirá a que el CAIR presente informes trimestrales de su gestión.

Según la Sugerencia de Tecnología, está en ejecución la metodología para implementar el sistema de riesgo integral, contando con los módulos de riesgo operativo al 100% y los crediticios, de mercado y liquidez al 90%. El plan de continuidad de negocio y contingencias está en proceso de actualización y depuración y entrará a una segunda etapa hasta abr.12, realizando un taller de sensibilización para determinar los procesos críticos.

RIESGO DE CREDITO:

El BEV **evalúa la totalidad de los activos** sujetos a calificación, y se guía de las normas prudenciales. De igual forma, el Fondo Común de Seguros evalúa los activos objeto de calificación, integrados de inversiones financieras. La calificación de la cartera comprada a la Mutualista Benalcázar en Liquidación, también considera la normativa de la SBS. Los datos que constan en las estadísticas del órgano de control, son la sumatoria de la evaluación del BEV y de la cartera comprada.

El BEV interactúa en el sistema de incentivos de vivienda mediante la entrega de **bonos de vivienda a promotores inmobiliarios**, y obtención de garantías bancarias o pólizas de seguro irrevocable, incondicional y de cobro inmediato a favor del MIDUVI, por el equivalente. El Presidente del Directorio solicita que éste coordine con los promotores inmobiliarios, y facilite información que permita al MIDUVI cotejar el valor de los bonos de vivienda transferidos, respecto de aquellos recibidos por los postulantes registrados y verificados en el ministerio.

Uno de los Subgerentes Bancarios reconoce que se efectúa el seguimiento al avance del proyecto, vigilando la cobertura de garantías de los créditos que el BEV concede; mas considera que el **seguimiento de la negociación** de viviendas y asignación del bono de vivienda a los postulantes, compete al MIDUVI. En caso de diferencias no justificadas, señala que éste podría ejecutar las garantías bancarias o pólizas de promotores, a su favor. Añade que el Adendum modificatorio al convenio de participación financiera entre el MIDUVI y el BEV, prevé entregar bonos de vivienda a promotores inmobiliarios, que sin ser financiados o ejecutados por el BEV, estén registrados y verificados en el MIDUVI.

Si bien es **riesgo de los promotores inmobiliarios** el afrontar mayores plazos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal, instrumentar la venta de viviendas, registrar la transferencia de dominio, obtener el levantamiento de hipoteca, o que se le ejecuten garantías; el retraso en comercializar las viviendas y liquidar a beneficiarios finales, ya está generando mora en el pago de los dividendos a favor del BEV, y continuas

novaciones. Es de esperar que esta situación no afecte el avance de las obras, ni desfase flujos o plazos para concluir y comercializar las viviendas, aumentando la morosidad existente. Así mismo, el BEV espera que las direcciones provinciales contribuyan al cuadro de bonos de vivienda, y que no se presenten observaciones del Municipio que retrasen la aprobación de los proyectos.

Según evaluaciones del BEV, los **activos CDE** aumentan 25% anual, principalmente por cartera riesgosa. El saldo de activos CDE también se relaciona con fideicomisos en litigio judicial no recuperados de USD 7MM, cuentas por cobrar en remates judiciales, anticipos a empleados, valores asumidos del MIDUVI y CONADIS, entre otros activos de riesgo que ascienden a USD 10MM. También incluye los dividendos cancelados al MIDUVI por USD 6MM, que no recuperarán si el pronunciamiento jurídico externo no le es favorable. Aunque el total de provisiones acumuladas crecen 16% anual, la cobertura para activos CDE se contrajo 9 puntos porcentuales a dic.11.

Fondos Disponibles e Inversiones: Los fondos disponibles e inversiones temporales constituyen reservas de liquidez, a la vez que son activos de bajo riesgo. A dic.11 no se identifican situaciones que hagan presumir riesgo a corto plazo, respecto a los depositarios, emisores y fiduciarios de los recursos del BEV. Los **activos líquidos** de hasta 90 días se contraen USD 81.6MM, disminuyendo el colchón de liquidez que ha mantenido históricamente, el cual a futuro se presionará aún más por cartera aprobada pendiente de desembolsar e instrumentar. Los movimientos de la inversión doméstica del BCE, tienen mucha incidencia en el GAP de plazos y posición de liquidez estructural. A dic.11, el riesgo de liquidez se mitiga con una nueva inversión de USD 25MM del BCE.

Por la naturaleza pública del BEV, los depositarios son el BCE (96%) y el BNF (4%), cuyas cuentas bancarias no se remuneran. Los **fondos disponibles** a dic.11 decrecen USD 82.5MM anuales, porque el BEV ha dado prioridad a la colocación en cartera, gestión de tesorería y atención a los fondos en administración. Su saldo se impacta del uso de fondos de las cuentas de los constructores, quienes efectúan retiros para el avance de sus obras, incluyendo los bonos de vivienda que aplicarán los adjudicatarios calificados de las viviendas. De igual forma se ha atendido el pago de depósitos en garantía.

La **estructura de emisores** de títulos se modifica con mayor presencia de entidades públicas y de propiedad del Estado (49% dic.11; 5% dic.10). El 82% de las inversiones temporales se registran como disponibles para la venta, valoradas al costo amortizado, que es menor que el mercado, sin exposición a tipo de cambio al instrumentarse en US dólares y negociarse con emisores locales. Hay 7 emisores que han recibido más del 2% del PTC del BEV, sin considerar un portafolio ni un PTC consolidados a dic.11. Las inversiones se realizan en entidades con calificación de riesgo local mínima de A+, excepto en 2 bancos de categorías BB- y BBB- y en 2 organismos con calificación internacional B- Ecuador y B+ Venezuela, no comparable a la calificación local.

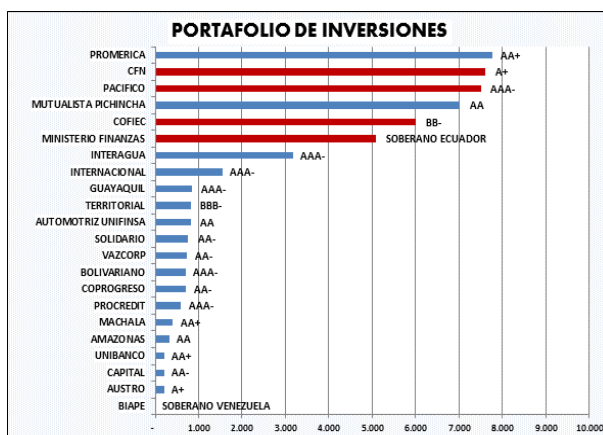
La estructura de los títulos en los que el Fondo Común de Seguros invierte es de emisores privados, adquiridos fundamentalmente en el mercado de valores, de los cuales 52% son titularizaciones, 20% obligaciones y 28% en Delisoda sin descripción del título. Las principales inversiones corresponden al Banco Promérica, Delisoda, Nestlé del Ecuador y Ecuatoriana de Granados, y las provisiones cubren -1.6% del saldo del portafolio. Los auditores externos emitieron salvedades sobre las inversiones del Fondo, por limitaciones en su examen.

La **renta** del portafolio de inversiones del BEV fluctúa de 2.5% a 8%, por debajo del rendimiento de cartera de 6.8% a 11.3%, contribuyendo en 19% a los intereses ganados. Dada la inflación anual, el rendimiento real es inferior al nominal. En el Fondo, los principales ingresos son por rendimientos financieros de 7.5% a 8.5%, generados en las colocaciones ejecutadas.

Las **inversiones en acciones y participaciones** son permanentes, aunque la legislación sobre empresas públicas pretende su enajenación. El valor de las acciones se reprecia al registrarse al valor patrimonial proporcional, con participación de 40% en Corporación de Titularización Hipotecaria y 20% en EDESA. No se identifican situaciones que hagan presumir deterioro del precio de las acciones, ni de los emisores en el corto plazo, bajo condiciones normales.

Calidad de la Cartera: La administración del BEV mantiene su **dinamismo** en la atención del objetivo social, impulsando las soluciones habitacionales e incrementando la cartera bruta en USD 73MM durante el 2011. Los activos productivos crecen 51% anual, con influencia de la cartera productiva que lo hace en 75%, siendo el activo que genera la mayor fuente de ingresos operativos. La evolución de la cartera del BEV destinada a vivienda (81% anual), supera a la del mutualismo que compete en su nicho de mercado (29% anual).

La **demanda de crédito** conduce al crecimiento futuro del BEV, con operaciones aprobadas por desembolsar e instrumentar de USD 91MM a dic.11. El protagonismo del BIESS en la construcción y su participación en el financiamiento de la vivienda de promotores inmobiliarios que ha financiado, le apoya a la administración del BEV a establecer las bases del negocio y su proyección futura. La actividad económica ha tenido gran impacto social y generación de empleo.





Mas el crecimiento de cartera viene acompañado de **mayor riesgo**. El 96% de la cartera está por vencer, 58% vence a mediano plazo (3 o más años), con 1 año de gracia. Hay incidencia de novaciones y reestructuraciones, por acumulación de dividendos impagos, de manera que la cartera en riesgo aumenta USD 6MM anuales, y las provisiones de cartera acumuladas suben USD 2.6MM anuales. El segmento comercial se duplica, por créditos a constructores, seguido de operaciones de redescuento.

El enfoque crediticio hacia constructores, algunos de los cuales no registran antecedentes financieros por ser empresas de reciente creación; el crédito a constructores cuya calificación se ha deteriorado después de su originación, presionando a la constitución de provisiones por homologación, y presencia de beneficiarios de vivienda no calificados como clientes potenciales del sistema financiero, aumentan el riesgo crediticio.

El **financiamiento al constructor** equivale al 40% del ingreso potencial del proyecto habitacional, 17% con bonos de vivienda del MIDUVI, cuotas de entrada de los compradores, y la diferencia con sus aportes. Cuenta con hipoteca abierta sobre el terreno, equivalente al menos al 120% del primer desembolso, relación que aumentará durante otros desembolsos, porque el avalúo incorpora las construcciones realizadas.

El atraso en el avance de la obra o desfase en la cobertura de garantías, suspende la entrega de nuevos desembolsos. El levantamiento parcial de la hipoteca es considerado, previo a cada desembolso, mediante un nuevo avalúo y determinación de la cobertura mínima de 120% del valor por restituir. No hay referencia de garantías respecto del 120% del exceso del 200% del patrimonio del sujeto de crédito. La cartera cuenta con seguro de desgravamen emitido por el Fondo Común de Seguros, y en crédito realizado para proyectos a ejecutar en bienes propios, se exige también pólizas de fiel cumplimiento al promotor.

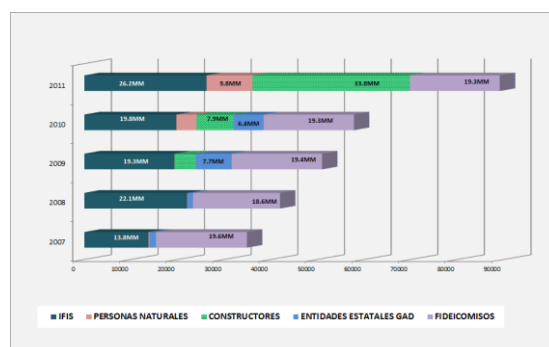
El registro de 88% en el segmento comercial, incide a que la **calificación de cartera** considere metodologías particulares para evaluar riesgo de crédito a constructores y redescuento a instituciones financieras. En el caso de cartera de vivienda, se considera el referente de morosidad. A dic.11 la cartera clasificada CDE crece 227% anual, mientras la cartera en riesgo lo hace en 655% anual. El análisis crediticio se centra en la viabilidad del proyecto habitacional, en vez de la capacidad de pago del deudor principal. El mayor apetito de riesgo requiere profundizar el análisis de la calidad y capacidad de pago del constructor y beneficiarios de vivienda, dar seguimiento al avance de obra y al mercadeo de las viviendas, controlar los flujos de efectivo y pignorar las rentas del proyecto, asegurando el pago oportuno de los dividendos de cartera.

La **morosidad** de 3.6% en vivienda y 4.3% global, es menor al promedio de la banca pública de 3.9% y 7.2% en su orden, pero supera a la registrada en otro tipo de instituciones que compiten en su nicho de mercado. La morosidad de vivienda tiene una disminución importante, respecto de los indicadores históricos. La cartera en demanda judicial disminuye -23% anual, al igual que los intereses en suspenso -8% anual, originando ingresos

extraordinarios que contribuyen a cerrar con utilidades. El inventario de juicios coactivos revela algunos procesos antiguos con cuantías inferiores a USD 500, y varios bienes embargados, que implican una potencial recuperación e ingresos futuros.

En el 2011 ha generado morosidad factores que han deteriorado la **capacidad de pago**, tal como desfases entre el plazo de financiamiento y los flujos de operación de los constructores, incremento en los precios de la construcción y laborales, nuevas normas de seguridad industrial, demora en la declaratoria de propiedad horizontal y Registro de la Propiedad, entre otros. Sin embargo la morosidad del sistema financiero privado es 1.2% a dic.11, frente a 7.2% de banca pública y 3.6% del BEV.

La **cobertura de provisiones** para la cartera en riesgo decrece (111% dic.11; 548% dic.10), dado el aumento de cartera vencida y con suspensión de intereses; relación que supera al promedio de la banca pública. La cobertura de cartera CDE también decrece (106% dic.11; 228% dic.10), debajo del promedio de la banca pública. El BEV debe continuar monitoreando el comportamiento del deudor, lo cual evitará deterioro de la cartera, contribuirá al cobro oportuno y reinversión en nuevas operaciones, evitando constituir provisiones, y aumentar la incidencia de novaciones y reestructuraciones.



La **concentración en los 25 mayores deudores** decrece -3 puntos porcentuales respecto de dic.10, por la diversificación en mayor número de sujetos de crédito, dado el cambio del cliente objetivo, con la integración de constructores y personas naturales. Si bien el BEV registra una concentración de 55% de la cartera bruta y contingente en los 25 mayores deudores, la característica de proyectos, redescuentos y fideicomisos inmobiliarios, hace que se diversifique el riesgo según el número de beneficiarios de las unidades habitacionales. El BEV reporta un crédito que supera el 10% del PTC a dic.11, con garantías de 162% (Mutualista Pichincha).

La creciente colocación de cartera presiona a la **liquidez**, que cuenta con activos líquidos de USD 71MM y cartera comprometida de USD 91MM. En esta situación reviste especial importancia el flujo efectivo generado en la recuperación de cartera y resultados de operación. La presión en el corto plazo, estrecha el colchón de liquidez estructural histórico, mitigado con la entrega de un nuevo desembolso de inversión doméstica del BCE.

DERECHOS FIDUCIARIOS (USD Miles)	DICIEMBRE 2011		DICIEMBRE 2010	
	APORTE ENTREGADO	SALDO	APORTE ENTREGADO	SALDO
Liquidados	9.493	248	9.917	2
Mutualista Benalcázar	19.255	1.737	19.255	5.326
Con problemas	7.766	7.098	7.766	7.092
Fideicomisos en bienes	1.411	625	11.317	0
En proceso	8.717	0	7.691	0
Vigentes	2.494	262	6.685	131
TOTAL	49.137	9.969	62.632	12.551

Durante el 2011, los **derechos fiduciarios** se reducen por la gestión del Fideicomiso Mutualista Benalcázar-BEV, mientras los aportes entregados se reducen por la venta de la Isla Santay. Con la liquidación del Fideicomiso Mutualista Benalcázar-BEV esperan recuperen los depósitos asumidos en el 2009, como adjudicatario de la subasta de la mutualista, antes de someterla a liquidación. Los fideicomisos con problemas están 100% provisionados y en proceso judicial, sin reflejar recuperaciones, lo que originó salvedad de los auditores externos. Los problemas son deficiencias de la construcción, abandono de viviendas, hipotecas de difícil ejecución, y compleja gestión judicial. Para aquellos en proceso efectúan trámites jurídicos, cuyo movimiento evidencia que liquidan al fideicomiso Naranjito en el 2011 y reclasifican a Orquídeas Etapa I, que en dic.10 lo marcaron como liquidado.

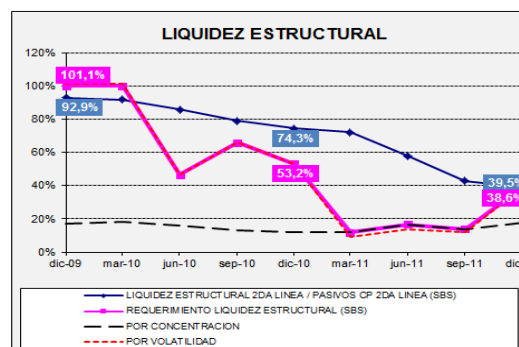
Contingentes: Este rubro incluye los créditos aprobados pendientes de desembolsar (USD 79MM en dic.11), cuya entrega permitirá concluir los proyectos y vender las unidades habitacionales; mientras que la suspensión generaría retraso en el avance de las obras, y pérdidas en el giro del negocio. No se registran pasivos contingentes que podrían resultar de sentencias desfavorables en juicios por reclamos laborales, que según los auditores externos ascienden a USD 7.9MM, con provisiones de USD 255M. También revelan juicios coactivos de años anteriores, 50% de los cuales no tienen respaldo de garantías hipotecarias, y podrían necesitar provisiones contingentes. En otro tipo de juicios tampoco se determina el valor a provisionar, al depender del criterio de los jueces y circunstancias judiciales. La cartera aprobada por instrumentar de USD 11.6MM, se registra en cuentas de orden.

RIESGO DE MERCADO:

La exposición del patrimonio a riesgos de mercado por fluctuación de 1% en la tasa de interés está dentro de los límites tolerables establecidos, de 2% para la sensibilidad del valor patrimonial y 4% para la sensibilidad del margen financiero. La posición en riesgo del margen financiero sube ligeramente respecto de dic.10, al mismo nivel del trimestre pasado. El 4T11 cambian las políticas de tasa y reajuste, buscando cerrar la brecha respecto de pasivos sensibles, por lo que se estima que a futuro exista estabilidad. Apoya a la sensibilidad y a mitigar el impacto en la duración modificada de los recursos patrimoniales, el entorno macroeconómico de corto plazo relativamente estable, mantener tasas efectivas máximas reguladas por el BCE para cartera, bajo costo del fondeo y la estabilidad en la moneda de libre circulación.

RIESGO DE LIQUIDEZ:

El **fondeo** proviene principalmente del Estado, con la inversión doméstica del BCE de USD 125MM, 41 entidades estatales que depositan sus recursos, y la tenencia de 99.8% del patrimonio, sin que el BEV dependa del Presupuesto General del Estado. Le sigue en importancia los depósitos en garantía por contratación pública, que decrecen -9.1% anual, dada la eliminación de la obligación legal. Los fondos en administración de bonos de vivienda transferidos por el MIDUVI, que conjuntamente con los ahorros de origen privado de constructores y fideicomisos inmobiliarios, se aplican a los proyectos, por lo que su saldo decrece -42% anual. Al final, están los préstamos de organismos multilaterales que se liquidan y representan 0.48% del pasivo a dic.11.



El colchón de **liquidez estructural** que mantuvo desde mediados del 2010, se estrecha a dic.11, registrando un nivel similar al requerimiento mínimo. No obstante, el BEV cumple los requerimientos normativos y supera el requerimiento mínimo exigible por concentración y volatilidad. La tendencia de la contracción de liquidez estructural se mantendrá por los desembolsos de los créditos aprobados y el avance de los proyectos habitacionales. De igual forma afecta la entrega de los depósitos en garantía, la asignación de bonos de vivienda del MIDUVI, y los vencimientos de la inversión doméstica del BCE, de USD 48.8MM durante el 2012.

Las **brechas de liquidez** en escenarios de estrés (contractual, esperado y dinámico), revelan que el BEV no presenta posiciones en riesgo. El 4T11 no reporta brechas de liquidez acumuladas negativas, y los activos líquidos superan con holgura la peor brecha del semestre siguiente. La cobertura de pasivos de corto plazo con activos líquidos decrece a (183% dic.11; 238% dic.10), dada la contracción de 39% en depósitos de ahorro y 54% en activos líquidos. Mas esta relación supera ampliamente al promedio de la banca pública de 44%.

La **concentración en los 25 mayores depositantes** es alta, por encima del promedio de banca pública, con alta dependencia en la inversión doméstica del BCE. En 4 depositantes se concentra 72% de las obligaciones del público, lo que reviste riesgo de liquidez si uno solicita un retiro no programado. Sin incluir la inversión doméstica del BCE, la concentración baja a 21%, comparable con el promedio de banca privada de 17%. Cabe resaltar que el cupo aprobado por el BCE prevé una entrega adicional de 75MM. El plan de contingencia de liquidez considera la inversión doméstica del BCE en el nivel máximo autorizado, fuentes alternativas de fondeo

de organismos multilaterales, banca comercial, entidades estatales, organismos internacionales, además de las opciones de titularizar cartera y realizar inmuebles.

RIESGO OPERATIVO:

El BEV ha concluido la parametrización e instalación del sistema de riesgo operativo y se encuentra levantando la Matriz de Riesgos. En el 2012 cuantificará el riesgo de pérdida proveniente de fallas y debilidades en procesos internos, personas, tecnología de información y eventos externos. En tal sentido, a dic.11 no cuenta con la cuantificación de la exposición a pérdidas por factor y eventos de riesgo operativo.

Dispone de instructivos y reglamentación para administrar riesgo, conforme a la normativa local, estando en desarrollo las herramientas informáticas para compilar la información y estructurar las bases de datos sobre frecuencia y severidad de eventos de riesgo operativo. El Manual de Riesgo Operativo se difunde al personal, explicando las responsabilidades; pero las definiciones de cada puesto, formulación y aplicación del sistema de valoración y clasificación de puestos, se actualizará cuando esté aprobado el estatuto orgánico por procesos y la nueva estructura orgánica.

En el ambiente informático considerado como prioritario, concluyen el sistema de información gerencial, está en ejecución el nuevo Core bancario, han adjudicado el sistema de administración del portafolio de proyectos inmobiliarios con un avance del 40%, y contratarán los módulos de sistema bancario asumiendo su mantenimiento. Adicionalmente se ha elaborado el Reglamento de funcionamiento del Comité de seguridad de la información y el Manual de riesgo legal, el primero aprobado por el Directorio y el segundo en proceso.

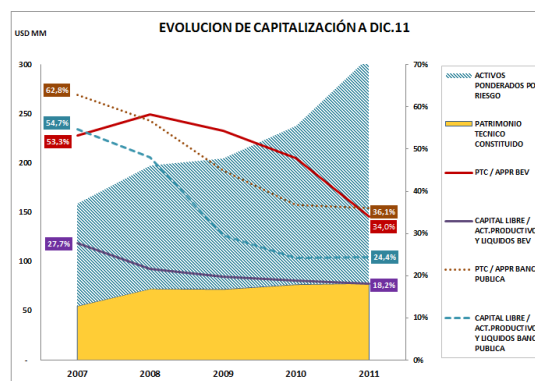
El Comité de Cumplimiento quedó sin el delegado del Directorio que lo preside, a raíz de su transferencia al BIESS, originando observaciones del órgano de control. En el 4T11 se designó la nueva delegada del IESS, quien actúa sin voto hasta contar con la calificación de la SBS. De la información jurídica se desprenden varios eventos de riesgo operativo y legal, en los terrenos de propiedad del BEV denominados San Eduardo y María Paydar.

El Plan de Regularización se planificó concluir en dic.11, estando algunas actividades parcialmente cumplidas, y estructurado un cronograma de ejecución en el corto plazo. El auditor externo revela 6 observaciones regularizadas y 6 que mantienen de años anteriores. Auditoría Interna efectúa un seguimiento periódico del cumplimiento de las recomendaciones de las instancias de control, señalando que están pendientes de ejecutar algunas recomendaciones de la CGE y de la SBS. El Directorio dispuso su inmediata ejecución. Del seguimiento efectuado se observa una ágil gestión de la administración en mejorar los procesos, acorde a la normatividad.

▪ SUFICIENCIA DE CAPITAL:

Los excedentes de capital que registra históricamente el BEV le permitirán cubrir pérdidas no provisionadas, las

que no se han cuantificado por no disponer de la matriz de riesgo integral a dic.11. Se estima que los niveles de solvencia son adecuados respecto del riesgo asumido. La tendencia del patrimonio técnico constituido es de continua contracción, por mayor evolución de los activos ponderados por riesgo respecto de los rubros patrimoniales, lo cual se estima se mantendrá a futuro por la cuantía de cartera por desembolsar.



El nivel de PTC a dic.11 de 34%, supera el requerimiento legal del 9%, y el referente internacional del 12%; y está ubicado ligeramente por debajo del promedio de la banca pública a dic.11. El patrimonio efectivo de USD 47MM, representa 61% del PTC, asegurando su calidad al estar integrado de capital pagado, reserva legal y especial, y aportes para futura capitalización. El fortalecimiento patrimonial del BEV se soporta en la generación de utilidades, que se han acumulado luego de conformar las reservas. Desde el 2006 estuvo prohibido el reparto de utilidades, y el movimiento patrimonial revela que las utilidades del 2011 se acumulan netas de reserva legal y especial. Los bancos pares se han fortalecido con aportes de capital realizados por el Estado, que de ingresar al BEV, fluiría el crecimiento estimado para el 2012 - 2013.

Dada la naturaleza pública del BEV, se considera viable el **soporte del Estado** frente a dificultades, el que está sujeto a la situación fiscal del Ecuador y a políticas gubernamentales. De acuerdo a los análisis del 2011, BWR opina que el riesgo crediticio será el que presione cada vez más los excedentes de solvencia. El Programa de Regularización en vigencia no limita el reparto de utilidades, por lo que se estima que esa política no sea una causal que influya en la suficiencia de capital.

Históricamente el BEV ha mantenido un **capital libre** con saldo positivo, que marcó el punto máximo en dic.10, y se ha contraído en -6.8% a dic.11, debido al aumento del activo improductivo, provisiones y disminución de las disponibilidades. La cobertura del capital libre a pérdidas futuras en activos productivos y disponibilidades, es comparable al promedio de la banca pública y supera al de otro tipo de entidades en su nicho de negocio. La cobertura para riesgos patrimoniales de 45% es buena respecto de su situación financiera, aunque inferior en 6 puntos porcentuales al registrado hace un año y 9 puntos porcentuales respecto del promedio de la banca pública.

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

(USD MILES)	SISTEMA	dic-07	dic-08	dic-09	dic-10	sep-11	dic-11
	IFIS PUBLICAS						
ACTIVOS							
Inversiones Brutas	511.994	33.228	25.566	46.245	46.174	40.206	53.034
Cartera Productiva Bruta	2.880.840	32.376	42.875	42.387	88.785	131.864	155.305
Otros Activos Productivos Brutos	67.042	7.433	7.361	7.442	7.618	6.920	6.970
Total Activos Productivos	3.459.875	73.037	75.802	96.074	142.577	178.990	215.309
Depositos en Instituciones Financieras	277.169	-	-	-	-	-	-
Fondos Disponibles Improductivos	147.892	4.022	8.019	56.531	127.925	46.709	45.420
Cartera en Riesgo	223.773	3.790	4.520	2.091	914	4.466	6.901
Activo Fijo	76.413	3.697	3.519	3.503	3.544	3.826	6.446
Otros Activos Improductivos	456.776	44.634	61.895	60.194	45.022	44.334	45.219
Total Provisiones	-252.202	-14.056	-14.952	-21.394	-20.763	-22.031	-24.078
Total Activos Improductivos	1.182.022	56.143	77.953	122.319	177.406	99.334	103.986
Total Activos	4.389.695	115.123	138.803	196.998	299.219	256.292	295.217
PASIVOS							
Obligaciones con el Público	2.283.293	42.811	54.201	110.361	177.986	153.268	197.640
Depósitos a la Vista	626.275	6.981	16.142	16.384	34.208	25.162	32.864
Operaciones de Reporto	430	-	-	-	-	-	-
Depósitos a Plazo	1.615.666	-	-	50.000	100.000	87.500	125.000
Depósitos en Garantía	40.922	35.830	38.058	43.977	43.777	40.606	39.776
Depósitos Restringidos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones Interbancarias	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Inmediatas	9.975	-	-	-	-	-	-
Aceptaciones en Circulación	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Financieras	84.827	1.836	1.567	1.297	1.164	1.051	1.030
Valores en Circulación	514	-	-	-	-	-	-
Oblig. Convert. y Aportes Futuras Capitaliz.	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por Pagar y Otros Pasivos	624.170	12.485	9.912	10.698	40.537	20.808	14.410
Provisiones para Contingentes	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVO	3.002.778	57.132	65.679	122.357	219.687	175.127	213.081
TOTAL PATRIMONIO	1.386.916	57.991	73.125	74.641	79.533	81.165	82.137
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	4.389.695	115.123	138.803	196.998	299.219	256.292	295.217
CONTINGENTES	410.742	-	-	-	44.533	71.922	79.246
RESULTADOS							
Intereses Ganados	268.673	5.221	5.995	6.984	7.378	7.217	10.190
Intereses Pagados	59.075	1.800	893	991	984	745	1.152
Intereses Netos	209.598	3.421	5.102	5.993	6.394	6.472	9.038
Otros Ingresos Financieros Netos	9.455	746	994	965	693	175	202
Margen Bruto Financiero	219.053	4.168	6.096	6.958	7.087	6.647	9.240
Ingresos por Servicios	2.741	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos Operacionales	3.421	1.538	968	697	1.656	1.116	1.236
Gastos de Operación	140.316	6.350	7.006	6.671	8.009	7.325	10.154
Otras Perdidas Operacionales	447	495	614	225	250	1	64
Margen Operacional antes de Provisiones	84.452	-1.139	-556	759	484	438	258
Provisiones	70.557	2.339	4.061	4.071	3.199	4.552	6.790
Margen Operacional Neto	13.895	-3.478	-4.617	-3.312	-2.715	-4.114	-6.532
Otros Ingresos	69.806	5.528	4.890	5.121	7.679	5.805	6.820
Otros Gastos y Perdidas	6.650	121	130	289	73	58	61
Impuestos y Participación de Empleados	2.238	-	-	-	-	-	-
RESULTADOS DEL EJERCICIO	74.812	1.928	143	1.520	4.891	1.633	227

INSTITUCIONES FINANCIERAS

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

(USD MILES)	SISTEMA						
	IFIS PUBLICAS	dic-07	dic-08	dic-09	dic-10	sep-11	dic-11
CALIDAD DE ACTIVOS							
Activos Productivos + Fondos Disponibles	3.607.767	77.058	83.821	152.605	270.502	225.698	260.729
Inversiones Netas	461.796	33.226	25.564	46.243	46.173	40.105	52.733
Cartera Bruta total	3.104.613	36.166	47.395	44.479	89.700	136.330	162.206
Cartera Vencida	110.486	243	324	238	113	2.028	2.738
Cartera en Riesgo	223.773	3.790	4.520	2.091	914	4.466	6.901
Cartera C+D+E	168.948	2.573	3.482	3.450	2.200	2.764	7.188
Provisiones para Cartera	-189.191	-2.582	-5.057	-5.293	-5.010	-6.142	-7.635
Activos Productivos* / Total Activos (Brutos)	74,5%	56,5%	49,3%	44,0%	44,6%	64,3%	67,4%
Activos Productivos* / Pasivos con Costo	149,36%	163,59%	135,97%	86,06%	79,59%	116,01%	108,38%
Cartera Vencida / Total Cartera (Bruta)	3,56%	0,67%	0,68%	0,53%	0,13%	1,49%	1,69%
Cartera en Riesgo / Total Cartera (Bruta)	7,21%	10,48%	9,54%	4,70%	1,02%	3,28%	4,25%
Cartera C+D+E / Total Cartera (Bruta)	5,44%	7,11%	7,35%	7,76%	2,45%	2,03%	4,43%
Prov. de Cartera+ Contingentes/ Cartera en Riesgo	84,55%	68,12%	111,87%	253,09%	547,98%	137,53%	110,65%
(Prov. de Cartera +Contingentes) / Cartera CDE	111,98%	100,35%	145,23%	153,42%	227,73%	222,19%	106,22%
Prov. de Cartera / Total Cartera (Bruta)	6,09%	7,14%	10,67%	11,90%	5,59%	4,51%	4,71%
Prov. con Contingente sin invers. / Activo CDE		98,04%	111,90%	109,80%	111,10%	114,82%	102,08%
25 Mayores Deudores /Cartera Bruta y Contingente (Cartera CDE+ Castigos periodo +Venta y/o transferencia cart E) / (Cartera Bruta promedio)	N/D	47,78%	57,54%	71,08%	58,05%	54,06%	54,92%
Recuperacion Ctgos. período / Ctgos. período anterior		35,23%	25,19%	655,82%	77,24%	121,08%	159,60%
25 Mayores Deudores / Patrimonio	N/D	29,8%	37,3%	42,4%	65,5%	90,8%	108,5%
Ctgo. total período / MON antes de provisiones	432%	-275%	-30%	232%	171%	74%	180%
Ctgos. Cartera (Anual) / Cartera Bruta Promedio	12,3%	7,0%	0,4%	3,0%	1,2%	0,4%	0,3%
CAPITALIZACION							
PTC / APPR *	36,37%	53,25%	58,29%	54,33%	47,79%	39,25%	34,05%
TIER I / APPR	33,85%	34,91%	37,59%	35,31%	29,21%	23,75%	20,70%
PTC / Activos y Contingentes*	28,18%	47,82%	52,32%	36,58%	22,37%	23,91%	20,86%
(Activos Fijos +Activos Fijos Fideicom.) / PTC	5,65%	23,56%	17,61%	17,72%	4,61%	4,88%	8,25%
Capital libre (USD)**	880.741	19.924	18.141	30.247	50.814	50.470	47.348
Capital libre / (Activos Productivos (incluye Fondos Disponibles + Inv. Netas)	24,4%	25,9%	21,6%	19,8%	18,8%	22,4%	18,2%
Capital Libre / Patrimonio + Provisiones	53,78%	27,66%	20,60%	31,50%	50,67%	48,95%	44,70%
TIER I / Patrimonio Técnico*	93,08%	65,56%	64,49%	65,00%	61,12%	60,51%	60,78%
Patrimonio/ Activo Neto Promedio (Apalancamiento)	42,16%	52,47%	57,60%	44,46%	32,06%	29,22%	27,64%
TIER I / Activo Neto Promedio	38,27%	32,65%	36,88%	27,90%	18,94%	17,10%	15,98%
RENTABILIDAD							
Comisiones de Cartera	56	-	-	-	-	-	-
Ingresos Operativos Netos	224.768	5.211	6.450	7.431	8.493	7.762	10.412
Resultado antes de impuestos y participacion trabajar	77.051	1.928	143	1.520	4.891	1.633	227
Margen de Interés Neto	78,01%	65,52%	85,10%	85,81%	86,66%	89,68%	88,69%
ROE***	6,03%	3,38%	0,22%	2,06%	6,35%	2,71%	0,28%
ROE Operativo	1,12%	-6,10%	-7,04%	-4,48%	-3,52%	-6,83%	-8,08%
ROA***	2,27%	1,74%	0,11%	0,91%	1,97%	0,78%	0,08%
ROA Operativo	0,42%	-3,15%	-3,64%	-1,97%	-1,09%	-1,97%	-2,20%
Inter. y Comis. de Cartera Netos / Ingreso Operativo Neto	93,28%	65,65%	79,09%	80,66%	75,29%	83,38%	86,81%
Intereses y Comis. de Cart. Netos / Activos Productivos Promedio (NIM)	8,22%	5,18%	6,86%	6,97%	5,36%	5,37%	5,05%
M.B.F. / Activos Productivos promedio	8,59%	6,30%	8,19%	8,10%	5,94%	5,51%	5,16%
Gasto provisiones / MON antes de provisiones (Gastos de Operación + prov.) / Ingr. Operativos Netos	93,8%	166,7%	171,6%	144,6%	132,0%	153,0%	162,7%
Gastos de Operación / Ingr. Operativos Netos	62,43%	121,85%	108,62%	89,78%	94,30%	94,36%	97,52%
[Gastos de Operación + prov. (Anual)] / Activo Neto Promedio	6,41%	7,86%	8,72%	6,40%	4,52%	5,70%	5,70%
LIQUIDEZ							
Fondos Disponibles	425.061	4.022	8.019	56.531	127.925	46.709	45.420
Activos Líquidos (BWR)	607.207	23.922	33.419	102.631	152.392	66.425	70.813
25 Mayores Depositantes****	1.625.936	28.252	34.613	82.810	146.373	122.974	166.890
100 Mayores Depositantes****	1.674.052	34.220	39.946	88.853	153.783	127.794	172.282
Indice Liquidez Estructural 1ra Línea (SBS)	43,7%	333,2%	202,8%	625,3%	237,8%	142,2%	182,6%
Indice Liquidez Estructural 2nda Línea (SBS)	24,25%	85,71%	61,04%	92,90%	74,34%	42,87%	39,47%
Requerimiento de Liquidez 2nda Línea	N/D	38,59%	36,49%	100,00%	53,21%	13,93%	38,63%
Mayor brecha acum de liquidez / Act. Líquidos	N/D	-10,03%	-4,74%	-25,62%	-34,66%	-16,16%	0,00%
Activos Líquidos (BWR) / Pasivos corto plazo (BWR)	43,69%	333,17%	202,84%	625,27%	237,84%	142,20%	182,63%
Fondos Disponibles / Pasivos Corto Plazo (BWR)	30,58%	56,01%	48,67%	344,41%	199,65%	99,99%	117,14%
25 Mayores Depositantes**** / Obligaciones con el Público	71,21%	65,99%	63,86%	75,04%	82,24%	80,23%	84,44%
25 Mayores Depositantes**** / Activos Líquidos (BWR)	267,77%	118,10%	103,57%	80,69%	96,05%	185,13%	235,68%

* 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



• HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

SISTEMA

- En Jun. 2011 el BCE (Regulación 020-2011) realiza cambios al Encaje sobre depósitos y captaciones del sistema financiero. Se debe encajar sobre los títulos valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores. El encaje de las ifis privadas podrá constituirse de hasta el 100% en ctas. corrientes en BCE o hasta el 75% en instrumentos financieros emitidos por el Estado con plazo menor a 360 días.

Independiente del requerimiento de encaje, en todo momento las ifis privadas deberán mantener recursos líquidos en sus ctas. en el BCE a fin de cubrir sus obligaciones en el Sistema Nacional de Pagos. El BCE calculará y notificará mensualmente el Nivel de Exposición de cada ifi al Sistema Nacional de Pagos.

Las reservas mínimas de las ifis deberán incorporar mínimo 1% en valores de renta fija del sector no financiero de emisores nacionales públicos.

- En Jul. 2011, la Junta Bancaria resuelve (JB-2011-1973) dar un plazo hasta el 12 de julio del 2012 para que se cumpla el artículo de la Constitución en donde se prohíbe a las instituciones financieras, sus principales accionistas y miembros del directorio, de ser titulares de acciones o participaciones en empresas ajenas a la actividad financiera. Esto significaría que algunos Grupos Financieros tendrían que vender sus casas de valores, aseguradoras y administradoras de fondos.
- En Sep.2011, la Junta Bancaria resolvió (JB-2011-1994) que la JB es el único organismo competente para determinar si una institución del sistema financiero ha constituido provisiones excesivas. Solo la JB podrá ordenar la reversión de cualquier excedente.
- En Sep.2011, la Junta Bancaria (JB-2011-2009) endurece las normas para la designación de directores, representantes legales y administradores de las empresas de seguros y reaseguros. También endurece las normas sobre el régimen de reservas técnicas (JB-2011-1989).
- En Oct.2011, la Junta Bancaria (JB-2011-2016) emite normativa que regula los programas de regularización para las empresas de seguros y reaseguros.
- En Oct.2011, la Junta Bancaria resolvió (JB-2011-2027) que las empresas de seguros que operan en seguros generales y de vida, deberán tener un patrimonio mínimo de USD 3.9MM. Aquellas que operen en seguros generales, un solo ramo, deberán tener un patrimonio mínimo de USD 1.7MM; y las empresas de reaseguros, USD 7.9MM.
- En Oct. 2011 la Junta Bancaria resuelve (JB-2011-2034) que los burós se encuentran prohibidos de

entregar a los usuarios que pertenezcan al sistema financiero ecuatoriano, al sector comercial, real o cualquier otro tipo de cliente, la calificación de las operaciones crediticias.

- En Nov.2011 se promulgó la más reciente reforma tributaria, entrando en vigencia como Decreto-Ley. La tarifa al Impuesto a la Salida de Divisas se elevó del 2% al 5%.
- En Nov. 2011 la Junta Bancaria definió (JB-2011-2035) parámetros mínimos de la gestión operacional y administración de riesgos para operaciones de Tesorería. El directorio u organismo que haga sus veces y la administración de la entidad, independientemente de sus otras responsabilidades, deberán garantizar la adecuada organización y monitoreo o seguimiento de las actividades de tesorería.
- Mediante Decreto No.941 de nov.11, el Presidente de la República dispone la transferencia gratuita de las acciones del Banco del Pacífico a favor de la CFN, que eran propiedad del Banco Central del Ecuador, con el objeto de impulsar al sector productivo a través de líneas de crédito de segundo piso. El Banco del Pacífico tiene un patrimonio de USD 323.7MM, administra activos de USD 2.789MM a sep.11, y es el 3er. banco privado más grande del país.
- En Nov. 2011 la Junta Bancaria mediante resolución (JB-2011-2066) establece el sistema de evaluación y gestión de riesgos por parte de las compañías que integran el sector asegurador.
- En Nov. 2011 Banco de Guayaquil vende su empresa aseguradora Río Guayas en USD 55 millones a ACE, cumpliendo la disposición de la Junta Bancaria.
- En Nov.2011 la Junta Bancaria (JB-2011-2066) define la implementación de un sistema de evaluación y gestión de riesgos para el sector de seguros. La implementación será gradual en cinco etapas. La primera etapa debe cumplirse hasta el 30 de abril del 2012 y la quinta etapa debe cumplirse hasta el 30 de junio del 2014.
- En Dic. 2011 la Junta Bancaria (JB-2011-2073) expide los principios de buen gobierno corporativo a aplicarse al sector bancario. Las instituciones deberán notificar la conformación del Comité de Retribuciones hasta el 31 de julio del 2012.
- En Ene.12 la Superintendencia de Bancos y Seguros dispuso que los cajeros automáticos (ATMs) que poseen más de 10 años de antigüedad, es decir aquellos que fueron fabricados antes del 2002, deben ser reemplazados o retirados.
- La Resolución JB-2011-1897 emitida el año pasado, con respecto a la calificación de activos de riesgo, deberán ser aplicadas a partir de julio de 2012. Para los créditos comerciales deberá hacerse para cada sujeto de crédito.



- En Dic. 2011 la Junta Bancaria (JB-2011-2089) da a conocer las especificaciones técnicas para la calificación de créditos comerciales o créditos de desarrollo productivo.
- En Ene. 2012 la Junta Bancaria (JB-2012-2090) dispone que hasta el 30 de junio del 2012, las instituciones financieras deberán contratar un seguro contra fraudes electrónicos.

■ ENTORNO ECONÓMICO Y RIESGO SECTORIAL

ENTORNO MACRO

El comportamiento real del 2011, superó las expectativas. Se espera que en el 2012 haya una desaceleración pero seguirá siendo un buen año considerando sobretudo que la economía mundial está estancada.

En el 2012, las actividades que se dirigen a los mercados externos tendrán que enfrentar los mayores riesgos, no solo por las perspectivas económicas de dichos mercados sino por el deterioro del entorno operativo interno para las exportaciones en torno a varios factores: crecimiento de los costos internos, una aparente tendencia al fortalecimiento del dólar, el nuevo impuesto del 5% a la salida de divisas y a los fondos que los exportadores mantienen en el exterior y la actitud de las autoridades frente a los principales mercados del Ecuador.

A mediano plazo (2013-2015) surgen preocupaciones en función de las perspectivas de la economía global. Se mantiene la preocupación en cuanto a que la estabilidad del Ecuador depende del gasto público que mantiene una tendencia creciente y que este a su vez está íntimamente ligado al precio del petróleo y a su capacidad de seguir consiguiendo nuevos créditos. Por otro lado el gasto corriente representa la mayor parte del gasto del gobierno y este está financiado con fuentes adicionales a los impuestos.

El entorno para la inversión privada es cada vez más incierto y desfavorable, lo que impide aprovechar localmente el incremento de la demanda y la disponibilidad de crédito.

COMPORTAMIENTO HISTÓRICO Y PREVISIÓN 2012

	2008	2009	2010	2011prev.	2012 prev.
PIB (USD Mill 2000)	24,032	24,19	24,983	26,608	28,031
Inc. PIB (Mill.2000)%	7.24	0.36	3.60	6.50	5.40
PIB CORRIENTE (Mill USD)	54,208	52,022	57,978	65,945	71,625
Inc. PIB CORRIENTE%		-4.03%	11.45%	13.74%	8.67%
Inc. anual oferta y demanda global% (usd 2000)	8.10	-3.60	7.40	5.80	4.90
Inflación Anual %	8.83	4.31	3.33	5.53**	
Deuda total del Gobierno/PIB%	25.34	19.67	23.40	21.72***	
Deuda externa del Gobierno/PIB%	19.19	14.39	15.22	15.09***	
Deuda interna del Gobierno/PIB%	6.15	5.28	8.18	6.63***	
Cuenta Corriente/PIB %	2.0	-0.35	-3.31	0.17	
Presupuesto General del Estado/PIB%	-1.10	-4.30	-1.60	-2.40	-5.20
Ingreso Sector Publico/PIB %	40.70	35.33	39.98	46.8****	
Gasto Corriente Gobierno/PIB%	27.20	26.80	29.16	32.36****	
Inversión del Gobierno /PIB%	12.91	12.84	12.45	12.59****	
Precio del Petroleo/ barril USD (ref)	97.70	64.00	84.50	100.68*	
estimación BCE Nov/11					
fuente: Analisis Semanal - 2007 - 2011 BCE devengado , 2012 registro oficial y proforma PIB					
Debe notarse que la deuda del Gobierno no contabiliza deuda contraída a plazos menores de 360 días.					
**BCE inflación anual a noviembre 2011					
*** deuda a octubre 2011 PIB corriente proyectado					
**** BCE con datos a agosto 2011 actualizado					
* diciembre 2 de 2011					

El BCE ha actualizado su estimación en cuanto al crecimiento económico para el 2011 a 6.5%. Este crecimiento del PIB ha estado fomentado principalmente por inversión pública, lo que ha privilegiado el crecimiento del sector de la construcción, del agua y energía. El sector de la construcción ha sido apoyado también por el crédito del BIESS. El crecimiento real del año podría llegar alrededor de un 7% según algunas expectativas.

Algunos de los sectores que se han destacado durante el año 2011 se muestran a continuación, junto a las expectativas de su variación para el año 2012:

Sectores	2011 prev	2012 prev
Refinación de Petróleo	25.4%	-12.1%
Electricidad y Agua	8.0%	5.0%
Construcción	14.0%	5.5%
Comercio	6.6%	6.0%
Explotación de Minas y Canteras	5.4%	0.4%
Intermediación Financiera	7.8%	3.5%
Agricultura/Ganadería	4.6%	5.0%
Productos de Madera y elaboración	10.0%	11.0%
Silvicultura y extracción de Madera	9.4%	9.0%
Pesca	7.6%	7.6%

* la tabla anterior muestra el crecimiento del PIB en valores constantes por actividad económica. Fuente: BCE

La oferta y demanda global que suma al PIB el comercio exterior, en el 2011 frente al año anterior, muestra una desaceleración con un crecimiento del 5.8% frente a un importante 7.4% del 2010.

El comportamiento de la oferta global también variaría con respecto al año anterior. En el 2010 el PIB aumentó en 3.6% y las importaciones en un importante 16.3%. Para el 2011, el incremento del PIB sería de un 6.5% y el de las importaciones del 3.96%. Considerando el

comportamiento esperado de las exportaciones y de la demanda interna, lo cual se expone más adelante, se esperará que el aumento de las importaciones sea mayor.

El comportamiento de la demanda global, muestra que la demanda interna se desacelera de un 9.1% de crecimiento en el 2010 a un 6% en el 2011, mientras que las exportaciones que crecieron en el 2010 en un magro 2.3%, en el 2011, se recuperan en un 5.1%.

El desempeño de la demanda interna y las previsiones del BCE para el 2011, se muestra en la tabla siguiente:

COMPOSICIÓN DEMANDA INTERNA		2008	2009	2010	2011
PREVISIÓN DEL BCE		Tazas de crecimiento			
DEMANDA INTERNA		9.9%	-2.7%	9.1%	6.0%
1) Consumo		7.4%	-0.1%	6.9%	5.2%
Estado		11.5%	4.0%	1.4%	4.6%
Hogares		6.9%	-0.7%	7.7%	5.2%
2) FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO		16.1%	-4.3%	10.2%	7.5%
3) EXISTENCIAS		13.7%	-30.8%	45.3%	10.3%

Se destaca en el desempeño de la demanda interna la formación bruta de capital que muestra una desaceleración importante con respecto al año anterior. Esta desaceleración se da en el segundo semestre del año luego de que en el primer trimestre el crecimiento anual fue del 15.4%. Así mismo, el consumo de los hogares mostraría una desaceleración en el segundo semestre del 2011, llegando a 5.2% al fin de año, luego del crecimiento de 8.3% en el primer semestre.

Las perspectivas antes expuestas, tanto de la formación bruta de capital como la del consumo de los hogares, están incorporadas en las expectativas de crecimiento para el 2011 de 6,5%. **Expertos estiman que esta desaceleración tan pronunciada es poco probable por lo que se esperaría que el crecimiento real del PIB para el 2011, supere el 7%.**

El crecimiento del gasto público en la formación de capital está impulsado por el alto precio del petróleo y el mayor endeudamiento público con la banca china. Se estima que aun cuando la recaudación de impuestos a mostrado una tendencia creciente, esta expansión no ha sido suficiente para cubrir por sí sola el creciente gasto corriente.

Como consecuencia de la política económica, altamente dependiente del gasto público, resulta que las importaciones crezcan más que las exportaciones, que las tasas de crecimiento tanto de la formación bruta de capital como del consumo de los hogares sean más volátiles y muestren variaciones más pronunciadas y que el sector productivo sea el de menor crecimiento.

PERSPECTIVAS 2012

OTRAS EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO 2012	BCE	FITCH	CEPAL	FMI
	5.4%	4.8%	5.0%	4.0%

Se esperará que la estrategia de crecimiento económico mediante gasto público soportado por el alto precio del

petróleo y el crédito externo, se mantenga durante el 2012.

El precio del petróleo tiene buenas perspectivas pero no tendrá un incremento importante frente al 2011. Existen fondos disponibles adicionales de China y Rusia para proyectos hidroeléctricos, pero estos llegarán a un límite en un momento dado que pudiera no ser el próximo año.

La desaceleración del PIB al 5.4%, explica el BCE, por la paralización de la refinería de Esmeraldas durante la mitad del año. El PIB petrolero según estas expectativas crecería en apenas 0.3% en el 2012. El PIB no petrolero se desacelerará de 6.7% en el 2011, a 6.1% en 2012.

Analistas económicos independientes estiman que el PIB petrolero se contraerá más de lo que prevé el gobierno y coinciden con las expectativas en cuanto al PIB no petrolero.

El crecimiento del PIB no petrolero seguirá siendo empujado por el consumo de hogares que se esperaría mantenga una tasa de crecimiento similar a la del 2011. Siendo el 2012 año de propaganda electoral (elecciones enero 2013), el gobierno seguirá impulsando este consumo.

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

PERSPECTIVAS 2013 – 2015

El estimado del gobierno para el desempeño económico entre el 2013 y 2015 es de una persistente desaceleración a un limitado crecimiento del 3.3%. Estas expectativas se mantienen aun considerando que los dos principales proyectos de minería metálica en la provincia de ZAMORA, deberían estar produciendo y exportando en esos años.

El BCE estima que habrá una contracción del PIB petrolero en 2015. El crecimiento del PIB no petrolero se mantendría entre el 3% y el 4%.

El FMI concuerda con las tendencias de crecimiento esperadas.

SECTOR PRIVADO

Lamentablemente, el entorno para la inversión privada es cada vez más incierto y desfavorable (múltiples reformas tributarias, incrementos de salarios más altos que los incrementos en la producción, propuestas de leyes antimonopolios sin participación del sector privado, implementación de cupos y aranceles a las importaciones) lo que impide aprovechar localmente el incremento de la demanda y la disponibilidad de crédito.

Las restricciones, incremento de costos laborales y deficiencias estructurales en los servicios limitan la capacidad de competir en los mercados internacionales impidiendo que se logre expandir los mercados.

Un hecho relevante que confirma el interés del Gobierno de controlar el mercado para las empresas privadas es Ley de "Control de Poder de Mercado" que ya está vigente.

La ley como está diseñada va más allá de limitar prácticas monopólicas; propicia la creación de entes de control con amplios e indefinidos poderes sometidos a la discrecionalidad del ejecutivo.

Preocupa también la dirección que tomarán las decisiones de los juzgados en cuanto a las demandas por las prácticas de tercerización laboral, lo cual constituye otra amenaza para el sector real de la economía.

Fuentes: BCE, Ecuador Analysis, El Comercio; Elaboración BWR.

RIESGO SECTORIAL BANCA PÚBLICA

CONCEPTO	BNF	BEV	CFN	BEDE	Banca Pública	Banca Privada
Años cumplidos en 2011	83	50	47	32		
Activos (USD MM)	1.342	295	1.513	1.239	4.389	23.882
Patrimonio (USD MM)	413	82	480	411	1.386	2.497
Resultados (USD MM)	1,7	0,2	30,4	42,5	74,8	393,5
ROA (%)	0,1%	0,1%	2,1%	3,6%	1,8%	1,8%
ROE	0,4%	0,3%	6,5%	11,2%	5,6%	17,2%
PTC/APPR	37,0%	34,1%	33,5%	39,2%	36,1%	13,0%
Capital libre/Activos productivos y disponible	19,6%	18,3%	23,4%	26,1%	22,7%	8,1%
Morosidad	12,5%	4,3%	9,0%	0,0%	7,2%	2,2%
25 Mayores deudores/Cartera	0,9%	54,9%	22,2%	54,6%	26,7%	N/D
25 Mayores depósitos/Obligaciones con el público	40,2%	84,4%	97,9%	100,0%	75,5%	16,8%
Activos líquidos/Pasivos corto plazo	34,7%	182,6%	53,5%	37,0%	43,7%	34,8%

En el sistema financiero nacional, la banca pública ocupa el segundo lugar en tamaño de activos, y tuvo mayor crecimiento que la banca privada del 2007 al 2010, excepto el 2011. Los cuatro bancos públicos realizan operaciones de primer y segundo piso, y sólo el BEV se clasifica como banco de segundo piso. La ley orgánica de cada una define sus objetivos sociales y facultades, que son particulares y diferentes entre sí.

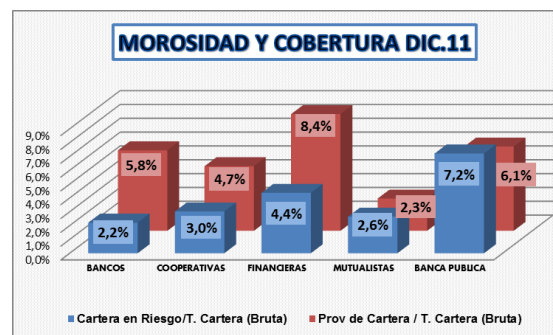
Su presencia es prioritaria en el desarrollo del país, bancarización de la población y mejora de los servicios y calidad de vida de los sectores más vulnerables. El BNF atiende programas de economía popular y solidaria y pequeños proyectos de naturaleza agrícola, comercial e industrial. La CFN atiende a promotores de pequeña y mediana empresa, enfocados hacia el sector productivo y de exportación, y actúa de fiduciaria. El BEV atiende la construcción de vivienda de interés social. El BEDE financia programas de infraestructura física, gestionados por los gobiernos autónomos descentralizados, entre otros organismos de desarrollo regional.

La planificación estratégica de cada banco público se alinea a los objetivos y políticas del Gobierno de turno. Su gestión examinan auditores internos y externos, y el

desempeño supervisa la Superintendencia de Bancos y la Contraloría General del Estado, en el ámbito de sus competencias. La ley las somete a normas prudenciales aplicables al sistema financiero privado, y la normativa reconoce algunas diferencias. Por su naturaleza pública, los directivos colaboran con la administración central, lo que origina ocasionalmente inestabilidad, demora en la toma de decisiones, injerencia política al nombrar directivos y ejecutivos e interferencia en la aplicación de criterios técnicos. Esto afecta los principios del buen Gobierno Corporativo, con mayor incidencia en los bancos de mayor cobertura nacional.

La banca pública está en proceso de maduración tecnológica, pero es evidente la menor capacidad instalada respecto de la banca privada, con herramientas para la administración de riesgo integral en etapa de desarrollo.

Esta cuenta con el soporte del Estado, que permitió la mayor evolución histórica, al incrementar activos de USD 1.244MM en dic.06 a USD 4.389MM en dic.11, de los cuales el 79% son activos productivos. La evolución de la cartera de créditos determina que tiene crecimiento importante, aunque el 2011 crece 8%, por debajo de años anteriores y de la banca privada con 21%. Su cartera es 66% del activo, y se concentra en el segmento comercial históricamente (89.8% a dic.11). La tendencia de microcrédito se modifica al decrecer -30% anual, sin que esto implique cambio de su orientación hacia sectores de la economía popular y solidaria, ni del financiamiento a actividades de alto riesgo, sino una reclasificación contable en el BNF.



El nivel de riesgo crediticio de la banca pública es elevado, comparado con la menor morosidad de los sistemas financieros privados, que muestran mayor cobertura de provisiones y menores plazos. Las provisiones de cartera bruta son inferiores al saldo de cartera en riesgo en USD -35MM; además que 67% de su cartera vence a largo plazo, y 39% de su cartera vencida tiene más de 1 año de mora. La morosidad en cartera reestructurada de 36.2% disminuye -10 puntos porcentuales anuales, superando a la morosidad de la banca privada 19.5% y cooperativas 21.2%. La presión aumenta al integrar los compromisos de desembolsos futuros por USD 410MM de cartera aprobada y USD 12MM de cartera por instrumentar. Administra cartera castigada de USD 290MM, así como fideicomisos mercantiles con patrimonios autónomos de USD 185MM (USD 2.512MM menos que en sep.11).

Por las características del crédito de la CFN y el BNF y la opción de obtener tasas de interés subvencionadas,

logran la atención a un mayor número de deudores. Diversifican el riesgo apoyadas en redes bancarias de gran cobertura, el primero como accionista mayoritario del Banco del Pacífico, y el segundo con 146 oficinas a nivel nacional. Mientras que el BEV y BEDE tienen alta concentración de cartera, por la especialidad del crédito de vivienda de interés social y de la inversión pública, así como el limitado número de clientes potenciales.

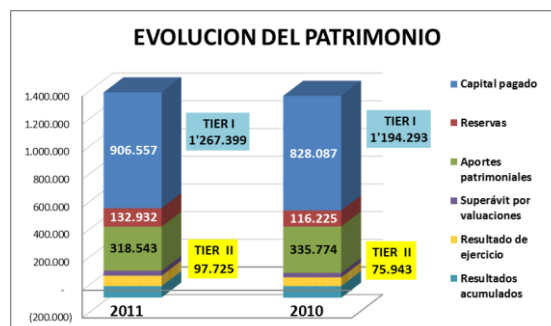
Los eventos que generen mayor riesgo crediticio y de liquidez en la banca pública, afectan los intereses nacionales, tanto de seguridad financiera como de seguridad social. El activo se financia con 68% de pasivos, integrados básicamente de fondeo estatal, instrumentados como depósitos a plazo. Las principales captaciones vienen de reservas de libre disponibilidad del BCE, garantía de depósitos del sistema financiero privado, fondos de seguridad social, fondos de seguros complementarios, inversiones obligatorias del sistema financiero privado para reservas domésticas de liquidez y encaje bancario. Cabe anotar que las disponibilidades de la banca pública (10% del activo) se depositan en el BCE, y las inversiones temporales (11% del activo) se concentran en entidades estatales, deuda interna e instituciones del sistema financiero controlado.

En el pasado, ese tipo de recursos se depositaban en el exterior, en condiciones de alta liquidez y seguridad, seleccionando instituciones con la mejor calificación de riesgo. No obstante la inversión doméstica obtiene mayor renta financiera, sin ponderar el riesgo local ni de los mercados internacionales, se renueva en condiciones pactadas, y las reservas domésticas de liquidez tienen garantía de recompra. Por su importante cuantía y menor diversificación en número de depositantes, estos recursos han generado alta concentración de depósitos, y por ende mayor requerimiento de liquidez estructural. Por la tendencia de la liquidez en el 2011, se computan periodos de incumplimiento de la norma reglamentaria, seguidos de excepciones en la aplicación normativa.

Durante el 2011, el fondeo también provino de la recuperación de cartera, liquidación de inversiones, capitalización de utilidades, fondos en administración y resultados de operación. La relación de activos líquidos (14% del activo), para pasivos de corto plazo (46% del pasivo), supera al promedio obtenido por la banca privada en 9 puntos porcentuales. Sin embargo las brechas acumuladas de liquidez negativas en los escenarios de estrés, superan en algunos casos a los activos líquidos, generando posiciones de liquidez en riesgo. En ese orden incrementan las obligaciones con organismos multilaterales de crédito y estiman acudir al fondeo en el mercado de valores, según les convenga.

En 2011 el patrimonio de la banca pública evoluciona fortaleciendo sus capitales primario y secundario y manteniendo la estructura de patrimonio técnico. La tendencia en banca pública es de contraer el indicador de solvencia, por mayor crecimiento de los activos ponderados por riesgo respecto de las cuentas patrimoniales. El indicador promedio de PTC a dic.11 de 36.1% y los históricos se consideran adecuados al riesgo asumido, superan ampliamente el mínimo legal de 9%, el referente internacional de 12%, y el PTC promedio alcanzado en banca privada de 13% y en otras

instituciones financieras (11.6% a 16.6%) a esa fecha. La cobertura del capital libre sobre los activos productivos y disponibilidades de 24.4% supera al 8.6% de la banca privada, y la cobertura de pérdidas patrimoniales y activos no provisionados de 53.8% es similar al 54.1% de la banca privada a dic.11.



El fortalecimiento patrimonial lo encabeza el BEDE con USD 20.7MM, proveniente de resultados del ejercicio y aporte de recuperaciones capitalizables; seguido de la CFN con USD 2.9MM, originados principalmente en resultados de operación. El BEV registra un incremento de USD 1MM, proveniente de revalorización de activos, mientras en el BNF decrece el patrimonio USD -16MM, al contraer resultados acumulados y del ejercicio. Cabe anotar que el mayor flujo de aportes con recursos estatales lo recibieron el BNF y la CFN, cuyo retorno a través de la rentabilidad (ROE) es de 0.4% y 6.5%.

La banca de desarrollo no tiene finalidad de lucro, pero es responsable de una eficiente administración de los recursos públicos, de salvaguardar los activos estatales, y de cumplir su objetivo social. En el 2011 el BEDE y la CFN registran utilidades operativas originadas en el giro de su negocio de 3.7% y 0.3%, frente al ROA operativo promedio del sistema financiero privado de 2.1%. Mientras que el BEV y el BNF marcaron ROA operativo negativo de -2.2% y -2.1% respectivamente, y dependen del flujo de ingresos extraordinarios para obtener utilidades, que no es recurrente ni predecible. El 2006 ambos bancos se sometieron a Programas de Regularización, por tener pérdidas consecutivas. El BNF logró el levantamiento de dicho programa, aunque mantiene pérdidas acumuladas (USD -93MM a dic.11).

Es de esperar que la banca pública tenga ingresos operativos suficientes para cubrir gastos de operación y constituir las provisiones necesarias, que permita mantener su solvencia y afrontar exposición a pérdidas por riesgo. Para una gestión autosustentable, deberá mejorar sus indicadores de eficiencia, considerando que los gastos operativos absorben en promedio 94% de los ingresos operativos, frente al 79% de la banca privada.

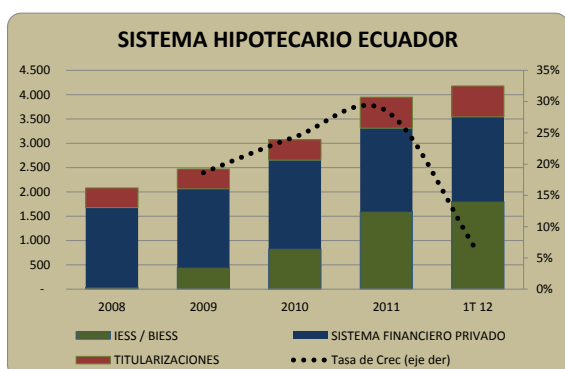
RIESGO SECTORIAL - MERCADO HIPOTECARIO

Actualmente el sector de la construcción en el Ecuador es uno de los más dinámicos de la economía con tasas de crecimiento que han bordeado el 10% promedio anual en los últimos años. Este crecimiento ha estado acompañado de una mayor apertura al financiamiento por parte del sistema financiero privado, pero especialmente por el

financiamiento otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social a través del Banco del IESS.

En general, el sistema hipotecario en el país está conformado por tres grandes componentes: la cartera de vivienda generada por el sistema financiero privado (bancos, mutualistas, cooperativas y sociedades financieras), los préstamos hipotecarios colocados por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) ahora Banco del IESS (BIESS) y la cartera que ha sido separada de los balances siendo sujeta a procesos de titularización y administrada bajo esta modalidad.

Existe una participación minoritaria de organismos del sector público como el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, sin embargo estos créditos están dirigidos hacia un segmento de constructores más que a financiar vivienda al consumidor final.



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

Elaboración: BWR

En base a información publicada por la Superintendencia de Bancos y Seguros y las estadísticas del BIESS, el mercado hipotecario al mes de marzo 2012, ascendería a USD 4,181 MM, donde ahora el BIESS alcanza la mayor participación con el 43% del mercado hipotecario, el sistema financiero privado reduce su participación a 41%, y la cartera titularizada representa el 15%.

Cabe recalcar que los saldos de cartera del sistema financiero privado a diciembre 2011 y a marzo 2012 están influenciados por los últimos procesos de titularización realizados en este período. Si se considera ese monto el sistema total creció en un promedio de 12% anual a diciembre 2011.

Como se puede observar en el gráfico, a partir del 2008 el BIESS ingresa agresivamente al mercado hipotecario colocando un promedio de USD 532 MM por año desde el 2008 hasta el 2011. En el período 2011 el BIESS duplicó su colocación y entregó créditos hipotecarios por un monto total de USD 766 MM, a través de 21 mil créditos. Hasta el mes de Marzo 2012, el BIESS ha colocado USD 208 MM en nuevos créditos. Si bien la institución financia construcción y remodelación, el mayor volumen de crédito otorgado es para vivienda terminada. Según el presupuesto aprobado, la institución espera colocar un total de USD 800 MM en el año 2012.

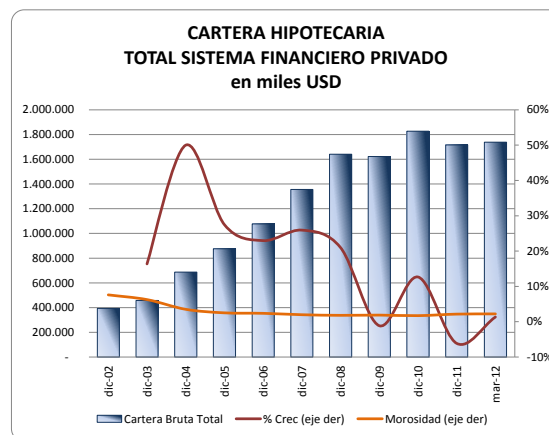
El BIESS ha flexibilizado las condiciones del crédito en el último año. Se otorgan montos hasta USD 100 M, sin entrada, se disminuyó la tasa de interés de 9.67% a 7.9%,

y se ha planteado reformar el plazo máximo para ampliar de 25 hasta 30 años.

La competencia que genera el BIESS para el sistema financiero es fuerte, no solo porque la institución tiene los recursos para la colocación sino porque además el fondeo del IESS es de largo plazo y puede otorgar plazos mayores a 20 años. Mientras que las fuentes de fondeo del sistema financiero son de corto plazo y máximo pueden ofrecer financiamiento hasta 15 años.

No existe información publicada sobre niveles de morosidad de la cartera hipotecaria que posee ahora el BIESS en fuentes primarias. De acuerdo a una publicación de la Revista Gestión (No. 212) la tasa de morosidad del BIESS es de 0.7%, muy por debajo de la morosidad del sistema financiero que al contrario muestra una tendencia creciente y a mar-12 fue 2.22%. En general, los pagos de préstamos hipotecarios se realiza a través de descuento directo en roles de pagos, se podría estimar que este mecanismo de recuperación contribuye a que la morosidad sea baja.

La cartera bruta total de vivienda del sistema financiero al mes de marzo 2012 ascendió a USD 1,738 MM, de los cuales el 74% corresponde a la cartera de bancos. El saldo de la cartera bruta de vivienda de bancos prácticamente no crece en el último trimestre 2012 y en el año 2011 mostró un decrecimiento anual de -9.6%, influenciado también por el retiro de cartera de Banco Pichincha por alrededor de USD 300MM, la cual fue titularizada, de la misma forma también hubo la disminución de USD 30 MM que fueron titularizados por Produbanco.



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Elaboración: BWR

La siguiente cartera en importancia es la generada por las cooperativas. Este segmento es el que mayor crecimiento registra en los dos últimos años, aunque se observa una disminución del ritmo de crecimiento a marzo 2012. Hasta el año 2009, la cartera de vivienda de las cooperativas crecía en promedio al 10%, en el 2010 creció 34% y durante el 2011 y 1T 2012 disminuye el ritmo de crecimiento a 9% promedio anual.

El segmento de cooperativas en general no cuenta con fuentes de fondeo de largo plazo, la mayor parte proviene de depósitos a la vista. El acelerado crecimiento en cartera de vivienda, que es un activo de largo plazo,



generaría mayores descaldes de plazo en los balances de este tipo de instituciones.

Sin embargo, existe una política del Gobierno de financiamiento a través del sistema de cooperativas por lo que se ha visto que instituciones financieras del sector público están financiando a este segmento a mediano plazo. Además, con la publicación de la Ley de Economía Popular y Solidaria, las cooperativas podrían también acceder a financiamiento a través de mercado de valores.

Desde el año 2004, los indicadores de morosidad del sistema hipotecario en el país han tenido una clara tendencia a disminuir. En general, el segmento hipotecario es uno de los sectores tendencialmente de menor morosidad y más estable por tratarse de un activo de largo plazo. Además, el portafolio de vivienda al ser respaldado por el mismo bien tiene adecuadas coberturas de garantía.

El indicador de morosidad de la cartera de vivienda del sistema financiero privado muestra un ligero incremento en relación al histórico, influenciado también por la disminución de la cartera productiva del sistema a partir de las titularizaciones de Banco Pichincha y Produbanco. La cartera en riesgo representa 2.22% de la cartera total al mes de marzo 2012.

Pese a la alta competencia que genera el BIESS en el mercado, la colocación de cartera hipotecaria en los segmentos más grandes del sistema (bancos y cooperativas) aún se muestra creciente. Dado el déficit habitacional del país, la base de personas que están accediendo a créditos de vivienda se ha extendido y es así que todos los segmentos crecen, pese a la incursión del BIESS.

Sí se observa que la participación de bancos ha ido disminuyendo. En el caso de las cooperativas, al estar dirigidas a un nicho de mercado diferente al de bancos y con acceso a fuentes de financiamiento del Gobierno han podido crecer de forma importante.

En cuanto a la calidad de los activos, se estima que en las actuales condiciones de crecimiento agresivo y alta competencia se podría llegar a la flexibilización de condiciones para otorgar créditos por parte de las instituciones y mostrar posteriores deterioros. Se observa actualmente que existe una tendencia cada vez mayor en el sistema al incremento del endeudamiento en los hogares, tanto en consumo como en vivienda, lo que sería un factor de riesgo en la economía en un momento de estrés o de iliquidez, o en condiciones macroeconómicas desfavorables.