

CIR-C-177.2016

Quito D.M., 08 de abril de 2016.

Señorita  
Erika Pérez  
**ANEFII ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**  
Presente.-

De mi consideración:

Adjunto a la presente se servirá encontrar la siguiente documentación:

- El Informe de Calificación de Riesgo del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1.

Sin otro particular y agradeciéndote su atención a la presente, me despido

Atentamente.

  
Maria Susana Paucar  
Asistente de Gerencia.

 **RECIBIDO**  
08 ABR 2016  
14:56  
Angela Herrera

## FIDEICOMISO MERCANTIL BANCO DE LOJA TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA 1

### INFORME DE CALIFICACION (REVISIÓN)

Clase	Calificación
Clase Alpha	Cancelada
Clase A1	"AAA"
Clase A2	"AAA"
Clase A3	"AAA"
Clase A4	"A -"
Clase A5	"B"

Febrero 2016

**INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO  
FIDEICOMISO MERCANTIL BANCO DE LOJA TITULARIZACION HIPOTECARIA 1**

Quito – Ecuador  
Sesión de Comité No. 062/2016, del 29 de Febrero de 2016  
Información Financiera cortada al 31 de Diciembre de 2015

Analista: Ing. Mayra Guaman G.  
[mayra.guaman@classrating.ec](mailto:mayra.guaman@classrating.ec)  
[www.classinternationalrating.com](http://www.classinternationalrating.com)

**BANCO DE LOJA S.A.** es una institución controlada y supervisada por la Superintendencia de Bancos. Abrió sus puertas a la sociedad lojana en julio de 1968 impulsada por muchos factores, como la inexistencia de fuentes de trabajo e industria en la provincia; la ciudad de Loja vivía muy aislada del resto del país, las fuentes de crédito eran escasas, los capitales no se invertían de ninguna manera, la inversión extranjera era nula y existían sucursales de otras entidades bancarias que carecían de los medios para satisfacer la demanda pública; Banco de Loja S.A., con su creación, fue llenando esas necesidades, constituyéndose en una importante institución crediticia, de gran valor para el desarrollo económico de la Región Sur del Ecuador.

**Revisión**

**Resolución No. Q.IMV.2013.0878, emitida el 20 de Febrero de 2013**

**Fundamentación de la Calificación**

El Comité de Calificación, reunido en sesión No. 062/2016 del 29 de Febrero de 2016 decidió otorgar las siguientes calificaciones al Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1.

Clase	Calificación
Clase Alpha	Carotada
Clase A1	"AAA"
Clase A2	"AAA"
Clase A3	"AAA"
Clase A4	"A -"
Clase A5	"B"

**Categoría AAA:** "Corresponde al patrimonio autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión".

**Categoría A:** "Corresponde al patrimonio autónomo que tiene buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de la emisión".

**Categoría B:** "Corresponde al patrimonio autónomo que tiene capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión".

La categoría de calificación descrita puede incluir signos de más (+) o menos (-). El signo de más (+) indicará que la calificación podría subir hacia su inmediata superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso a la categoría inmediata inferior.

La calificación de riesgo representa la opinión independiente de Class International Rating sobre la probabilidad que un determinado instrumento sea pagado en las condiciones prometidas en el contrato de emisión. Son opiniones fundamentadas sobre el riesgo relativo de los títulos o valores. Se debe indicar que, de acuerdo a lo dispuesto por el Consejo Nacional de Valores, la presente calificación de riesgo "no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni implica una garantía de pago del mismo, ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste."

La información presentada utilizada en los análisis que se publican proviene de fuentes oficiales. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el uso de esa información.

La presente Calificación de Riesgos tiene una vigencia de seis meses o menos, en caso que la calificadora decida revisarla en menor plazo.

La calificación otorgada al Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1, se fundamenta en:

1  
CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. autorizada a operar como Calificadora de, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor/originador y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. no ha realizado tareas de auditoría sobre las mismas. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

### Sobre la Titularización de Cartera:

- Mediante Escritura Pública, con fecha 14 de septiembre de 2012, Banco DE LOJA S.A., como Originador, conjuntamente con la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., como Agente de Manejo, suscribieron el contrato del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1. Luego el 03 de enero de 2013, se suscribió la primera reforma del contrato del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecario 1, posteriormente con fecha 23 de julio del 2015 se realiza una nueva reforma al contrato del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1, y con fecha 12 de agosto de 2015 se suscribe escritura para la sustitución de Fiduciaria en cumplimiento a la disposición transitoria vigésimo séptima del Código Orgánico Monetario y Financiero emitida con fecha 12 de septiembre del 2014, en la que se designa a la compañía ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos como Agente de Manejo a partir del 01 de Septiembre de 2015.
- El originador aportó a la constitución del patrimonio autónomo la suma de USD 1.000,00, realizando su aporte Inicial. Para completar el monto de cartera a titularizar que respalda la presente titularización, el Agente de Manejo en representación legal del Fideicomiso BLOJATH 1 suscribió contratos de compraventa con el Originador. De esta manera, el Fideicomiso el Agente de Manejo adquirió cartera de vivienda respaldada con garantía hipotecaria con un saldo de capital de USD 19,34 millones, para respaldar la presente emisión. La cartera que integró el Patrimonio de Propósito Exclusivo mantenía las siguientes características:
  - Créditos garantizados con primera hipoteca.
  - Plazo máximo de 180 meses.
  - Monto máximo de USD 217.000,00 al momento de la transferencia.
  - Relación de deuda actual respecto del avalúo del bien hipotecado de hasta el 80%; es decir, un margen de por lo menos 125% del crédito respaldado.
  - Relación de cuota respecto del ingreso familiar hasta el 35%.
  - Contratados con Dólares de los Estados Unidos de América.
  - Los deudores cuentan con seguro de desgravamen y de la propiedad con cobertura contra incendio y líneas aliadas, en los casos que aplique.
  - Los créditos hipotecarios tienen calificación A1, A2 o A3.
  - La tasa de Interés de los créditos se ajusta con relación a las tasas activa o pasiva referencial, publicada por el Banco Central de Ecuador.
  - Los nuevos créditos a comprar, en la etapa de reposición, no deben incrementar el plazo promedio ponderado remanente de 98 meses, ni la duración de 3,47 años del portafolio inicial de créditos.
- El mecanismo de garantía establecido es la subordinación entre clases, tal como lo dispone y faculta el artículo 150 de la Ley de Mercado de Valores; en tal virtud, a las clases subordinadas se imputarán, hasta agotarlas, los siniestros a faltantes de activos, mientras que las clases preferidas recibirán prioritariamente el pago de los intereses y el capital, (clase A5 respecto del resto de clases, de la clase A4 respecto de las clases A3, A2, A1 y Alpha, de la Clase A3 respecto de las clases A2, A1 y Alpha, de la clase A2 respecto de las clases A1 y Alpha y de la clase A1 respecto de la clase Alpha).
- Al 31 de diciembre de 2015, la cartera titularizada sumó un saldo de capital de USD 9,64 millones, contando con un total de 481 operaciones, las cuales poseen un saldo promedio de USD 20.049,51 y su saldo de mayor exposición USD 112.857,17. Donde el 76,92% de las operaciones poseen una calificación de riesgo A1 con un saldo de capital de USD 7,23 millones. Se visualiza que existe 111 operaciones que registran entre 1 y 14 cuotas vencidas, las cuales poseen un participación de 23,08% del total de número de operaciones, con un saldo de USD 2,42 millones representando el 25,05% del total de cartera titularizada. Lo que determina, que en la cartera titularizada se encuentran operaciones de crédito que no son productivas.
- Con fecha 12 de agosto de 2015, ante la Notaria Tercera del cantón Quito. Se acuerda la sustitución fiduciaria del fideicomiso denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL BANCO DE LOJA TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA I", cuyo Agente de Manejo era la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., por la compañía ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos quién actuará como Agente de Manejo del proceso de titularización a partir del 01 de septiembre de 2015.
- Class International Rating, una vez que analizó y estudió la documentación suministrada por el Fiduciario, Originador y los términos establecidos en el contrato de Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización



Hipotecaria 1, establece apropiada la legalidad y forma de transferencia de los activos del patrimonio de propósito exclusivo y la cesión del Derecho personal de crédito.

- Class International Rating, después de estudiar y analizar los Mecanismos de Garantía contemplados en el presente proceso, determina que la estructura de los mismos es aceptable, y, dado el caso de requerirse, estos podrían otorgar liquidez y cobertura para los pagos de los valores emitidos, en caso de que el flujo generado por la cartera sean insuficientes.

## Sobre el Originador:

- El Directorio es el principal órgano de administración del Banco, elegido por la Junta General de Accionistas, con amplias facultades de administración y centra sus actuaciones en la función general de supervisión, controlando que los órganos ejecutivos y el equipo de dirección, en quienes delega la gestión ordinaria de la institución financiera, actúen conforme a las estrategias aprobadas y a los objetivos marcados. Para este propósito, el Directorio posee la facultad de crear comités y comisiones que considere necesarios, dentro de los cuales se encuentran: el Comité de Retribuciones, el Comité de Auditoría, el Comité de Administración Integral de Riesgos, Comité de Ética, Comité de Cumplimiento, Comité de Continuidad del Negocio, Comité de Seguridad de la Información, Comité de Tecnología y Comisión de Calificación de Activos de Riesgos, todos y cada uno de los cuales mantienen informado al Directorio de los asuntos tratados y acuerdos adoptados en sus respectivas sesiones.
- Orgánicamente, BANCO DE LOJA S.A. se encuentra estructurado conforme los procesos con los que opera, dentro de sus valores institucionales el trabajo en equipo es fundamental, así como la honestidad, la puntualidad, la lealtad, el respeto y la responsabilidad. Vale mencionar que sus más altos ejecutivos son profesionales de reconocido prestigio, con amplia experiencia en banca, lo cual posibilita una administración prudente y facilita el crecimiento y fortalecimiento de la institución bancaria.
- BANCO DE LOJA S.A. cuenta con Políticas de Gobierno Corporativo, las cuales contienen los lineamientos institucionales para una gestión directiva y administrativa eficiente de la institución. Como contenido contempla el código de gobierno corporativo, Código de ética, revelación de la información e indicadores de gobierno corporativo.
- El Banco dispone de políticas para la clasificación de activos de información, las mismas que se encuentran clasificadas por criticidad, lo cual le permite una correcta administración y protección ante los riesgos que la pérdida, divulgación no autorizada o cualquier forma de uso indebido de la misma, ya sea de modo intencionado o el que se podría causar por el desconocimiento de la norma. De igual manera cuenta con políticas para la administración segura de la base de datos, cuyo objetivo es gestionar la información de la misma en todos los ambientes, a fin de precautelar el eficiente uso de los recursos la integridad y alta disponibilidad de la información almacenada en los medios computacionales para seguridad y confianza de los clientes del banco; estas políticas fueron actualizadas en octubre de 2011 y abril del 2015 respectivamente.
- Los ingresos totales de la entidad bancaria al cierre del 2014 llegaron a USD 44,08 millones lo cual demuestra un incremento de 8,42% con relación a diciembre de 2013 (USD 40,65 millones), producto principalmente del incremento monetario de ingresos por intereses ganados sobre cartera de créditos, ya que la entidad durante el 2014 realizó una colocación de cartera importante que le permitió obtener los ingresos necesarios para cubrir con sus obligaciones y obtener los resultados esperados. En cuanto a su estructura el 98,14% se encontró constituido por ingresos operacionales de los cuales el 90,30% correspondió a ingresos por intereses y descuentos ganados, el 5,39% a ingresos por servicios y el 4,31% a comisiones ganadas, utilidades financieras y otros ingresos operacionales; esta estructura en los ingresos fue muy similar a la registrada en el 2013.
- Al 31 de diciembre de 2015 los ingresos totales sumaron USD 45,66 millones, los cuales se aumentaron en un 3,60% con relación al período del 2014, gracias principalmente al incremento de ingresos por servicios. La estructura de los ingresos presentó una ligera variación con respecto de diciembre de 2014, ya que los intereses y descuentos ganados representaron el 87,69% (USD 40,04 millones) de los ingresos totales, porcentaje que fue ligeramente inferior al registrado en el período precedente, mientras que los ingresos por servicios que totalizaron USD 2,95 millones llegaron a representar el 6,45% de los ingresos totales, cifra superior a lo reportado en el 2014.

- Durante el 2015 el país cruzó por una situación económica compleja, golpeada por la baja en el precio del petróleo lo cual afectó a varios sectores del país incluido el sistema financiero, orillándolo a restringir la colocación de nuevos créditos con la finalidad de conservar adecuados niveles de liquidez que respalden los fondos de los clientes, ante esta situación la cartera de varias instituciones financieras se vio reducida.
- Al término del cierre del 2014, el gasto en provisiones se registró por USD 4,42 millones (10,21% de los ingresos operacionales), inferiores a los de diciembre de 2013 (USD 5,14 millones representando el 12,98% de los ingresos operacionales), lo cual contribuyó de manera favorable en la consecución de un mejor margen neto financiero el cual fue de USD 25,98 millones y representó el 60,05% de los ingresos operacionales superior a lo reflejado en diciembre de 2013 (USD 23,03 millones representando el 58,19% de los ingresos operacionales). El gasto en provisiones se registró por USD 6,47 millones en el 2015, las cuales representaron el 14,48% de los ingresos operacionales, superior a lo reportado en el 2014, de esta manera se obtuvo un margen neto financiero inferior, el cual fue de USD 24,87 millones y representó el 55,64% de los ingresos operacionales. El gasto por provisiones para el 2015, se vio superior debido a que el índice de morosidad de cartera se incrementó de 3,09% en el 2014 a 5,96% para el 2015, lo cual conllevó a que la entidad se vea en la necesidad de incrementar su nivel de provisiones por la desmejora en la cartera, causada por la situación económica actual que atraviesa el país.
- BANCO DE LOJA S.A. cerró a diciembre de 2014 con una utilidad neta de USD 5,26 millones, la cual representó el 12,16% de los ingresos operacionales, superior a la ganancia obtenida con relación a diciembre del 2013 (USD 4,60 millones representando el 11,62% de los ingresos operacionales), este resultado se sustentó en la generación de ingresos recurrentes operacionales. Al 31 de diciembre de 2015 la ganancia obtenida por el Banco fue de USD 4,34 millones, la cual representó el 9,70% de los ingresos operacionales, inferior a la ganancia obtenida con relación al 2014, este comportamiento obedece al crecimiento de las provisiones lo cual incrementó los gastos y por tanto afectó a los resultados de la entidad.
- De acuerdo a los indicadores de calidad de activos del BANCO DE LOJA S.A., al 31 de diciembre de 2014, los activos productivos del Banco en relación al total de activos fueron de 85,28%, lo cual se traduce en un mejoramiento del indicador con relación a su período similar de 2013 (84,69%), gracias al aumento de la cartera de créditos específicamente cartera por vencer del segmento comercial y vivienda. Al cierre del 2015, los activos productivos del Banco en relación al total de activos fueron de 88,13%, lo cual se traduce en un mejoramiento del indicador con relación al 2014, el comportamiento de este indicador para este período obedece a la disminución importante registrada en el activo total de la entidad que pasó de USD 462,63 millones en el 2014 a USD 397,35 millones en el 2015 esta baja en los activos generó que la cartera de la entidad registre una mayor participación, sin embargo se pudo apreciar que en términos monetarios la cartera por vencer también presentó un decrecimiento importante pasó de USD 279,22 millones en el 2014 a 236,56 millones en el 2015. Pese a ello el indicador de activo productivo sigue siendo positivo y adecuado, ya que éste se ubicó por encima de su segmento comparable (85,87%) y del total del sistema de bancos privados (81,25%).
- Al 31 de diciembre de 2014 la morosidad global del Banco se ubicó en 3,09% manteniendo de igual manera una morosidad menor que la de su segmento comparable (3,54%) y superior a la del sistema de Bancos Privados (2,87%), morosidad que se incrementó con relación al 2013. La cartera de consumo presentó un indicador de morosidad de 4,22% en diciembre de 2014, superior a diciembre de 2013 (3,07%). Situación similar en la morosidad del segmento microempresa creció a 7,66% en diciembre de 2014, (6,36%) en diciembre de 2013, por otro lado la morosidad del segmento comercial y vivienda se vieron inferiores a lo reportado en el 2013. Se debe considerar que uno de los productos de crédito del Banco tiene una garantía real lo que reduce el riesgo. En diciembre de 2015 la morosidad global del banco se ubicó en 5,96%, mostrando un cambio de la calidad de la cartera con respecto a lo reflejado en diciembre de 2014, causado por el incremento de morosidad de la cartera comercial prioritario (7,70%) y consumo prioritario (5,62%). Este indicador de morosidad es el más alto de entre todos los analizados, a afecto principalmente de la situación actual del país, que afectó a la colocación de nuevos créditos y por tanto al nivel de cartera total lo cual generó que la cartera improductiva tenga una mayor participación.
- En diciembre de 2015, la cartera bruta totalizó USD 251,56 millones de los cuales el 94,04% correspondió a cartera por vencer, mientras que la cartera vencida representó el 3,43% y la cartera que no devenga interés



- el 2,54%, con lo cual se observó que la cartera se ha deteriorado con relación a diciembre de 2014, por el incremento de cartera que no devenga interés y vencida.
- Al finalizar el periodo 2014, la participación de la cartera comercial se incrementó a 41,13%, mientras que la cartera consumo disminuyó su participación a 36,45% con relación a la representación que tuvieron cada uno de estos segmentos en diciembre de 2013. Para diciembre de 2015, aumentó la participación de la cartera inmobiliaria a 16,70%, mientras que la participación de la cartera comercial y consumo bajó a 38,26% y 35,14% respectivamente con relación a la representación que se obtuvo en diciembre de 2014, el comportamiento de estos factores tuvo una influencia muy importante en la morosidad que se reportó en el 2015.
  - Al 31 de diciembre de 2014 las provisiones totalizaron USD 22,62 millones, de los cuales USD 20,55 millones correspondieron a las provisiones de cartera, mientras que la diferencia USD 2,07 millones pertenecieron a provisión genérica voluntaria. Se evidenció que las provisiones fueron superiores a diciembre de 2013 (USD 19,03 millones). En diciembre de 2015, las provisiones totalizaron USD 24,19 millones, de los cuales USD 22,31 millones correspondieron a las provisiones de cartera, mientras que la diferencia USD 1,87 millones pertenecieron a provisión genérica voluntaria, con el incremento en las provisiones se puede apreciar también el incremento que tuvo la cartera improductiva.
  - Al 31 de diciembre de 2014, la entidad registró una cobertura de la cartera problemática del 253,92%, donde la misma para la cartera comercial fue de 706,93%, de la cartera consumo fue de 139,17%, cartera de vivienda fue de 143,29% y cartera microempresa fue de 126,16%; de manera general la cobertura de la cartera problemática fue inferior a la registrada en el 2013 (278,73%). En diciembre de 2015, la cartera problemática registró una cobertura del 161,23%, donde la la cartera comercial, cartera de consumo e inmobiliaria presentaron coberturas inferiores a las de diciembre de 2014, ubicándose en 201,94%, 126,73% y 110,01% respectivamente.
  - Los activos totales de BANCO DE LOJA S.A. se ubicaron al cierre del año 2014 en USD 462,63 millones, con un crecimiento del 14,09% con respecto al año 2013 (USD 405,48 millones), debido principalmente al aumento que registró la cartera de crédito. El principal componente del activo, que es a su vez el mayor activo productivo del Banco es la cartera de créditos neta, que al cierre del año 2014 alcanzó la suma de USD 265,50 millones, un 16,55% más respecto a diciembre de 2013 (USD 227,80 millones), gracias al crecimiento de la cartera comercial y de vivienda. A diciembre de 2014, la cartera neta representó el 57,39% de los activos totales, presentando una participación mayor que el total de Bancos Privados (54,73%) y su sistema comparable Bancos Pequeños<sup>1</sup> (53,41%). Al 31 de diciembre de 2015 los activos del Banco totalizaron USD 397,35 millones, cifra inferior en 14,11% a lo obtenido en su periodo 2014, debido principalmente a la disminución en cartera de crédito, fondos disponibles y otros activos estos últimos conformados en su mayoría por derechos fiduciarios.
  - El pasivo total de BANCO DE LOJA S.A., al 31 de diciembre de 2014, sumó USD 421,79 millones, lo cual presentó incremento del 14,57% con relación a diciembre de 2013 (USD 368,16 millones) y financió al activo total en 91,17%, debido al aumento principalmente de las obligaciones con el público en términos monetarios y de las obligaciones financieras. En cuanto a su estructura se mantiene similar con respecto del año 2013, es así que las obligaciones con el público concentraron el 86,28%, seguido por las obligaciones financieras 2,44%. Al cierre del periodo 2015, el pasivo sumó USD 354,44 millones, lo cual presentó un decremento del 15,97% con relación del 2014, y financió al activo total en 89,20% presentado una disminución con respecto del 2014, debido a la baja registrada en las obligaciones con el público y las obligaciones financieras. De manera general se pudo apreciar una disminución importante en la operatividad de la entidad, a efecto principalmente de la situación económica que atraviesa el país.
  - Al 31 de diciembre de 2015, el patrimonio del Banco fue de USD 42,91 millones, mostrando un crecimiento de 5,06% con respecto del 2014 (USD 40,84 millones), producto del aumento de capital. La estructura del patrimonio estuvo conformada principalmente por capital social (69,60% del patrimonio) y reservas (14,97% del patrimonio), lo que determina que estos dos rubros fueron los que prestaron mayor financiamiento al activo en lo que respecta al patrimonio.
  - Es importante señalar que durante el año 2015 la institución financiera no ha presentado incumplimientos en los indicadores de liquidez estructural establecidos por el organismo de control. Los indicadores de

<sup>1</sup> Hasta diciembre de 2014 Banco de Loja S.A., es un preclasificado de alto del grupo de Bancos pequeños.

liquidez estructural tanto de primera línea como de segunda línea se han caracterizado por tener una buena posición y se encuentran con una importante holgura sobre las volatilidades de las fuentes de fondeo, es así que estos indicadores cubrieron en 2,46 y 2,29 veces respectivamente, el indicador mínimo de liquidez de la entidad, en la semana del 28 al 30 de diciembre del 2015. Para dicha semana de diciembre de 2015, el índice promedio de liquidez estructural de primera línea se ubicó en 34,57%, superior a la volatilidad promedio ponderada de las fuentes de fondeo de dos desviaciones estándar (7,00%), mientras que el índice promedio de segunda línea fue de 32,25%, superior a la volatilidad de las fuentes de fondeo de dos y media desviaciones estándar (8,75%). De esta manera, los índices de liquidez son superiores al nivel mínimo requerido que fue del 14,07%.

- En cuanto a la administración del riesgo operativo, BANCO DE LOJA S.A., efectúa un análisis de riesgos operacionales a través de observaciones directas en las unidades ejecutoras, talleres de trabajo (workshops) así como el análisis de los resultados de los exámenes de auditoría aplicados a los procesos del banco, los mismos que son analizados para identificar vulnerabilidades o deficiencias que puedan estar asociadas a eventos de riesgo y que son registrados en el sistema de riesgo operacional. Banco de Loja S.A., cuenta con el aplicativo GRS OpRisk, el cual permite realizar una administración y control de riesgos operativos de forma automatizada, tomando acciones oportunas de mitigación a través del registro y seguimiento de dichos riesgos, bajo un entorno de fácil interacción con los usuarios a través de flujos de trabajo que posibilitan el registro, mantenimiento y obtención de reportes oportunos.
- Con fecha 16 de noviembre de 2015 la Superintendencia de Bancos mediante oficio INSFPR-D1-2015-1741 informa que de la revisión efectuada al Informe de Gestión de Auditoría Interna del Banco de Loja S.A., correspondiente al tercer trimestre del 2015 donde se detallan las observaciones y recomendaciones formuladas, así como los correctivos adoptados por los funcionarios responsables, fue cotejado con el plan anual de 2015, en el cual se encontró pendientes dos actividades; adicionalmente también ponen en conocimiento que al cierre del periodo analizado persisten los incumplimientos a las observaciones que la Superintendencia de Bancos efectuó en la supervisión efectuada en el año 2013, cuyo plazo de implementación estaba establecido por el Banco para el año 2014.
- Banco de Loja S.A., en respuesta al oficio emitido por la Superintendencia de Bancos señala que, con respecto de las actividades contenidas en el plan de trabajo de auditoría interna que no fueron desarrolladas en el tercer trimestre, el Comité de Auditoría en sesión de fecha 15 Octubre de 2015 dispuso al Auditor Interno que se culminen los referidos trabajos en el cuarto trimestre del año. En lo que respecta a las observaciones pendientes levantadas en la auditoría GREC realizada a la entidad durante el 2013 y cuyo plazo de implementación estaba establecido para el 2014, mediante oficio M/GSG-155/15 de fecha 10 de septiembre de 2015 remitió al organismo de control los elementos de sustento respecto a las observaciones; en cuanto al cumplimiento de una de las observaciones la entidad procedió a contratar a una nueva empresa que se encarga del desarrollo y automatización del reporte de liquidez por brechas cuya fase de implementación y pruebas están contempladas dentro del primer semestre del 2016, acorde al cronograma de trabajo presentado por el nuevo proveedor, así mismo con respecto de la segunda observación pendiente Banco de Loja ya se encuentra implementando un proceso para la administración de riesgo de crédito que contempla las fases de identificación, medición, control y monitoreo. Dichos elementos se encuentran alineados a la planeación estratégica de la institución al punto de identificar las características del portafolio de productos y mercado objetivo del Banco.
- Dentro del proceso de administración de riesgo de crédito la entidad indica que estaba pendiente desarrollar la metodología entorno al manejo de pérdidas esperadas según dicta la normativa vigente. Sobre este particular la Institución en sesión de Comité de Administración Integral de Riesgo y Directorio celebradas los días 19 y 26 de noviembre de 2015 respectivamente se presentó y aprobó la metodología de cálculo de pérdidas esperadas basada en modelos y parámetros de uso internacional.

### Riesgos Previsibles en el Futuro

La categoría de calificación asignada según lo establecido en el numeral 1.7 del Artículo 18 del Capítulo III del Subtítulo IV del Título II, de la Codificación de la Resolución del C.N.V. también toma en consideración los riesgos previsibles en el futuro, los cuales se detallan a continuación:



- Ciclos económicos adversos que pudieran afectar el comportamiento de pago de los clientes que forman parte de la cartera titularizada con garantía hipotecaria. Cambios de legislación tributaria respecto a fideicomisos.
- Las perspectivas económicas del país se ven menos favorables, por lo que podría afectar los resultados de la institución.

### ÁREAS DE ANÁLISIS EN LA CALIFICACIÓN DE RIESGOS:

La información utilizada para realizar el análisis de la calificación de riesgo del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1, es tomada de fuentes varias como:

- Escritura y Reformas del Contrato de Constitución de Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1.
- Prospecto de Oferta Pública.
- Certificación de autorización de Directorio de Banco DE LOJA S.A. acerca del proceso de titularización de cartera de microcrédito.
- Experiencia del Administrador Fiduciario en el manejo de activos del patrimonio autónomo.
- Entorno Macroeconómico del Ecuador.
- Situación del Sector y del Mercado en el que se desenvuelve el Originador.
- Calidad del Activo Subyacente (Activo titularizado).
- Calidad del Originador (Perfil de la empresa, administración, descripción del proceso operativo, etc.).
- Estados Financieros Auditados de los años 2012 a 2014 de Banco DE LOJA S.A., información y los estados financieros de los Boletines Mensuales publicados por la Superintendencia de Bancos y Seguros, y sus indicadores, de los años 2012 al 2015, así como al 31 de marzo de 2015, 30 de junio de 2015 y 30 de septiembre de 2015. Los Estados Financieros Auditados de Banco DE LOJA S.A. están elaborados de acuerdo con las normas contables determinadas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.
- Estados de Situación Financiera del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1, internos no auditados cortados al 31 de diciembre de 2015, mismos que se encuentran bajo NIIF.
- Estados Financieros publicados por la Superintendencia de Bancos del Ecuador en su página web oficial.
- Información levantada "in situ" durante el proceso de diligencia debida.
- Información cualitativa proporcionada por la institución originadora.

En base a la información antes descrita, se analiza entre otras cosas:

- Capacidad de los activos integrados al patrimonio de propósito exclusivo para generar los flujos futuros de fondos, así como la idoneidad de los mecanismos de garantía presentados.
- Criterio sobre la legalidad y forma de transferencia de los activos del patrimonio de propósito exclusivo, en base a la documentación suministrada por el Fiduciario, el Originador y a los términos establecidos en el contrato.
- Estructura administrativa, su capacidad técnica, posicionamiento en el mercado y experiencia.
- Información estadística, matemática, actuarial y contable, vinculada con los flujos futuros de la cartera titularizada.
- Descripción y análisis de la cartera titularizada.
- El índice de siniestralidad en los flujos proyectados de la cartera titularizada, el procedimiento de valoración de las garantías, la posición de dicho índice frente a los mecanismos de garantías constituidas y los porcentajes de coberturas.
- Procedimiento utilizado para la medición del calce de flujos requerido para el proceso de titularización de la cartera y los mecanismos de control.

El Estudio Técnico ha sido elaborado basándose en la información proporcionada por la entidad, así como el entorno económico y político más reciente. En la diligencia debidamente realizada en las instalaciones de la entidad financiera, sus principales ejecutivos proporcionaron información sobre el desarrollo de las actividades.

operativas de la misma, y demás información relevante sobre la empresa. Se debe recalcar que CLASS INTERNATIONAL RATING CALIFICADORA DE RIESGOS S.A., no ha realizado auditoría sobre la misma.

El presente Estudio Técnico se refiere al informe de Calificación de Riesgo, el mismo que comprende una evaluación de aspectos tanto cualitativos como cuantitativos de la organización. Al ser títulos que circularán en el Mercado de Valores nacional, la Calificadora no considera el "riesgo soberano" o "riesgo crediticio del país".

Debe indicarse que esta calificación de riesgo es una opinión sobre la solvencia y capacidad de pago del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1, para cumplir los compromisos derivados de la emisión en análisis, en los términos y condiciones planteados, considerando el tipo y característica de la garantía ofrecida. Esta opinión será revisada en los plazos estipulados en la normativa vigente o cuando las circunstancias lo ameriten. La calificación de riesgo comprende una evaluación de aspectos tanto cualitativos como cuantitativos de la titularización.

## INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

### INTRODUCCIÓN

#### Aspectos Generales de la Titularización

Mediante Escritura Pública, con fecha 14 de septiembre de 2012, Banco de Loja S.A como Originador, conjuntamente con la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., como Agente de Manejo, suscribieron el contrato del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1. Luego el 3 de enero de 2013, se suscribió la reforma del contrato del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1.

Posteriormente con fecha 23 de julio del 2015 se realiza una nueva reforma al contrato del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1, y con fecha 12 de agosto de 2015 se suscribe escritura para la sustitución de Fiduciaria en cumplimiento a la disposición transitoria vigésimo séptima del Código Orgánico Monetario y Financiero emitida con fecha 12 de septiembre del 2014, en la que se designa a la compañía ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos como Agente de Manejo quién actúa como tal desde el 01 de septiembre de 2015.

El Fideicomiso tuvo como finalidad la adquisición de cartera hipotecaria proveniente del originador y el desarrollo de un proceso de titularización, a través del cual emitió títulos valores que son adquiridos por inversionistas, a quienes se les otorga un rendimiento basado en la rentabilidad de la cartera adquirida. La gestión administrativa de cobranza de la cartera es realizada por el originador, el cual transfiere los fondos recaudados al Fideicomiso para que éste los destine al cumplimiento de los compromisos adquiridos en la emisión de valores de contenido crediticio, así como al pago de gastos asociados con la constitución y administración del fideicomiso.

CUADRO 1: ESTRUCTURA DE LA TITULARIZACIÓN

FIDEICOMISO MERCANTIL BANCO DE LOJA TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA 1	
Originador	Banco de Loja S.A
Patrimonio Própósito Exclusivo	Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1
Moneda	Dólares de los Estados Unidos de América
Agente de Manejo	ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos <sup>1</sup>
Agente Pagador	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A
Custodio	Banco Internacional S.A.
Estructurador Financiero	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A

<sup>1</sup> Originalmente mediante contrato de fideicomiso se estableció que el Agente de Manejo sea Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., sin embargo, con fecha 12 de agosto de 2015 se establece como Agente de Manejo a la compañía ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos quién actuará como Agente de Manejo del proceso de titularización a partir del 01 de septiembre del 2015, sin embargo, en la reforma al contrato celebrada con fecha 23 de julio del 2015 consta que el Agente de Manejo podrá delegar las funciones que no estén prohibidas por la ley, en tal virtud se instruye que las funciones operativas sean delegadas a la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.



Administrador de Cartera	Banco de Loja S.A																																					
Clase, Monto, Plazo, Amortización, Pago Interés, Tipo de Clase y Tasa	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Clase</th> <th>Series</th> <th>Plazo Legal</th> <th>Monto</th> <th>Fecha de Vcto.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alpha</td> <td>1</td> <td>22</td> <td>USD 645.000,00</td> <td>Cancelada</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">A1</td> <td>1</td> <td rowspan="2">54</td> <td>USD 11.765.000,00</td> <td rowspan="2">31-ago-2017</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>USD 4.000,00</td> </tr> <tr> <td>A2</td> <td>1</td> <td>78</td> <td>USD 4.015.000,00</td> <td>30-jun-2019</td> </tr> <tr> <td>A3</td> <td>1</td> <td>94</td> <td>USD 1.640.000,00</td> <td>31-dic-2020</td> </tr> <tr> <td>A4</td> <td>1</td> <td>118</td> <td>1.290.000,00</td> <td>31-dic-2022</td> </tr> <tr> <td>A5</td> <td>1</td> <td>119</td> <td>USD 1.000,00</td> <td>31-ene-2023</td> </tr> </tbody> </table>	Clase	Series	Plazo Legal	Monto	Fecha de Vcto.	Alpha	1	22	USD 645.000,00	Cancelada	A1	1	54	USD 11.765.000,00	31-ago-2017	2	USD 4.000,00	A2	1	78	USD 4.015.000,00	30-jun-2019	A3	1	94	USD 1.640.000,00	31-dic-2020	A4	1	118	1.290.000,00	31-dic-2022	A5	1	119	USD 1.000,00	31-ene-2023
	Clase	Series	Plazo Legal	Monto	Fecha de Vcto.																																	
	Alpha	1	22	USD 645.000,00	Cancelada																																	
	A1	1	54	USD 11.765.000,00	31-ago-2017																																	
		2		USD 4.000,00																																		
	A2	1	78	USD 4.015.000,00	30-jun-2019																																	
	A3	1	94	USD 1.640.000,00	31-dic-2020																																	
A4	1	118	1.290.000,00	31-dic-2022																																		
A5	1	119	USD 1.000,00	31-ene-2023																																		
Amortización del Capital	<p>Durante la etapa de reposición los Títulos Valores no amortizará, siempre que el originador reponga los montos de capital recibidos de la cartera hipotecaria.</p> <p>Para la etapa de amortización, se define como "clase en amortización" en primer lugar a la clase Alpha, luego de agotado el monto que cubra el valor nominal de la clase Alpha, se considerará como clase en amortización a la clase A1. Una vez cancelada la totalidad de la clase A1, se considerará como clase en amortización a la clase A2. Luego de cancelada la totalidad de la clase A2, se considerará como clase en amortización a la clase A3, luego de cancelada la totalidad de la clase A3, se considerará como clase en amortización a la clase A4, en caso de ser necesario parte o la totalidad del capital e intereses de la clase A4, podrán ser cancelados con la transferencia al 100% de su valor en libros, de los activos existentes en el Fideicomiso. Luego de cancelada la totalidad de la clase A4, se considerará como clase en amortización a la clase A5. La clase A5 será cancelada mediante transferencia del remanente de los activos de propiedad del Fideicomiso.</p>																																					
Pago de Intereses	Para propósitos de cálculo, se actúa que el saldo insólito de los Títulos Valores en el "Día de Cierre" es igual al saldo insólito del primer día del mes inmediatamente posterior al "Día de Cierre". Los títulos valores comenzarán a ganar intereses desde su fecha de colocación prima, la cual será la misma para todos los Títulos emitidos por el Fideicomiso de titularización.																																					
Cálculo de los Intereses	Para efecto de cálculo y pago de los intereses, se define que todos los meses sean de 30 días, en una base de 360 días por año y pagaderos por periodo vencido.																																					
Activo Titularizado	Cartera de vivienda hipotecaria, el 100% de esta estuvo considerada como cartera con riesgo normal, cuyo monto ascendió a USD 19.335.343,51, donde el Fideicomiso adquirió al Originador en los términos señalados en el contrato de compra de cartera y las disposiciones, contenidas en el contrato de Fideicomiso y en el Reglamento de Gestión.																																					
Valor Nominal	<table border="1"> <thead> <tr> <th>CLASES</th> <th>VALOR NOMINAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alpha</td> <td>USD 5.000,00</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">A1</td> <td>USD 5.000,00</td> </tr> <tr> <td>USD 4.000,00</td> </tr> <tr> <td>A2</td> <td>USD 5.000,00</td> </tr> <tr> <td>A3</td> <td>USD 5.000,00</td> </tr> <tr> <td>A4</td> <td>USD 5.000,00</td> </tr> <tr> <td>A5</td> <td>USD 50,00</td> </tr> </tbody> </table>	CLASES	VALOR NOMINAL	Alpha	USD 5.000,00	A1	USD 5.000,00	USD 4.000,00	A2	USD 5.000,00	A3	USD 5.000,00	A4	USD 5.000,00	A5	USD 50,00																						
CLASES	VALOR NOMINAL																																					
Alpha	USD 5.000,00																																					
A1	USD 5.000,00																																					
	USD 4.000,00																																					
A2	USD 5.000,00																																					
A3	USD 5.000,00																																					
A4	USD 5.000,00																																					
A5	USD 50,00																																					
Mecanismo de Garantía	El mecanismo de garantía establecido es la subordinación entre clases, en tal virtud a las clases subordinadas se imputarán, hasta agotar los siniestros o faltantes de activos, mientras que las clases preferidas recibirán prioritariamente el pago de los intereses y el capital de acuerdo con la prelación de pagos establecido.																																					
Fecha de Emisión	Es la fecha en que se realice la primera colocación de los valores de la presente titularización.																																					

Fuente: Contrato del Fideicomiso y Elaboración: Class International Rating

## Estructura Legal

### Patrimonio Autónomo del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1

El Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1 consiste en un patrimonio de propósito exclusivo dotado de personalidad jurídica, separado e independiente de aquel o aquellos del Originador, de la



Fiduciaria o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la Fiduciaria.

El Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1, fue constituido en Quito el 14 de Septiembre de 2012 por el Banco de Loja S.A., en calidad de originado, y fue administrado por la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., hasta el 31 de agosto de 2015, fecha en la cual se celebra ante la Notaria Tercera del cantón Quito la sustitución fiduciaria del fideicomiso denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL BANCO DE LOJA TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA 1", por la compañía ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos quien actuará como Agente de Manejo del proceso de titularización a partir del 01 de septiembre del 2015.

El Fideicomiso tuvo como finalidad la adquisición de cartera hipotecaria proveniente del originador y el desarrollo de un proceso de titularización, a través del cual emitió títulos valores que son adquiridos por inversionistas, a quienes se les otorga un rendimiento basado en la rentabilidad de la cartera adquirida. La gestión administrativa de cobranza de la cartera es realizada por el originador, el cual transfiere los fondos recaudados al Fideicomiso para que este los destine al cumplimiento de los compromisos adquiridos en la emisión de valores de contenido crediticio, así como al pago de gastos asociados con la constitución y administración del fideicomiso.

En el marco de su objeto, el 4 de febrero de 2013, el Fideicomiso suscribió con el Banco de Loja un contrato de compraventa de créditos con garantía hipotecaria mediante el cual se fijaron los términos y condiciones generales para la adquisición, por parte del Fideicomiso, de la cartera hipotecaria del Banco de Loja. En el contrato se establecieron las características de la cartera hipotecaria a ser negociada, se determinó una compra inicial de cartera y se estableció la posibilidad de efectuar compras de cartera posteriores en casos específicos. Junto con la cartera también son transferidas todas las garantías recibidas de los deudores.

De acuerdo con el contrato, Banco de Loja en ningún caso responderá por la solvencia de los deudores de los créditos hipotecarios objeto de cada compraventa y, por consiguiente, el agente de manejo no podrá accionar en su contra en caso de mora o incumplimiento por parte de los deudores.

Los activos que componen al Patrimonio de Propósito Exclusivo no podrán ser embargados ni sujetos de ninguna medida precautelatoria o preventiva por los acreedores del Originador, del Agente de Manejo o de los inversionistas. Además respalda la emisión de valores a lo que se refiere el presente contrato, por lo que los inversionistas solo podrán perseguir el reconocimiento y cumplimiento de la prestación de sus derechos en los activos del patrimonio de propósito exclusivo.

El Fideicomiso se constituye mediante un aporte inicial por la suma de USD 1.000,00 que fue transferido a título del Fideicomiso Mercantil, por el originador al momento de suscripción del contrato. El activo del Fideicomiso estará conformado por: aporte inicial, los recursos que se integren, a cualquier título, en el futuro al patrimonio de Propósito Exclusivo, los créditos hipotecarios adquiridos conforme a lo establecido en el contrato, todos los recursos generados por la recaudación de los créditos hipotecarios que comprenden, pero sin limitarse el capital, intereses, excluyendo honorarios de cobranza, administración y seguros, los recursos recaudados por la colocación de los títulos valores, excepto el premio en la colocación si lo hubiere, los bienes en los que el Fideicomiso invierta y los bienes que el agente de manejo a nombre del Fideicomiso adquiera, todos los bienes, ganancias de capital, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que dimanen, accedan o se deriven de los demás activos del Fideicomiso.

El Agente de Manejo no podrá hipotecar, pignorar o de cualquier otra forma gravar, en todo o en parte, los activos del Fideicomiso, salvo que el Comité de Vigilancia así lo apruebe.

La cartera que integrará el Patrimonio de Propósito Exclusivo deberá mantener las siguientes características:

- Garantizados con primera hipoteca.

- Plazo máximo de 180 meses.
- Monto máximo USD 217.000,00 al momento de la transferencia.
- Relación de la deuda actual respecto del avalúo del bien hipotecado de hasta el 80%; es decir, un margen de por lo menos 125% del crédito respaldado.
- Relación de cuota respecto del ingreso familiar hasta el 35%.
- Contratados con Dólares de los Estados Unidos de América.
- Los deudores cuentan con seguro de desgravamen y de la propiedad con cobertura contra incendio y líneas aliadas, en los casos que aplique.
- Los créditos hipotecarios tienen calificación A1, A2 o A3.
- La tasa de interés de los créditos se ajusta con relación a las tasas activa o pasiva referencial, publicada por el Banco Central de Ecuador.
- Los nuevos créditos a comprar, en la etapa de reposición, no deben incrementar el plazo promedio ponderado remanente de 98 meses, ni la duración de 3,47 años del portafolio inicial de créditos.

Por lo tanto, las transferencias de cartera que realizó el Originador al Fideicomiso se realizaron basándose en contrato de compra venta, es decir que el originador vendió al Agente de Manejo, cartera de vivienda hipotecaria, con un saldo de capital de USD 19,34 millones con las características detalladas en la escritura del Fideicomiso.

Por lo descrito anteriormente, Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A., conforme la documentación suministrada por el fiduciario, el originador y a los términos establecidos en el contrato del "Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1" y, de acuerdo al análisis y estudio realizado a dicha documentación, opina que existe consistencia en la legalidad y forma en que se transfieren los activos al patrimonio de propósito exclusivo y cesión del Derecho de Cobro al Fideicomiso. Además la legalidad y forma de transferencia se ajusta a lo que señala el artículo 139 de la Ley de Mercado de Valores. Por lo tanto, Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A. está dando cumplimiento a lo estipulado en el numeral 3.2 del Artículo 18 del Capítulo III del Subtítulo IV del Título II de la Codificación de las Resoluciones Expedidas por el Consejo Nacional de Valores; al Art. 151 de la Ley de Mercados de Valores, y, al Literal d) del Art. 188 de la misma Ley.

## Instrucciones Fiduciarias

En el ejercicio de las atribuciones conferidas al Agente de Manejo éste realizará todos los actos necesarios para cumplir con la finalidad del Fideicomiso. En especial el Agente de Manejo realizará los siguientes actos:

- Adquirir y recibir en calidad de representante legal del Fideicomiso, los créditos hipotecarios a ser titularizados.
- Obtener las autorizaciones que se requieran ante las autoridades de control y demás organismos que correspondan, conforme a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables.
- Emitir valores de contenido crediticio.
- Colocar los valores emitidos, mediante oferta pública, conforme con las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores.
- Administrar, directamente o por delegación o subcontratación con el Originador o con terceros, los créditos hipotecarios, a fin de obtener los flujos de fondos comprometidos para el pago de los valores que se emitan, en especial, cobrar los créditos hipotecarios.
- Utilizar los flujos para cumplir con los gastos, pagos y demás obligaciones, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de Fideicomiso y en los documentos relacionados.
- Invertir los recursos liquidados del Fideicomiso, de manera temporal, buscando en primer lugar la seguridad de la inversión de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión y lineamientos presentados al Comité de Vigilancia y sometidos al proceso de aprobación establecido para las decisiones dicho comité.
- En base a la información proporcionada por el administrador, supervisar el proceso de reposición de cartera hipotecaria, con la frecuencia definida para este proceso.

- Verificar que los créditos comprados periódicamente por el Fideicomiso tengan características similares a las definidas en el contrato de Fideicomiso y demás documentación relacionada.
- De considerarlo apropiado, previa autorización del Comité de Vigilancia, vender la cartera para pagar, en las fechas previstas, a los tenedores de las clases privilegiadas.

### Operatividad de la Titularización

El Agente de Manejo utilizará los activos del Fideicomiso para dar cumplimiento a sus fines y objetivos. En este sentido el Agente de Manejo tendrá las más amplias facultades y poderes para administrar y disponer de los activos en los términos que considere necesarios.

Los créditos hipotecarios que conforman el activo del Fideicomiso cumplen con las características individuales establecidas. Los criterios de selección son aplicables tanto para la compra venta inicial de créditos, como para la Etapa de Reposición contemplada en la estructura de la titularización. Para ello el Originador se compromete a entregar la información en los formatos que el Agente de Manejo establezca.

### Reposición de los créditos hipotecarios

El contrato de compraventa de cartera entre el Originador y el Fideicomiso permite que durante la etapa de reposición, se permita la transferencia periódica de créditos hipotecarios. El contrato contempla la facultad de elaborar anexos de transferencia (liquidaciones) donde se detallará la siguiente información como mínima:

- Nombres y apellidos del deudor, cónyuge, codeudor y/o garante si fuera aplicable.
- Número de operación.
- Días transcurridos desde la última cuota cancelada.
- Tasa de interés vigente.
- Última cuota cancelada con su número y fecha de vencimiento.
- Interés devengado.
- Mora.
- Cuentas por cobrar.
- Total por cobrar.

Mensualmente el Agente de Manejo reportará el capital recuperado de la cartera recibida, a fin que el Originador seleccione cartera suficiente para reponer lo amortizado. En función de la información proporcionada el Agente de Manejo podrá revisar los créditos de manera individual y autorizar la compra de aquellos que cumplan con la política de selección.

El Originador, durante la etapa de reposición, podrá mensualmente ofertar cartera para reponer los saldos de cartera recuperados por lo menos con quince días laborables de anticipación a la fecha máxima de reposición trimestral programada. Durante esta etapa, el Originador podrá también sustituir cartera, usando este método de sustitución, si considera que dicha sustitución puede servir para mantener o mejorar la calificación de los Títulos Valores.

**Derecho especial de recompra:** durante la etapa de reposición, el Originador tendrá derecho de sustituir cartera con otros créditos que cumplan con la política de selección, o de recomprar en efectivo, créditos hipotecarios cuyos deudores en mora con el Originador por más de 90 días, o por otros motivos que considere pertinente. Durante la etapa de amortización si el originador requiere recomprar algún crédito hipotecario, lo debe someter a aprobación del Comité de vigilancia.

**Reposición por prepago:** durante la etapa de amortización, si el prepago excede lo indicado en el anexo de especificaciones el originador podrá reponer cartera, por el valor amortizado en exceso al indicador señalado.



Estas Compras las hará el Fideicomiso siempre y cuando los saldos insolutos a los plazos restantes de los Títulos Valores evolucionen según lo programado. De no ser así, se deberá usar los fondos recibidos en prepago hasta eliminar las diferencias respecto de lo programado. Una vez cubiertas las diferencias se podrá adquirir nuevos créditos.

Durante la etapa de amortización, si el prepago se verifica dentro de las condiciones detalladas bajo el nombre reposición por prepago y morosidad, el Originador deberá reponer cartera, por el valor amortizado en exceso al indicador señalado.

Para este tipo de reposiciones se deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones.

- La cartera ofertada por el Originador, deberá cumplir con la política de selección. El Originador venderá cartera al Fideicomiso, al 100% de su valor nominal. Las ventas se efectuarán mensualmente. Además los nuevos créditos no deberán incrementar el plazo promedio ponderado del portafolio de créditos, vigentes en cada fecha de negociación.
- Los índices de prepago y mora serán calculados por el Agente de Manejo al día del cierre mensual. De ser el caso, el exceso de prepago deberá ser repuesto por el Originador, hasta 15 días calendario después de ser informado por el Agente de Manejo.

**Reposición por prepago y morosidad:** durante la etapa de amortización, mientras la clase Alpha esté vigente, el Originador deberá vender cartera sin premio, en los siguientes casos:

- Si el índice de prepago (CPR) excede el 22% en términos anuales.
- Si el índice de mora a más de 90 días, medido sobre el saldo inicial de cartera, es mayor al 1,50% pero menor o igual a 2,00%, siempre que el índice del prepago anual supere el 14%.
- Si el índice de mora a más de 90 días, medido sobre el saldo inicial de cartera, es mayor al 2,00% pero menor o igual a 2,50%, siempre que el índice del prepago anual supere el 11%.
- Si el índice de mora a más de 90 días, medido sobre el saldo inicial de cartera, es mayor al 2,50% pero menor o igual a 3,00%, siempre que el índice del prepago anual supere el 9%.
- Si el índice de mora a más de 90 días, medido sobre el saldo inicial de cartera, supera el 3,50%, se deberá vender cartera sin premio por el mismo valor nominal de la cartera prepagada, del mes en que se verifique que este índice de morosidad se presentó.

**Tolerancia máxima de cartera declarada como pérdida:** si la cartera declarada como pérdida, según las normas emitidas por los organismos de control, excede del 3% del saldo insoluto de la cartera total; se acelerará el vencimiento de la etapa de reposición.

## **Análisis de la Situación Financiera del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1.**

El Estado de Situación Financiera del Fideicomiso cortado al 31 de diciembre de 2015, presentó un total de activos igual a USD 10,21 millones (USD 13,34 millones en diciembre de 2014). Los activos del Fideicomiso se encontraron conformados por activos financieros de tipo corriente y no corriente que totalizaron USD 9,71 millones que en su mayoría corresponden a cartera de vivienda con garantía hipotecaria objeto de la presente titularización. Otro rubro que formó parte del activo fue efectivo y equivalentes de efectivo por USD 0,50 millones, valor que se encuentra distribuido en una cuenta corriente del Banco Central de Ecuador y en una cuenta corriente del Banco de Loja S.A.

El pasivo total alcanzó un valor de USD 10,21 millones (USD 13,34 millones en diciembre de 2014), donde está conformado principalmente por los valores en circulación correspondientes a los títulos valores VACBLOJA – 1, producto de la titularización de cartera, que se encuentra en poder de los inversionistas.

El patrimonio sumó un valor de USD 1.000,00, correspondiente al aporte inicial de Banco de Loja S.A.

**Situación Actual del "Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1"**

Con fecha 20 de febrero de 2013, mediante resolución número Q.IMV.2013.0878, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros aprobó la Titularización, proceso que fue inscrito en el Registro de Mercado de Valores el 21 de febrero de 2013.

Conforme informe a los Tenedores de los VACBLOJA1 del Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1, de fecha corte 31 de diciembre de 2015 los valores correspondientes a la emisión se encuentran colocados en un 100%.

Al 31 de diciembre de 2015 el Fideicomiso pagó una suma de USD 9,81 millones, de los cuales USD 0,65 millones correspondieron a capital de la clase Alpha, misma que se encuentra totalmente cancelada y USD 9,16 millones al capital de la clase A1 cuyo saldo por pagar es de USD 2,61 millones, mientras que con respecto de pago de intereses al 31 de diciembre del 2015 el Fideicomiso canceló un total de USD 3,27 millones correspondientes a las clases Alpha, A1, A2, A3, A4 y A5. El saldo total pendiente por pagar es de USD 9,49 millones.

**CUADRO 2: FLUJOS DE PAGOS DE CAPITAL E INTERESES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (USO)**

Período	Clase Alpha		Clase A1		Clase A2		Clase A3		Clase A4	
	Capital	Intereses	Capital	Intereses	Capital	Intereses	Capital	Intereses	Capital	Intereses
mar-13	0,00	2.687,07	0,00	56.397,05	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
abr-13	0,00	2.687,07	0,00	56.397,05	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
may-13	0,00	2.687,07	278.571,50	56.397,05	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
jun-13	0,00	28.826,34	338.994,28	55.078,52	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
jul-13	0,00	40.023,54	242.794,47	53.454,80	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
ago-13	0,00	49.458,60	413.727,42	52.277,90	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
sep-13	0,00	45.431,22	281.836,71	50.300,71	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
oct-13	0,00	41.994,86	202.544,49	49.083,19	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
nov-13	0,00	45.894,33	305.848,92	48.084,80	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
dic-13	0,00	43.383,99	335.534,19	46.505,24	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
ene-14	0,00	51.094,32	321.387,85	45.004,66	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
feb-14	0,00	41.249,04	302.957,60	43.451,15	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
mar-14	0,00	42.678,36	220.197,99	42.015,33	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
abr-14	0,00	40.484,07	188.907,95	40.956,12	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
may-14	0,00	40.029,99	272.405,27	40.156,83	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
jun-14	0,00	74.552,97	302.875,15	38.837,70	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
jul-14	0,00	32.603,46	301.498,24	37.401,88	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
ago-14	0,00	35.508,54	399.086,79	35.942,53	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
sep-14	0,00	31.954,59	306.017,53	34.035,95	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
oct-14	845.000,00	33.954,09	341.253,92	32.578,59	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
nov-14			281.796,93	30.928,94	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
dic-14			221.233,67	29.587,27	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
ene-15			345.738,28	28.528,06	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
feb-15			229.889,80	26.858,88	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
mar-15			369.358,29	25.774,11	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
abr-15			422.012,80	23.985,22	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
may-15			219.488,32	21.984,49	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
jun-15			318.939,90	20.825,28	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
jul-15			228.629,75	19.395,31	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
ago-15			223.947,59	18.312,56	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
sep-15			169.639,54	17.229,82	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
oct-15			385.126,16	16.429,52	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
nov-15			297.420,28	14.671,24	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
dic-15			158.972,12	13.248,01	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
<b>TOTAL PAGADO</b>	<b>845.000,00</b>	<b>727.183,32</b>	<b>9.163.611,71</b>	<b>1.222.258,94</b>	<b>0,00</b>	<b>728.144,34</b>	<b>0,00</b>	<b>329.876,16</b>	<b>0,00</b>	<b>297.862,12</b>

Fuente: Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. / Elaboración: Class International Rating.



Durante el período comprendido entre febrero de 2013 a diciembre de 2015, el Agente de Manejo ha recaudado USD 9,79 millones, valores correspondientes a los dividendos de la cartera de vivienda con garantía hipotecaria originada por Banco de Loja S.A.

CUADRO 3: RECAUDACIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (USD)

Mes	Abonos Extraordinarios	Pre-cancelaciones	Pagos Normales y abonos a cuotas	Ventas	Total Recaudación Cápital
feb-13	244.038,62	1.358,84	133.950,89	0,00	379.348,35
mar-13	86.149,57	0,00	150.092,73	0,00	236.242,30
abr-13	285.687,89	481,74	156.601,81	0,00	442.751,24
may-13	184.781,90	230,93	153.991,30	0,00	339.004,13
jun-13	95.961,03	138,78	146.702,57	0,00	242.802,38
jul-13	30.186,67	219.439,84	155.301,03	8.782,97	413.720,51
ago-13	49.918,43	61.892,16	150.044,68	0,00	261.855,27
sep-13	14.888,42	36.187,58	151.466,71	0,00	202.542,71
oct-13	29.931,89	125.692,75	150.316,58	0,00	305.941,22
nov-13	50.973,35	136.523,81	148.043,21	0,00	335.540,37
dic-13	47.717,80	114.571,27	158.087,68	0,00	321.376,75
ene-14	21.678,73	138.924,90	144.357,72	0,00	302.961,35
feb-14	20.919,54	53.412,37	145.869,94	0,00	220.201,85
mar-14	5.062,26	9.712,88	152.121,53	0,00	166.896,67
abr-14	90.423,51	34.196,19	147.788,06	0,00	272.407,76
may-14	15.706,96	142.399,47	144.579,54	0,00	302.685,97
jun-14	14.216,91	143.447,39	143.826,42	0,00	301.490,72
jul-14	29.588,84	218.598,20	150.902,00	0,00	399.089,04
ago-14	3.503,29	155.592,25	142.049,94	4.860,07	306.005,55
sep-14	56.445,32	141.381,10	142.800,80	0,00	340.627,22
oct-14	22.609,17	76.290,37	148.084,96	0,00	246.984,50
nov-14	4.773,93	31.796,42	138.762,53	0,00	175.335,88
dic-14	47.398,01	112.312,19	149.962,50	0,00	309.612,70
ene-15	26.306,45	25.525,31	145.899,45	0,00	197.731,21
feb-15	0,00	209.677,17	129.662,44	7.348,88	346.686,49
mar-15	9.282,12	77.893,96	143.482,23	154.452,51	385.110,82
abr-15	38.199,05	31.516,61	129.723,44	0,00	199.439,10
may-15	17.125,85	140.773,64	130.692,74	4.091,17	292.683,40
jun-15	24.982,03	16.449,16	143.866,06	12.206,10	197.503,35
jul-15	0,00	14.714,70	131.965,01	41.643,43	188.323,14
ago-15	13.412,61	1.053,39	131.851,85	0,00	146.417,85
sep-15	100.238,98	107.943,36	132.738,36	0,00	340.920,70
oct-15	65.504,00	60.061,63	140.902,59	0,00	266.468,22
nov-15	0,00	1.248,28	138.299,84	0,00	139.548,12
dic-15	4.367,82	132.777,82	129.567,75	0,00	266.713,39
<b>Total general:</b>	<b>4.751.970,75</b>	<b>2.772.209,44</b>	<b>5.035.096,89</b>	<b>233.383,13</b>	<b>9.792.980,21</b>

Fuente: Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. / Elaboración: Class International Rating.

De acuerdo a la operatividad de la Titularización, conforme los pagos realizados el saldo de capital de cada clase, tramo y serie es el siguiente:

CUADRO 4: SALDOS DE LOS TÍTULOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (USD)

Clase	Serie	Cantidad	Val. Unit	Valor Nominal	Saldo al 31-12-15
ALPHA	1	129	5.000,00		0,00
A1	1	2353	5.000,00		2.804.502,77
	2	1	4.000,00		885,53
A2	1	803	5.000,00		4.015.000,00



A3	1	329	5.000,00	1.640.000,00
A4	1	246	5.000,00	1.230.000,00
A5	1	20	50,00	1.000,00
<b>TOTAL</b>				<b>9.491.388,29</b>

Fuente: Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. / Elaboración: Class International Rating.

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de cartera titularizada, incluyendo el saldo disponible, sumaron un total de USD 10,21 millones, monto que cubre en 106,88% el saldo de capital por pagar a los inversionistas de la presente titularización.

CUADRO 5: SALDO DE CAPITAL CARTERA VS SALDO DE CAPITAL POR PAGAR A INVERSIONISTAS (DICIEMBRE 2015)

Concepto	Monto (USD)
Saldo de cartera titularizada 31-DIC-15	9.643.815,70
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31-DIC-15	500.721,26
<b>Total</b>	<b>10.144.536,96</b>
Saldo Capital por pagar inversionistas	9.491.388,29
Relación Saldo de Cartera /Capital por Pagar	106,88%

Fuente: Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. / Elaboración: Class International Rating

## Mecanismo de Garantía

El mecanismo de garantía establecido es la subordinación entre clases, en tal virtud a las clases subordinadas se imputarán, hasta agotar los siniestros o faltantes de activos, mientras que las clases preferidas recibirán prioritariamente el pago de los intereses y el capital de acuerdo con la prelación de pagos establecido.

El mecanismo de garantía generó una cobertura nominal de 264,30% para la clase A1, una cobertura del 71,51% para la clase A2, una cobertura del 75,06% para la clase A3 y una cobertura del 0,08% para la clase A4. En el siguiente cuadro se presenta un detalle de lo mencionado:

CUADRO 6: SALDOS DE MECANISMOS DE GARANTÍA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Clase	Original		Actual	
	Saldo	Cobertura	Saldo	Cobertura
Clase Alpha	645.000,00	2892,25%	Cancelado	
Clase A1	11.769.000,00	58,51%	2.605.388,29	264,30%
Clase A2	4.015.000,00	71,51%	4.015.000,00	71,51%
Clase A3	1.640.000,00	75,06%	1.640.000,00	75,06%
Clase A4	1.230.000,00	0,08%	1.230.000,00	0,08%
Clase A5	1.000,00		1.000,00	
<b>Títulos</b>	<b>19.300.000,00</b>		<b>9.491.388,29</b>	

Fuente: Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. / Elaboración: Class International Rating.

**Derecho especial de recompra:** durante la etapa de reposición, el Originador tendrá derecho de sustituir cartera con otros créditos que cumplan con la política de selección, o de recomprar en efectivo, créditos hipotecarios cuyos deudores en mora con el Originador por más de 90 días, o por otros motivos que considere pertinente. Durante la etapa de amortización si el originador requiere recomprar algún crédito hipotecario, lo debe someter a aprobación del Comité de vigilancia.

Con fecha 21 de julio de 2015, se realizó una sustitución de cartera debido a que el Banco de Loja S.A., solicitó la recompra de algunos créditos vencidos para proceder con la demanda correspondiente, a continuación se presenta un detalle de la cartera que recompró y vendió al Fideicomiso:

CUADRO 7. LIQUIDACIÓN DE REGOMPR Y VENTA DE CARTERA DE BANCO DE LOJA

DETALLE	N° OPERACIONES	SALDO ORIGINAL	SALDO TOTAL	TASA DE INTERÉS ACTUAL	INTERES DEVENGADO	CAPITAL POR PRECIO	DÍAS EN MORA	MORA	TOTAL
CARTERA RECOMPRADA	9	310.800,00	180.098,94	10,78%	5.748,47	180.098,94	793	98,11	185.945,52
CARTERA VENDIDA	3	193.000,00	177.215,58	10,78%	991,99	177.215,58	0	0,00	178.207,55

Fuente: Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. / Elaboración: Class International Rating.

### Análisis de Sensibilidad:

A fin de determinar la viabilidad de los flujos se definieron los escenarios: Optimista, Probable y Pesimista. Cada uno de ellos es una combinación de los factores de desviación de flujos. El análisis de sensibilidad fue realizado a dos colas, con la finalidad de identificar intervalos de confianza para el rubro de mora, prepago y siniestralidad.

En el caso de la mora, por cada rango se contribuyeron los siguientes vectores: vector optimista, vector promedio y vector pesimista, en función de sus intervalos de confianza. Los vectores fueron ajustados mediante regresión no lineal a una función polinómica, usando como variable independiente a la morosidad de cada rango y como variable explicativa los meses de edad del crédito. Los coeficientes de la regresión fueron obtenidos a través del método de mínimos cuadrados ordinarios. Los resultados indicaron que los rangos de mora son funciones polinómicas, de hasta tercer grado de la edad de los créditos.

Luego de las consideraciones tomadas se presentaron los índices para la mora, el prepago y la siniestralidad utilizados para la proyección de los flujos futuros. Para el prepago mantuvieron un criterio de prudencia al momento de proyectar los flujos, dado el alto nivel de incidencia sobre los plazos; así para el escenario optimista se usó el promedio del prepago por cosechas (14,47%) y el promedio de prepago mensual (12,27%), lo que resultó en un CPR de (13,37%); para el escenario probable se utilizó un CPR de (12,00%) y para el escenario pesimista fueron considerados dos casos opuestos; el primero una tasa baja de prepago (3,41%; CPR promedio menos 2 desviaciones estándar) que hace que el plazo de amortización de las clases se incremente notablemente, y el segundo caso una tasa de prepago alta (16,70%; CPR promedio más 1 desviación estándar), que disminuye el plazo de las clases privilegiadas pero perjudica a las subordinadas, puesto que no se tiene el ingreso correspondiente de los intereses de los montos pre pagados. En el escenario probable el prepago promedio que soporta la estructura es del 22% anual.

### Escenarios de cartera e impacto en los títulos valores:

Dada la naturaleza de la estructura financiera, los distintos escenarios bajo los cuales se proyectó la cartera titularizada tuvieron como resultados variaciones en la vida promedio y duración de los títulos valores. Además de las consideraciones del entorno, se tomaron en cuenta los gastos que tendrá el Fideicomiso. Bajo esta consideración, se analizó el comportamiento de los títulos valores, tomando en cuenta los siguientes indicadores:

**Vida promedio:** es una metodología para calcular el plazo de un título valor, para lo cual se considera la recuperación de capital en cada periodo, ponderado para el valor nominal del título. En esta metodología no se tomó en cuenta el cupón de interés del valor.

**Duración:** es una técnica para calcular el plazo de un título valor, que toma en cuenta todos los flujos de efectivo ponderados por el valor actual de los flujos.

**Duración modificada:** expresa el impacto que tendrá el precio de un valor ante variaciones marginales de la tasa de interés.

El análisis fue realizado en tres escenarios: optimista, pesimista y probable. El valor resultante de la vida promedio, duración y duración modificada en cada escenario proyecta el comportamiento de la cartera y los

flujos de pago de los títulos valores. El escenario pesimista presentado a continuación parte del supuesto que la etapa de reposición terminó.

CUADRO 8: SUPUESTOS ESCENARIO PESIMISTA

ESCENARIO PESIMISTA		ALPHA	A1	A2	A3	A4	A5
SUPUESTOS	Mora	5,12%					
	Siniestralidad	1,09%					
	prepago	3,41% / 16,70%					
RESUMEN DE DATOS	Vida	1,41/1,36	2,41/1,50	5,53/3,95	7,38/5,71	8,68/7,84	9,33/9,92
	Duración	1,22/1,25	2,22/1,42	4,66/3,50	5,76/4,71	6,42/5,95	9,33/9,92
	Duración Modificada	1,21/1,24	2,21/1,41	4,64/3,48	5,73/4,68	6,38/5,92	9,28/9,36
	Plazo Calculado	20/20	54/37	61/60	97/79	111/118	112/119

Fuente: Prospecto de Oferta Pública. / Elaboración: Class International Rating.

Considerando el índice de siniestralidad establecido para el escenario pesimista que es del 1,09%, el saldo de capital de las clases vigentes presenta una holgada cobertura, conforme el siguiente detalle:

CUADRO 9: COBERTURA DEL MECANISMO DE GARANTÍA FRENTE AL ÍNDICE DE SINIESTRALIDAD (1,09%)

CLASE	SALDO DE CAPITAL	COBERTURA
Alpha	Cancelada	Cancelada
A1	2.605.388,29	25,18
A2	4.015.000,00	38,81
A3	1.640.000,00	15,85
A4	1.230.000,00	11,89
A5	1.000,00	0,01

Fuente: Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. / Elaboración: Class International Rating.

Luego del estudio y análisis de la cobertura de los mecanismos de garantía sobre el índice de siniestralidad, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A., señala que se ha cumplido con la exigencia establecida en el Art. 17, Sección IV, Capítulo V, Subtítulo I, Título III de la Codificación de las Resoluciones Expedidas por el Consejo Nacional de Valores.

### Asamblea de Inversionistas o Tenedores

La Asamblea de Inversionistas es un cuerpo colegiado integrado por los inversionistas o tenedores, quienes constituirán como la última y máxima instancia de consulta por parte del Agente de Manejo y el Comité de Vigilancia para la toma de decisiones en aquellas circunstancias no previstas en el contrato de Fideicomiso.

Con fecha 29 de junio de 2015 se reúne la Asamblea de Inversionistas o Tenedores del Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria Banco de Loja 1, para tratar los siguientes puntos:

- 1. Designación de la Administradora de Fondos y Fideicomisos que actúe como Agente de Manejo del fideicomiso mercantil, en reemplazo de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH.-** Debido a que el Código Orgánico Monetario y Financiero dispuso que CTH S.A., transfiera la calidad de fiduciaria que mantienen en el fideicomiso a una Administradora de Fondos y Fideicomisos, la Asamblea de Inversionistas resuelve designar a ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, como Agente de Manejo del fideicomiso, calidad que la ejercerá una vez que CTH S.A., realice la entrega formal de la administración fiduciaria.
- 2. Reformas al Contrato de Constitución del Fideicomiso Mercantil.**
- 3. Autorización al nuevo Agente de Manejo para la delegación de facultades.-** debido a la complejidad que conlleva el manejo de procesos de titularización de cartera hipotecaria, los inversionistas instruyen al nuevo fiduciario que algunas funciones operativas sean delegadas a CTH, para resguardar la continuidad del proceso de titularización y el manejo de sus inversionistas.



### Comité de Vigilancia

El Comité de Vigilancia es un cuerpo colegiado integrado con por lo menos un inversionista o tenedor de cada clase emitida y en circulación al momento de la designación, sin que pueda estar conformada por un número de miembros par, el Comité de Vigilancia es la primera instancia de consulta por parte del Agente de Manejo para la toma de decisiones, en aquellas circunstancias no previstas en el Contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2015, no se ha reunido el Comité de Vigilancia.

### Experiencia del Administrador Fiduciario

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso, es una empresa autorizada por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros para administra negocios fiduciarios y ser agente de manejo de procesos de titularización. Fue Constituida como Compañía Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos mediante escritura pública del 4 de marzo de 1994, como parte del Grupo Financiero Producción, con el nombre comercial de PRODUFONDOS S.A. ANEFI obtuvo el permiso de operación y registro en el mercado de valores el 2ero de julio de 1994. En 1996 se fusionó por absorción con EQUIFONDOS, administradora de fondos y fideicomisos del grupo Futuro y llegó a administrar 5 fondos de inversión por más de 120 millones de dólares, siendo por muchos años la administradora de fondos más grande del mercado.

El 5 de julio de 2012, por disposición legal, el GFP vendió sus acciones a un grupo de accionistas liderado por José Samaniego Ponce, quien ha estado desde la Constitución de ANEFI vinculado con la administración de la misma. El trámite de denominación, fue autorizado por la Superintendencia de Compañías el 23 de junio de 2013. Desde ese día la nueva razón social, autorizado por la Superintendencia de Compañías, es ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS. La estructura organizacional de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso, es flexible, de manera que permite crear equipos interdisciplinarios para los diferentes negocios, mismos que fusionan a profesionales con la mejor formación académica de varias especialidades, que colaboran entre sí.

GRÁFICO 1: ORGANIGRAMA DE LA FIDUCIARIA



Fuente y Elaboración: ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

ANEFI S.A., para el óptimo manejo administrativo, contable y financiero del Fideicomiso, cuenta con el sistema integrado GESTOR, el cual está desarrollado con una base de datos ORACLE, y dirigido al manejo de cualquier tipo de fideicomiso, fondos de inversión, de pensiones, titularización y activos de carteras.

Gestor Fiducia a través de una estructura completamente parametrizable, admite la administración de fideicomiso de inversión, titularización, garantía, de administración, de prestaciones sociales, inmobiliario y sus diferentes especializaciones.

### Calidad del Activo Subyacente

La cartera titularizada del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1, está compuesto por cartera de vivienda con garantía hipotecaria originada por Banco DE LOJA S.A. Al 31 de diciembre de 2015, la cartera titularizada sumó un saldo de capital de USD 9,64 millones, contando con un total de 481 operaciones, las cuales poseen un saldo promedio de USD 20.049,51 y su saldo de mayor exposición es de USD 112.857,17.

La cartera que integrará el Patrimonio de Propósito Exclusivo deberá mantener las siguientes características:

- Garantizados con primera hipoteca.
- Plazo máximo de 180 meses.
- Monto máximo USD 217.000,00 al momento de la transferencia.
- Relación de la deuda actual respecto del avalúo del bien hipotecado de hasta el 80%; es decir, un margen de por lo menos 125% del crédito respaldado.
- Relación de cuota respecto del ingreso familiar hasta el 35%.
- Contratados con Dólares de los Estados Unidos de América.
- Los deudores cuentan con seguro de desgravamen y de la propiedad con cobertura contra incendio y líneas aliadas, en los casos que aplique.
- Los créditos hipotecarios tienen calificación A1, A2 o A3.
- La tasa de interés de los créditos se ajusta con relación a las tasas activa o pasiva referencial, publicada por el Banco Central de Ecuador.
- Los nuevos créditos a comprar, en la etapa de reposición, no deben incrementar el plazo promedio ponderado remanente de 98 meses, ni la duración de 3,47 años del portafolio inicial de créditos.

CUADRO 10: DISTRIBUCIÓN DE CARTERA SEGÚN CALIFICACIÓN DE RIESGO (USD)

CALIFICACIÓN DE CARTERA	Nº OPERACIONES	%	VALOR	%
A1	370	76,92%	7.228.098,96	74,95%
A2	56	11,43%	1.021.648,08	10,59%
A3	36	7,46%	1.017.189,81	10,55%
B1	10	2,08%	141.820,60	1,47%
B2	2	0,42%	26.196,11	0,27%
C1	1	0,21%	40.418,68	0,42%
C2	1	0,21%	52.152,97	0,54%
D	4	0,83%	82.400,92	0,85%
E	2	0,42%	54.089,57	0,56%
	<b>481</b>	<b>100%</b>	<b>9.643.815,70</b>	<b>100%</b>

Fuente: Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. / Elaboración: Class International Rating

En relación al cuadro precedente, se pudo apreciar que la cartera titularizada presentó créditos con cuotas vencidas, en donde el mayor porcentaje se concentró en créditos con una y dos cuotas vencidas (21,26%) y 3,79% se encontró conformado por créditos con tres y catorce cuotas vencidas conforme se puede evidenciar en el siguiente cuadro:

CUADRO 11: DISTRIBUCIÓN DE CARTERA SEGÚN MONTO CONCEDIDO (USD)

CUOTAS VENCIDAS	VALOR	%	Nº OPERACIONES	%
Vigentes	7.228.098,96	74,95%	370	76,92%
1 y 2 cuotas vencidas	2.050.179,97	21,26%	92	19,13%
Entre 3 y 6 cuotas vencidas	167.818,71	1,74%	12	2,49%
Entre 7 y 10 cuotas vencidas	124.721,15	1,29%	4	0,83%
Entre 11 y 14 cuotas vencidas	72.998,91	0,76%	3	0,62%
	<b>9.643.815,70</b>	<b>100%</b>	<b>481</b>	<b>100%</b>

Fuente: Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. / Elaboración: Class International Rating.

Geográficamente, la cartera titularizada originada por el Banco de Loja S.A, muestra una concentración, de acuerdo al número de operaciones así como de sus saldos de capital, en la provincia de Loja, seguida por Pichincha y en tercer lugar Zamora Chinchipe, con el 83,23% (USD 8,03 millones de saldo de capital), 7,16% (USD 0,69 millones de saldo de capital) y 5,13% (USD 0,49 millones de saldo de capital), respectivamente, denotando la importancia de estas tres provincias tanto por volumen de operaciones como por el saldo de capital que las mismas involucran. La provincia con menos operaciones concedidas, respecto a esta cartera es la provincia del Guayas con 0,20% (USD 18.816,95 de saldo de capital).

CUADRO 12: DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA TITULARIZADA

PROVINCIA	SALDO DE CAPITAL	%	N° OPERACIONES	%
AZUAY	20.038,12	0,21%	1	0,21%
EL ORO	145.812,61	1,51%	4	0,83%
GUAYAS	18.816,95	0,20%	1	0,21%
LOJA	8.026.168,62	83,23%	418	86,90%
MORONA SANTIAGO	201.046,81	2,08%	8	1,66%
PICHINCHA	690.757,41	7,16%	22	4,57%
TUNGURAHUA	46.790,08	0,49%	1	0,21%
ZAMORA CHINCHIPE	484.385,10	5,13%	26	5,41%
	<b>9.643.815,70</b>	<b>100%</b>	<b>481</b>	<b>100%</b>

Fuente: Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. / Elaboración: Class International Rating.

## Estudios sobre el Patrimonio y la estructura

Las titularizaciones son procesos mediante los cuales se emiten títulos valores susceptibles de ser negociados y colocados en el mercado de valores, con cargo a un patrimonio autónomo, que deberá pagar las obligaciones financieras a los inversionistas en las condiciones acordadas. La calificación de riesgo no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener un instrumento, ni una garantía de pago, ni estabilidad en su precio, sino una evaluación de su riesgo involucrado.

El proceso de análisis requiere verificar aspectos cualitativos y cuantitativos de si el emisor y el originador presentan información representativa y válida, sin que esto signifique que se realice un proceso adicional de auditoría a la misma, ni que la calificadora se responsabilice sobre la veracidad de ella. Se trata de determinar, a juicio de CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. si los estados financieros, la cartera transferida y otros antecedentes complementarios, son suficientes para inferir razonablemente la situación financiera del patrimonio fideicometido y, evaluar el riesgo asociado a los títulos de oferta pública emitidos a raíz del proceso de titularización. Todos estos aspectos han sido estudiados en la titularización de la cartera de vivienda con garantía hipotecaria del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1, los mismos que tienen una fortaleza importante, así como una interesante proyección de recuperación de flujos y cobertura de los pagos.

Para la calificación de los valores producto de un proceso de titularización, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. considera necesario evaluar una serie de factores que incluyen: la calidad del activo subyacente, la seguridad de los flujos de caja esperados, los mecanismos de cobertura, así como la experiencia y calidad del originador y del administrador fiduciario, además de la estructura legal del fideicomiso. Estos aspectos han sido analizados en la titularización de la cartera de vivienda con garantía hipotecaria del Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1, los mismos que guardan razonablemente consistencia, debiendo destacarse la amplia experiencia del originador en procesos anteriores, y la adecuada estructura del administrador fiduciario para manejar estos procesos.

En base a estos temas CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. busca establecer la probabilidad de que los inversionistas reciban a tiempo el pago de capital e intereses según lo establecido en el contrato de fideicomiso, así como la cobertura de los Mecanismos de Garantía establecidos. De esta forma, se determina que la titularización de cartera está en capacidad de generar los flujos adecuados para cubrir con el

21

CLASS INTERNATIONAL RATING CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. no ha realizado tareas de auditoría sobre los mismos. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.



pago a los inversionistas, además, los Mecanismos de Garantía son aceptables para darle liquidez a la titularización, en caso de requerir, la misma que cubre hasta determinado monto de pagos. El contrato de fideicomiso resguarda el uso y manejo adecuado de los recursos, y le da seguridad legal a la titularización, mientras que la constitución de un Comité de Vigilancia aporta al seguimiento del desempeño operativo y financiero del fideicomiso

### **Riesgo de la Economía** **Sector Real**

Según publicaciones realizadas por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe se espera que la actividad económica de la región solo crezca en un 0,2% para el año 2016, después de un retroceso promedio del 0,4% presentado en el año 2015, lo cual es ocasionado en parte por el mal desempeño de las economías sudamericanas, especialmente Brasil. Así mismo, la publicación evidencia que Ecuador será el país con un menor crecimiento de toda la región, con una expansión de su economía del 0,3% (0,4% en el 2015), con un mayor complejo escenario externo por la economía dolarizada en la que nos desenvolvemos<sup>3</sup>.

Los principales factores que afectan a las previsiones de crecimiento no solo a nivel del América Latina sino a nivel mundial, se dan a raíz del empeoramiento de las perspectivas de crecimiento de los países desarrollados, la persistente desaceleración de las naciones emergentes, la caída en los precios del petróleo y de otras materias primas y una mayor volatilidad financiera internacional por el fortalecimiento del dólar y el debilitamiento del euro y del yen.

Los principales indicadores macroeconómicos del Ecuador, determinados al cierre de diciembre de 2015 o los más próximos disponibles a dicha fecha, se presentan a continuación:

CUADRO 13: INDICADORES MACROECONÓMICOS ECUADOR

Rubro	Valor	Rubro	Valor
PIB (miles USD 2007) 2015 Previsión	70.027.911	Inflación anual (I/2016)	3,09%
Deuda Externa Pública como % PIB (XII/2015)	20,4%	Inflación mensual (I/2016)	0,31%
Balanza Comercial (millones USD XII/2015)	-2.092	Inflación acumulada (I/2016)	0,31%
RILO (millones USD XII/2015)	2.496,0	Remesas (millones USD) (IX/2015)	1.742,1
Riesgo país (Embi al 31 de enero de 2016)	1.565	Índice de Precios al consumidor (XII/2015)	104,37
Precio Promedio Barril petróleo WTI (USD a dic-15)	37,23	Desempleo (XII/2015)	4,8%

Fuente: Página web del Banco Central del Ecuador / Elaboración: Class Internacional Rating

El Producto Interno Bruto (PIB), de acuerdo a las cifras reportadas por el Banco Central del Ecuador, evidencia un crecimiento del orden de 4,6% en el 2013 en relación al 2012, gracias a varios factores como son: la importante inversión pública, lo que dinamizó la economía a través del incremento del consumo y consecuentemente de la producción; el incremento de las exportaciones no petroleras y remesas que ingresan al país, como el precio del petróleo que en los últimos años en promedio se situó por encima de los USD 90,00. Durante el año 2014 el crecimiento de la economía sufrió una desaceleración, ya que el PIB presentó un crecimiento de 3,8%, valor superior al comparado con el crecimiento de América Latina que fue de 1,1%, sin embargo es inferior al crecimiento de los años previos, ubicándose de esta manera como el octavo país de mayor crecimiento de la región. La tasa de variación anual del año 2014, estuvo determinada principalmente por la contribución al crecimiento del gasto de consumo final de los hogares (2,41%), las exportaciones (1,66%) y la inversión (1,02%)<sup>4</sup> Para el año 2015 el Gobierno Nacional estimó inicialmente un crecimiento del 4%, sin embargo, producto de la caída en los precios del petróleo y la apreciación del dólar, se vieron inducidos a reducir la tasa de crecimiento del país, ubicando a esta en 0,4%.

3 <http://www.undes.info.ec/es/noticias/cepal-colema-08-prevision-crecimiento-ecuador-2016.html>

4 [http://economia.e-las.com/economia/2015/04/08/actualidad/1428450738\\_105453.html](http://economia.e-las.com/economia/2015/04/08/actualidad/1428450738_105453.html)

4 <http://www.bce.fin.ec/informacion/bolatinas-de-prensa-archivo/tem/782-en-2014-la-economia-ecuatoniana-crecio-3-8-por-ciento-35-veces-mas-que-el-crecimiento-promedio-de-america-latina-que-alcanzo-1-1>

Las exportaciones totales durante el año 2014, alcanzaron un valor FOB de USD 25,73 mil millones, que represento un aumento del 3,56% con relación a las ventas externas registradas en el 2013 y 8,28% superior a lo presentado en el año 2012, que fueron de USD 24,85 mil millones y USD 23,77 mil millones respectivamente. Para el año 2015 las exportaciones totales sumaron un valor FOB de USD 18,37 mil millones, inferior en 28,6% frente a lo alcanzado en el mismo periodo de 2014. La cifra de las exportaciones petroleras en valor FOB entre enero y diciembre del 2015, al ser comparada con la alcanzada en el mismo periodo de 2014, muestran una disminución de 49,7% pasando de USD 13,30 mil millones a USD 6,70 mil millones respectivamente, mientras que las exportaciones no petroleras registradas durante el año 2015, totalizaron un valor FOB de USD 11,67 mil millones, monto inferior en 6,1% con respecto al mismo periodo en el año anterior, que fue de USD 12,43 mil millones. Dentro de las exportaciones no petroleras, los productos que mayor participación porcentual tuvieron durante el año 2015 fueron: banano y plátano, camarón y productos del mar entre los principales.

La producción diaria de crudo<sup>5</sup> en nuestro país en diciembre de 2015, en lo concerniente a Empresas Públicas alcanzó un promedio diario de 416,3 mil barriles, de los cuales el 82,3% perteneció a Petroamazonas EP; y el 17,7% restante, correspondió a la Operadora Río Napo, mientras que la producción promedio diaria de crudo de las empresas privadas ascendieron a 117,1 mil barriles. El precio promedio del barril de petróleo WTI de acuerdo a cifras del BCE, al cierre de diciembre del 2015 alcanzó un valor promedio de USD 37,23 por barril, mostrando una baja de 37,43% en su precio en relación a diciembre de 2015. De acuerdo a cifras de Indexmundi, el precio promedio a diciembre de 2015 se ubicó en USD 37,24 por barril, mientras que entre enero y diciembre de 2015 fue de USD 48,75 por barril en promedio.

GRÁFICO 2: PRECIO PROMEDIO INTERNACIONAL DEL PETRÓLEO



Fuente: Indexmundi / Elaboración: Class International Rating

Cabe destacar que la actividad económica del país fue impulsada en gran medida por la alta disponibilidad de fondos que ha tenido el Gobierno ecuatoriano, recursos que a su vez vieron favorecidos por un alto precio promedio del barril de petróleo, sin embargo, la tendencia internacional inestable de dichos precios, ha llamado la atención del Gobierno ecuatoriano, pues la caída por debajo del precio presupuestado, pondría en problema la caja fiscal y generaría un déficit de fondos para la economía del país, determinando además que para el Ecuador el efecto de una caída de precios del crudo es directo ya que el gasto público se financia básicamente con los recursos petroleros. Es importante indicar que en la primera quincena del mes de enero de 2016, el precio del barril de petróleo (Texas) cerró en un valor de USD 31,41 (11 de enero), niveles que no se veían en más de doce años, además que el crudo ecuatoriano al ser más pesado, se lo compra a un menor precio (alrededor de USD 10,00 menos), por lo que en ciertos casos, el precio no cubriría ni los costos de producción<sup>6</sup>.

A diciembre del 2014, las importaciones totales en valor FOB, alcanzaron USD 26,44 mil millones, nivel superior a los USD 25,89 mil millones de las compras externas realizadas hasta diciembre del 2013 (USD 24,21 mil millones en el 2012), dicho monto representó un crecimiento de 2,2%. Al 31 de diciembre de 2015 las importaciones totales en valor FOB alcanzaron USD 20,46 mil millones, inferiores en 22,6% a las compras

<sup>5</sup> Información disponible más reciente en el BCE

<sup>6</sup> <http://www.bce.fin.ec/la-precio-gasolina/note.aspx?ordenar=8809035&idcat=38229&tipo=7>

externas realizadas en similar periodo del año 2014. De acuerdo a la Clasificación Económica de los Productos por Uso o Destino Económico (CUODE) y hasta diciembre de 2015<sup>7</sup>, en valor FOB, los grupos de productos que crecieron fueron: Productos Diversos, mientras que los que disminuyeron fueron los Combustibles y Lubricantes, Bienes de Capital, Bienes de Consumo y Materias Primas. El Gobierno Nacional entre sus políticas económicas fundamentales para los próximos años, se ha planteado la sustitución de productos y servicios importados, con el fin de mejorar la balanza comercial y desarrollar la industria nacional.

La recaudación de impuestos durante el año 2014 alcanzó un valor de USD 13,62 mil millones, manteniendo la tendencia creciente de los ejercicios anteriores, siendo así, esta cifra presentó un crecimiento del 6,73% frente a los USD 12,76 mil millones del año 2013 y del 20,89% del año 2012 (USD 11,26 mil millones). Al 31 de diciembre de 2015 la recaudación de impuestos registró un monto de USD 13,95 mil millones, superior en 2,45% a lo alcanzado su año previo. Entre los impuestos con mayor aporte al 31 de diciembre de 2015 se destacan: El IVA con USD 6,50 mil millones, seguido de IR (Impuesto a la Renta) (USD 4,83 mil millones), así como el ISD (Impuesto a la salida de divisas) (USD 1,09 mil millones), el ICE (Impuesto a los Consumos Especiales) (USD 839,64 millones), entre otros. Cabe resaltar que para el año 2015 se hizo una previsión de ingresos tributarios de USD 15.481 millones, de los cuales USD 14.099,00 millones correspondían a recaudaciones del SRI y el restante USD 1.382,00 millones por aranceles del SENA<sup>8</sup>, siendo importante mencionar que el rubro que correspondía al SRI fue cumplido en un 100% y hasta superado.

La inflación en el país a partir de la circulación del dólar de los Estados Unidos como moneda oficial del Ecuador, ha logrado mantener la variación del crecimiento de precios estable, en cifras próximas e incluso menores al 3% anual. Para el año 2013 Ecuador registró una inflación anual de 2,70%, inferior a la del año anterior (4,16%), siendo la más baja de los últimos ocho años, y que ubicó al Ecuador dentro de los países con menor inflación, encontrándose incluso por debajo del promedio de la inflación de América Latina. Para el año 2014 la inflación fue mayor a la de sus últimos dos años, alcanzando un porcentaje de 3,67%, mientras que para diciembre de 2015 la inflación anual fue de 3,38%, porcentaje inferior a la de su periodo precedente. Al 31 de enero de 2016 la inflación anual fue de 3,09%, porcentaje inferior al de igual mes del año 2015 (3,53%).

En referencia al salario mínimo vital nominal promedio, se aprecia que al cierre de diciembre de 2015, este alcanzó un monto de USD 412,90 (USD 396,51 en diciembre de 2014), mientras que el salario unificado nominal, fue fijado en USD 354,00, el mismo que incrementa en un 4,11% frente al salario unificado nominal del año 2014 (USD 340,00), para este aumento se tomó en cuenta la inflación y un porcentaje de productividad. Todo esto de acuerdo a una reforma laboral impuesta por el Gobierno ecuatoriano, cuyo objetivo es que los salarios progresivamente se equiparen con el costo de la canasta básica familiar, la misma que al mes de diciembre de 2015, se ubicó en USD 673,21<sup>9</sup>, mientras que los ingresos mensuales familiares, para el mismo mes, alcanzaron USD 660,80, lo cual indica que existe una cobertura del 98,16% de la canasta familiar básica.

Al referirnos a la tasa urbana de empleo adecuado se debe mencionar que la última encuesta de indicadores laborales, publicada por el INEC, revela que la tasa de empleo adecuado a diciembre de 2015 alcanzó el 46,5%, 2,8 puntos porcentuales inferior que con respecto al mismo mes del año 2014 (49,3%). Por otro lado, la tasa de incidencia de pobreza (diciembre 2015) de la población nacional urbana del Ecuador se situó en 23,28%, presentando una tasa superior en frente a su similar periodo del año 2014 (22,49%). El nivel de desempleo/desocupados<sup>10</sup> (tasa de desocupación total) a diciembre de 2015, llegó a 4,8%, presentando una disminución de 1,00 punto porcentual, frente a lo establecido en el mes de diciembre de 2014 (3,8%), apoyado por un mayor nivel de demanda de empleo por parte del sector público.

De acuerdo a la información publicada por el Banco Central del Ecuador, las tasas de interés, no han presentado mayores cambios, es así que la tasa pasiva referencial fue de 5,14% para diciembre de 2015, mientras que la

<sup>7</sup> Información disponible más reciente en los boletines del BCE

<sup>8</sup> <http://telegrafo.com.ec/economia/tema/1-y-recaudo-13-617-millon-en-2014.html>

<sup>9</sup> Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), Reporte de Inflación Diciembre de 2014 <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/ecuador-sierra-el-2014-con-una-inflacion-de-362/>

<sup>10</sup> <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/canasta/>

<sup>10</sup> Información disponible más reciente en el BCE.



tasa activa referencial de 9,22% existiendo un spread de tasas activas y pasivas referenciales para el mes de diciembre de 2015 de 4,08%. Por otro lado, el volumen de crédito otorgado por el sistema financiero nacional del país para el mes de diciembre de 2015 fue de USD 1.647,15 millones, para un total de 556.929 operaciones concedidas, los mismos que representaron una disminución con respecto al mes anterior (USD 2.417 millones en diciembre 2014).

Las remesas<sup>11</sup> recibidas durante el año 2014 alcanzaron la suma de USD 2.461,7 millones, cifra ligeramente superior en 0,5% a los USD 2.449,5 millones del año 2013 (USD 2.646,6 millones en el año 2012). Al 30 de septiembre de 2015, las remesas alcanzaron una suma de USD 1.742,06 millones, monto inferior en 6,08% a lo obtenido en similar periodo del año 2014 (USD 1.854,91 millones). Las remesas provinieron en su gran mayoría de América con USD 1.105,50 millones (63,46%), mientras que las remesas provenientes de Europa alcanzaron la suma de USD 625,22 millones (35,89%), y finalmente los continentes de Asia, África, y Oceanía registraron un total de USD 11,34 millones (0,65%). La reducción de las remesas está relacionada con la coyuntura económica de los principales países donde residen los migrantes ecuatorianos, como lo son Estados Unidos, España e Italia, así como a la depreciación del euro con relación al dólar, específicamente para los rubros provenientes de Europa.

El Ecuador recibió USD 731,68 millones por concepto de inversión extranjera directa (IED) en el año 2013, según el último informe del Banco Central (BCE), presentando un incremento frente a la IED recibida en el año 2012 que sumó un monto total de USD 584,55 millones. Al 31 de diciembre de 2014 la IED arrojó un valor de USD 773,45 millones, la cual es superior en USD 34,77 millones frente a lo alcanzado a diciembre de 2013. Al 30 de septiembre de 2015 la IED arrojó un valor de USD 516,26 millones, superior en 16,47% a lo obtenido en similar periodo del año 2014 cuyo monto alcanzó un valor de USD 443,25 millones. El monto por IED mencionado responde principalmente al impulso dado en el país a actividades económicas de Explotación de Minas y Canteras, Comercio, Industria Manufacturera entre las más importantes.

Para el mes de diciembre de 2015, de acuerdo a información presentada por el BCE, el saldo de la deuda externa pública fue de USD 20.083,3 millones, monto que presentó un incremento de 15,06% con respecto a diciembre de 2014 (USD 17.455,4 millones), mientras que el saldo de deuda externa privada hasta diciembre de 2015 fue de USD 6.967,2 millones, evidenciando un incremento de 6,69% frente a lo registrado a diciembre de 2014 (USD 6.530,5 millones). Asimismo, un punto importante a ser mencionado en este ámbito es que el gobierno nacional todavía tiene espacio para contratar deuda de acuerdo a la norma legal vigente considerando que según lo establece la normativa respectiva, el límite legal para la relación deuda pública total/PIB es del 40%, la misma que según el BCE y el Ministerio de Finanzas del Ecuador a diciembre de 2015, se encuentra en 20,4%.

La acumulación de reservas internacionales en los últimos años ha mantenido una tendencia positiva que se traduce en niveles adecuados, garantizando una fuente de liquidez de rápido acceso. En el 2012 la RILD registró una reducción de USD 2.483 millones, esto obedece a la política gubernamental, de repatriación de recursos que se mantenían en el extranjero y que se invirtieron en el país a través de la banca pública en proyectos de desarrollo productivo, que han generado importantes beneficios socio-económicos. Las reservas en el 2013 se incrementaron a USD 4.360,5 millones, producto de mayores depósitos de algunas entidades del sector público, mientras que las reservas al final del 2014 se redujeron hasta registrar un saldo de USD 3.949,1 millones. Al 31 de diciembre de 2015 las reservas internacionales registraron un saldo USD 2.496,0 millones.

En cuanto a la calificación crediticia del país en mercados internacionales, en el mes de agosto de 2015, la firma Standard & Poor's redujo la calificación que había otorgado al Ecuador, llevándola de "B+ (Positivo)" a "B" bajo una perspectiva estable, debido a un deterioro de las cuentas fiscales y externas, producto de la caída en los precios del petróleo, así como una mayor tensión entre el gobierno y la sociedad<sup>12</sup>. Por otro lado en el mes de diciembre de 2014, la agencia calificadora Moody's Investors Service subió la calificación del país a "B3"

<sup>11</sup> Información disponible más reciente en el BCE

<sup>12</sup> <http://www.elcomercio.com/actualidad/finanzas-ecuador-reevaluacion-economia.html>

(estable), manteniendo su perspectiva estable<sup>13</sup>. En este punto resulta importante mencionar que la calificación crediticia que posee Ecuador ha ocasionado un importante incremento en el riesgo país, lo cual dificulta el conseguir financiamiento en el mercado internacional, manteniendo únicamente la fuente de financiamiento proveniente de China, la misma que en ciertos casos es desfavorable debido a las altas tasas de interés o por la venta futura de petróleo.

En términos generales, en el mediano plazo la creciente participación y regulación de la actividad económica por parte del Gobierno ecuatoriano genera cierta incertidumbre en su sostenibilidad ya que esta depende en gran medida de sus ingresos petroleros y estos, a su vez presentan una tendencia a la baja, con lo cual la caída del precio del crudo genera incertidumbre, en especial respecto a la inversión y gasto público, lo que obliga a moderar las expectativas de crecimiento.

En relación a lo sucedido con la disminución en el precio del petróleo, se debe mencionar el alza que viene presentando el dólar en comparación de las principales monedas del mundo, es así que el dólar ha presentado una apreciación importante en los últimos meses<sup>14</sup>. El efecto de este incremento estaría reflejado en las exportaciones de los países dolarizados que serán más caras y menos competitivas, mientras que las importaciones se abaratarán. Quienes ganan con esta alza son los consumidores, que tendrán acceso a productos importados a menores precios, sin embargo, los que pierden podrían ser las empresas que se dedican a la producción, por las dificultades de exportación y por la competencia interna<sup>15</sup>. Se debe mencionar que por la apreciación del dólar, mucha gente ha visto la oportunidad de sacar capitales y realizar compras en los países fronterizos debido a que sus monedas han sido devaluadas.

Como consecuencia de la baja del precio del petróleo y la apreciación del dólar el panorama externo ha modificado las previsiones relacionadas con la balanza de pagos del país, por lo que el gobierno nacional se ha visto en la necesidad de aplicar medidas para regular el nivel general de las importaciones y así equilibrar la balanza comercial. Una de las medidas adoptadas y que podría afectar de manera directa a varias industrias que se desenvuelven en el mercado bursátil es la aplicación de salvaguardias de hasta un 45% a las importaciones, la mencionada disposición afecta a 2.800 productos con una sobretasa del 5% para bienes de capital y materias primas no esenciales, un 15% para bienes de sensibilidad media, un 25% a neumáticos, cerámica, ckd de televisores y ckd de motos y finalmente una sobretasa de 45% para bienes de consumo final, entre los que se incluyen televisores y motocicletas. La salvaguardia tiene una vigencia de 15 meses a partir del 11 de marzo de 2015, tiempo en el cual se realizarán evaluaciones periódicas y una vez concluido el plazo se hará un cronograma de desgravación. Los rubros que se encuentran exentos de esta medida son materias primas, bienes de capital, artículos de higiene personal, medicinas, y equipos médicos, repuestos de vehículos, combustibles y lubricantes, e importaciones por correo rápido o Courier<sup>16</sup>. Cabe indicar que en el mes de noviembre de 2015 Ecuador envió a la Organización Mundial de Comercio un cronograma de desmantelamiento progresivo de las salvaguardias a realizarse durante el año 2016 y será ejecutado bajo el siguiente esquema: Los artículos gravados con una sobretasa del 5% quedarán sin efecto en su totalidad para abril. Los artículos con sobretasa del 15%, bajarán a 10% en abril, a 5% en mayo y quedarán sin sobretasa en junio. Los artículos con sobretasa del 25% disminuirán a 16,7% en abril y a 8,3% en mayo. Los items con sobretasa del 40% se reducirán a 26,7% en abril y a 13,3% en mayo. Finalmente los artículos con sobretasa del 45%, a partir de enero serán del 40%<sup>17</sup>.

Finalmente, es importante indicar que en el 2013 Ecuador dejó de ser beneficiario del mecanismo arancelario que había favorecido a los exportadores del país durante los últimos 20 años, el ATPDEA, este acuerdo beneficiaba a 835 productos, lo que de acuerdo al Gobierno representaba el no pago de USD 24 millones en aranceles<sup>18</sup>.

<sup>13</sup> <http://www.elnuevo.com/noticias/2014/12/19/nota/4360636/calificacion-credicia-ecuador-vuelve-3d-segun-moodys>; <http://www.datosmacro.com/ratings/ecuador>

<sup>14</sup> <http://www.linamas.com/informacion/comercio/2015/03/13/por-que-el-dolar-crece-792276.html>

<sup>15</sup> <http://dinero.univision.com/posicion-de-arteles/2014-10-07/como-manejar-el-nuevo-el-dolar-661-arteles>

<sup>16</sup> <http://www.elcomercio.com/actualidad/comercio-salvaguardias-productos-comercio-externo.html>

<sup>17</sup> <http://www.elcomercio.com/actualidad/ecuador-cronograma-salvaguardias-pagos-balanza.html>

<sup>18</sup> <http://www.lahora.com.ec/afsa.php?noticia/show/1101542810f-1/los-exportadores-ecuatorianos-amenazan-sin-atpdea.html#UfYrG0g27>



**Análisis del Sistema Financiero**

El sistema financiero ecuatoriano regulado y controlado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador contó a marzo de 2015 con 23 Bancos Privados<sup>20</sup>, 4 Entidades de Banca Pública, 9 Sociedades Financieras<sup>21</sup> y 4 Mutualistas.

Durante los periodos bajo análisis (2012- Marzo 2015), los activos totales de las diversas entidades de los diferentes grupos que comprenden el Sector Financiero Ecuatoriano se acrecentaron anualmente, así, entre los años 2012-2013 su tasa de crecimiento fue de 10,98% mientras que entre el periodo 2013-2014 fue de 7,48%, pasando de USD 40.395,44 millones en el 2013 a USD 43.416,29 millones a diciembre de 2014.

A marzo del año 2015, los activos totales alcanzaron USD 42.674,13 millones (mayor en 5,05% con relación a marzo de 2014 y menor en 1,71% relación a diciembre 2014). En su estructura se observó que el segmento Bancos Privados fue el que tuvo mayor participación dentro de los activos totales del sistema con el 77,60% y llegó a sumar USD 33.115,12 millones. Por su parte, la Banca Pública correspondió con el 16,46%, con una valor de USD 7.025,44 millones y en conjunto las Sociedades Financieras y Mutualistas con el 5,94% restante de participación sobre el total de activos del sistema financiero (USD 1.825,69 millones y USD 707,88 millones respectivamente). Es relevante mencionar que durante el tercer trimestre del año 2014, la Superintendencia de Bancos del Ecuador autorizó la transferencia total de activos y pasivos de Banco Promerica S.A. a Banco de la Producción Produbanco S.A., resultando la fusión de estas dos entidades en un solo Banco.

**CUADRO 14: ACTIVOS TOTALES A MARZO DE 2015 (miles USD)**

Periodo	Bancos Privados	Mutualistas	Sociedades Financieras	Banca Pública	Total Sistema
2012	27.875.396	558.030	1.622.857	6.344.103	36.400.386
2013	30.738.407	638.485	1.790.170	7.226.375	40.395.436
mar-14	30.767.345	651.590	1.813.390	7.388.756	40.622.084
jun-14	31.329.045	668.997	1.757.949	7.506.804	41.262.796
sep-14	32.017.096	685.002	1.776.556	7.115.581	41.594.235
2014	33.619.121	702.405	1.789.952	7.304.816	43.416.294
mar-15	33.115.118	707.881	1.825.687	7.025.442	42.674.129

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Tomando en cuenta que la principal fuente de ingresos de las instituciones financieras proviene de los rendimientos de su cartera, es de gran importancia analizar la evolución de la misma. En este sentido, se puede observar que la cartera presentó un crecimiento en los periodos analizados, para el periodo 2012-2013 el incremento fue de 9,53%, lo mismo se presentó para el periodo 2014, aunque en menor proporción, en donde la cartera aumentó en un 4,07%. Para marzo de 2015 la cartera de crédito se incrementó en 4,65% con relación a su similar periodo del año anterior, mostrando un crecimiento desacelerado a lo que registró históricamente.

Al analizar la estructura de la cartera del sistema financiero con corte a marzo de 2015, se observó que el principal colocador de créditos fue la Banca Privada con el 78,38% de la cartera total del sistema financiero, seguida por la Banca Pública que tiene el 14,34% de participación, posteriormente están las Sociedades Financieras y Mutualistas representando el 5,41% y 1,87% respectivamente.

Es de relevancia mencionar que, a partir del 12 de septiembre de 2014 entró en vigencia el Código Monetario, el cual modificó las reglas de los sectores bancario, valores y seguros, además de reorganizar el sistema financiero público. El nuevo Código regulará al crédito de tal manera que, sea destinado a actividades que generen producción y empleo<sup>22</sup>.

<sup>19</sup> Tomado de los boletines de la Superintendencia de Bancos [www.sbs.gob.ec](http://www.sbs.gob.ec)

<sup>20</sup> El Banco Sudamericano S.A., entró en liquidación forzosa por parte de la Superintendencia de Bancos y Seguros, mediante resolución No. SBS-2014-720 de 27 de Agosto de 2014. Mediante la resolución No. SBS-2014-795 de 11 de septiembre de 2014 se aprueba la cesión total de activos, pasivos y contratos del Banco Promerica al Banco de la Producción S.A. Produbanco y Mediante la resolución No. SB-2014-1052 de 28 de noviembre de 2014 el Banco Promerica se disolvió de forma voluntaria y anticipada.

<sup>21</sup> La Superintendencia de Bancos del Ecuador mediante resolución No. SBS-2014-328 de 11 de abril de 2014 aprueba la liquidación voluntaria y anticipada de la sociedad financiera Comulcrédito S.A.

<sup>22</sup> El Comercio, 12 de septiembre de 2014. <http://www.elcomercio.com/actualidad/codigo-monetario-jornal-regulacion-registro.html>



CUADRO 16: CARTERA A MARZO DE 2015 (miles USD)

Período	Bancos Privados	Mutualistas	Sociedades Financieras	Banca Pública	Total Sistema
2012	15.774.598	349.113.29	1.250.137	3.369.454	20.743.300
2013	17.257.668	416.611	1.410.860	3.634.346	22.719.485
mar-14	17.668.018	407.674	1.394.766	3.662.186	23.132.644
jun-14	18.202.214	391.656	1.347.838	3.643.801	23.585.510
sep-14	17.395.367	414.207	1.270.020	3.368.856	22.448.450
2014	18.399.452	434.857	1.290.381	3.519.621	23.644.291
mar-15	18.973.425	453.599	1.309.085	3.471.570	24.207.679

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Cabe resaltar, que a pesar de que las carteras de los segmentos de Banca Pública y Sociedades Financieras mermaron con relación al año 2013 (-8,54% y -3,16% en el mismo orden), la cartera total del sistema fue positiva y denotó un crecimiento de los activos productivos de las entidades que lo conforman.

Al hacer referencia a los índices de morosidad de la cartera total del sistema financiero,<sup>23</sup> se observa que este indicador presentó un comportamiento decreciente entre diciembre del 2012 y 2013, pasando de 3,71% a 3,60%; para diciembre de 2014 se mantiene el comportamiento a la baja, ubicándose la morosidad en un 3,57%. Sin embargo, la tendencia se revirtió para marzo de 2015 al registrar el valor de 4,03%.

Al analizar la morosidad de cada uno de los grupos que conforma el sistema financiero, denota que a marzo de 2015, el segmento que mayor morosidad presentó fue la banca pública, alcanzando el 6,91%, seguida por las sociedades financieras y mutualistas con índices del 4,60% y 3,58% respectivamente, siendo los bancos privados aquellos con mejor calidad de cartera, presentando una morosidad del 3,47%.

CUADRO 16: NIVELES DE MOROSIDAD (expresado en %)

Período	Bancos Privados	Mutualistas	Sociedades Financieras	Banca Pública	Total Sistema
2012	2,60%	3,23%	5,18%	7,47%	3,71%
2013	2,60%	2,89%	5,46%	7,72%	3,60%
mar-14	3,21%	3,66%	5,84%	8,34%	4,19%
jun-14	3,14%	3,87%	5,18%	8,10%	4,03%
sep-14	3,17%	3,82%	4,88%	8,45%	4,07%
2014	2,87%	3,02%	4,43%	8,99%	3,57%
mar-15	3,47%	3,58%	4,60%	6,91%	4,03%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Por el lado de los pasivos, estos siguieron un comportamiento similar al de los activos, disminuyendo en 11,25% entre el año 2012 y 2013, siendo nuevamente la Banca Privada la de mayor participación. Al 31 de diciembre de 2014, los pasivos fueron 7,64% más que los registrados en su mismo periodo del año 2013, sumaron USD 37.674,42 millones y financiaron el 86,77% del total del activo, siendo el segmento Banca Privada el que concentró la mayor participación de los pasivos (80,91%). Para marzo de 2015, los pasivos disminuyeron un 1,94% en comparación al 31 de diciembre de 2014, sumaron USD 36.942,43 millones y financiaron el 86,57% del total del activo, siendo el segmento Banca Privada el que mantuvo una mayor participación de los pasivos con el 81,03%

En cuanto a su estructura para el año 2013 los pasivos del Sistema Financiero estuvieron conformados principalmente por las obligaciones con el público, las cuales representaron el 87,57% (87,11% en el 2012), los mismos que estuvieron conformados por los depósitos a la vista (60,93% de las obligaciones con el público en el año 2013) y depósitos a plazo (36,62% de las obligaciones con el público el 2013).

Al término del año 2014, el pasivo mantuvo la misma estructura que el periodo 2013, siendo el rubro de mayor importancia las obligaciones con el público, al representar el 88,26% del total pasivo, el cual se encontró conformado principalmente por depósitos a la vista que representaron el 60,24% de las obligaciones con el

<sup>23</sup> Promedio ponderado de los índices de morosidad de los grupos que conforman el Sistema Financiero

público, seguido por los depósitos a plazo que correspondieron al 37,42% de las obligaciones y el restante 2,34% perteneció a depósitos de reporto, garantía y restringidos.

Para el periodo a marzo de 2015, el pasivo repite la misma estructura que en el periodo 2014, siendo el rubro de mayor importancia las obligaciones con el público, al representar el 87,31% del total del pasivo, el cual se encontró conformado básicamente por depósitos a la vista que representaron el 57,97% de las obligaciones con el público, seguido por los depósitos a plazo que correspondieron al 38,51% de las obligaciones y el restante 3,52%, de la misma forma, perteneció a depósitos de reporto, garantía y restringidos.

CUADRO 17: PASIVOS A MARZO DE 2015 (miles USD)

Periodo	Bancos Privados	Mutualistas	Sociedades Financieras	Banca Pública	Total Sistema
2012	25.103.819	511.077	1.348.198	4.499.978	31.462.872
2013	27.829.282	569.993	1.513.618	5.088.120	35.001.021
mar-14	27.802.756	581.565	1.527.366	5.278.471	35.188.160
jun-14	28.300.756	595.778	1.464.106	5.340.211	35.700.851
sep-14	28.926.781	612.921	1.486.806	4.903.853	35.930.161
2014	30.483.664	627.424	1.488.694	5.074.637	37.674.419
mar-15	29.935.879	629.064	1.520.247	4.857.441	36.942.431

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Respecto al patrimonio, se pudo observar que este también presentó un comportamiento creciente durante los periodos 2012-2013, pasando a USD 5.372,85 millones en diciembre de 2013, lo que demostró un crecimiento de 8,82% respecto al 2012. Este valor financió al 31 de diciembre de 2013 el 13,30% de los activos (13,56% en el año 2012).

Al 31 de diciembre de 2014, el patrimonio del sistema financiero financió el 13,23% de los activos totales y fue mayor en 6,87% respecto a lo registrado en diciembre de 2013, pasando de USD 5.372,85 millones el 2013 a USD 5.741,88 millones el 2014. Este aumento se debe al considerable crecimiento que tuvo el patrimonio en el sector de la banca privada, (segmento de mayor participación en el sistema financiero). A marzo de 2015, el patrimonio del sistema financiero financió el 13,09% del activo total, con un valor de USD 5.587,96 millones.

CUADRO 18: PATRIMONIO A MARZO DE 2015 (miles USD)

Periodo	Bancos Privados	Mutualistas	Sociedades Financieras	Banca Pública	Total Sistema
2012	2.771.777	46.953	274.859	1.844.126	4.937.514
2013	2.909.115	68.483	276.554	2.118.691	5.372.852
mar-14	2.893.887	69.291	275.718	2.079.523	5.318.417
jun-14	2.641.828	69.902	273.349	2.080.631	5.065.710
sep-14	2.857.850	70.304	259.259	2.084.669	5.272.080
2014	3.135.457	74.981	301.258	2.230.179	5.741.875
mar-15	3.100.378	75.559	283.789	2.118.295	5.587.960

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Es importante resaltar que el Nuevo Código Orgánico Monetario y Financiero del Ecuador determina que las entidades que forman parte del sistema financiero tendrán un plazo de 18 meses a partir de su vigencia para fortalecer su patrimonio, mismo que deberá alcanzar mayores niveles y exigencias para operar en el país.

Por su parte, los ingresos totales del sistema financiero ecuatoriano para diciembre de 2013 ascendieron USD 3.959,76 millones, valor que significó un crecimiento de 3,64% respecto al año 2012, cuando alcanzaron un valor de USD 3.820,52 millones. Sin embargo, a pesar de registrar mayores ingresos, las utilidades (ganancias) del total del sistema financiero ecuatoriano disminuyeron de USD 476,99 millones en el 2012 a USD 438,71 millones para el 2013 (-8,03%), lo cual afecta a sus niveles de rentabilidad y capitalización. Esto en parte se da como resultado del mayor nivel de provisiones y el control tarifario trimestral que las entidades financieras se ven obligadas a mantener por regulación del organismo de control. Adicionalmente, la venta de empresas de



seguros, casas de valores y empresas relacionadas, que fue efectuada entre el 2011 y 2012, contribuía de manera importante a los ingresos no operacionales de las instituciones financieras.

Al término del año 2014, los ingresos totales del sistema financiero alcanzaron un valor de USD 4.419,87 millones y mostraron una tasa de crecimiento del 11,62% con respecto al año 2013. Por su parte, el margen operacional también presentó un mejoramiento (+30,42% en relación al 2013) llegando a USD 486,54 millones, lo que permitió una mayor generación de utilidades en el sistema USD 572.06 millones con una representación del 12,94% sobre los ingresos totales (USD 438.71 millones el 2013, con una participación del 11,08% sobre los ingresos totales).

CUADRO 19: RESULTADOS A MARZO 2015 (miles USD)

Cuenta	2012	2013	mar-14	jun-14	sep-14	2014	mar-15
Total Ingresos	3.820.522	3.959.755	1.030.952	2.075.907	2.158.921	4.419.871	1.158.187
Margen Neto Intereses	1.830.861	1.979.495	500.707	1.016.232	1.049.356	2.124.022	561.509
Margen Bruto Financiero	2.580.331	2.630.272	669.919	1.360.643	1.428.373	2.897.053	758.416
Margen Neto Financiero	1.986.893	2.109.729	513.281	1.076.043	1.130.753	2.358.561	592.268
Margen de Intermediación	247.409	259.199	59.463	151.663	156.859	338.110	85.202
Margen Operacional	429.221	378.066	95.659	232.798	243.261	486.535	123.328
Ganancia o Pérdida Antes de Impuestos	619.101	589.166	152.341	338.548	350.767	753.877	186.582
Ganancia o Pérdida Del Ejercicio	476.980	438.707	115.907	256.143	266.601	572.055	143.738

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

En lo que a indicadores de rentabilidad se refiere, se puede determinar que el sistema financiero viene presentando un comportamiento inestable tanto en el ROA como en el ROE, producto de las variabilidades registradas en los indicadores de los segmentos que lo conforman. De esta manera se tiene que el indicador promedio del ROA cayó de 1,71% en el 2012 a un 1,35% en el 2013, recuperándose a 1,59% para el 2014, mientras que para marzo de 2015 vuelve a caer a 1,35%. Por su parte se observa que el ROE bajó de 13,01% en el 2012 a 10,10% para el 2013, mientras que para el 2014 revierte la tendencia y subió a 10,34%, entre tanto que para marzo de 2015 repite su mejoría subiendo a 10,73%, situación que se dio gracias al mayor nivel de utilidades que generó el sistema financiero.

CUADRO 20: RENTABILIDAD SISTEMA FINANCIERO (expresado en %)

ROA promedio (Resultado Ejercicio / Activo promedio)					
Periodo	Bancos Privados	Mutualistas	Sociedades Financieras	Banca Pública	Total Sistema
2012	1,75%	0,70%	2,54%	1,85%	1,71%
2013	0,87%	0,94%	1,94%	1,64%	1,35%
mar-14	0,87%	0,46%	2,28%	1,88%	1,37%
jun-14	0,90%	0,40%	2,29%	0,02%	0,91%
sep-14	1,00%	0,36%	2,26%	2,31%	1,49%
2014	1,00%	0,44%	2,27%	2,65%	1,59%
mar-15	0,96%	1,85%	2,56%	0,03%	1,35%
ROE promedio (Resultado Ejercicio / Patrimonio promedio)					
Periodo	Bancos Privados	Mutualistas	Sociedades Financieras	Banca Pública	Total Sistema
2012	18,26%	9,14%	17,83%	6,81%	13,01%
2013	10,52%	9,63%	14,32%	5,91%	10,10%
mar-14	10,52%	4,26%	14,94%	6,43%	9,04%
jun-14	9,18%	3,81%	14,92%	0,68%	7,00%
sep-14	10,75%	3,41%	15,04%	0,66%	7,32%
2014	11,95%	4,32%	15,58%	8,51%	10,34%
mar-15	10,13%	17,32%	15,38%	0,09%	10,73%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating



## Riesgo del Negocio

### Descripción de la Entidad

Banco de Loja S.A., se constituyó en el Ecuador según escritura pública en el año 1967. Las operaciones y actividades que realiza el Banco están regidas y amparadas por el Código Orgánico Monetario y Financiero, disposiciones de la Junta Bancaria (actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera) y el Directorio del Banco Central del Ecuador – BCE y controladas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador. La Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, fue derogada a partir de la fecha de vigencia del Código Orgánico Monetario y Financiero. Las operaciones que el Banco, entre otras, puede realizar son: recibir recursos del público en depósito a la vista y a plazo, asumir obligaciones por cuenta de terceros, emitir obligaciones, recibir préstamos y aceptar créditos de instituciones financieras del país y del exterior, conceder créditos en las distintas modalidades y prestar servicios de caja y tesorería, principalmente.<sup>24</sup>

Banco de Loja S.A., abrió sus puertas a la sociedad lojana en julio de 1968, los motivos que impulsaron a su creación obedecieron a muchos factores como la inexistencia de fuentes de trabajo en industria en la provincia, la ciudad de Loja vivía muy aislada del resto del país, las fuentes de crédito eran escasas, los capitales no se invertían de ninguna manera y fugaban a otras regiones, la inversión extranjera era nula, existían sucursales de otras entidades bancarias que carecían de los medios para satisfacer la demanda pública, el índice crediticio era el más bajo del país entre otros. Banco de Loja S.A., con su creación fue llenando esas necesidades, constituyéndose en una importante institución crediticia, de gran valor para el desarrollo económico de la región sur del Ecuador.

En el 2012 Banco de Loja S.A., cumplió 45 años de una reconocida trayectoria al servicio de la colectividad de las provincias de Loja, Zamora Chinchipe, Morona Santiago y la ciudad de Quito, donde, ha contribuido y apoyado al desarrollo económico y comercial de la región. En la actualidad Banco de Loja, tiene la mayor red de cobertura de la Región Sur del país y atiende a más de 177.000 clientes en todos sus segmentos y líneas de negocio.

Por la relación cercana con sus clientes, Banco de Loja S.A., constantemente busca ofrecer en su portafolio, productos y servicios que estén a la vanguardia y en línea con la innovación del mundo actual, buscando atender eficientemente las necesidades del cliente. Dentro de cada tipo de banca ofrecen productos y servicios direccionados en función del perfil de cada cliente, aplicando los estándares comerciales y técnicos más recomendables. Parte de su estrategia comercial es el enfoque a diseñar productos sencillos, efectivos y rentables, con una comunicación oportuna hacia el mercado.

La principal actividad, negocios y operaciones del Banco están orientados a cuatro líneas de negocio: banca empresarial, personal, pequeña y mediana industria y otros servicios, con base en un marco conceptual de banca universal.

- En banca empresarial los principales productos y servicios son: cuentas corrientes y de ahorro, cuenta credenciario, inversiones a plazo fijo, credicomercial, credipymes, credicamión, servicios corporativos, garantías bancarias, cartas de crédito y avales, giros y transferencias, recaudaciones, pago de nómina y cheque binacional.
- En banca personal los principales productos y servicios son: cuentas corrientes y de ahorros, cuenta credenciario, inversiones a plazo fijo, capital de trabajo y activos fijos, credicasa, credipymes, credicamión, credicarro, credigiro, tarjetas de crédito, tarjetas de débito, banca electrónica, giros y transferencias y pagos a terceros.

<sup>24</sup> Información tomada del Informe de Auditoría externa correspondiente al periodo 2014.

- En banca pequeña y mediana industria los servicios principales son: cuentas corrientes y de ahorros, cuenta crecediario, inversiones a plazo fijo, microasesor, tarjetas de crédito, tarjetas de débito, banca electrónica, giros y transferencias, pagos a terceros.

Adicionalmente el banco ofrece otros servicios como: casilleros de seguridad, transporte de valores, pago de impuestos, matriculación vehicular y pago de servicios básicos.

Banco de Loja S.A., además de los recursos inherentes a su operación, mantiene importantes relaciones y alianzas con socios estratégicos, relaciones que le han permitido lograr beneficios para sus clientes internos y externos. Dicho esto Banco de Loja S.A., mantiene alianzas con el Banco Píchincha y Banco General Rumiñahui para que sus clientes puedan realizar transacciones de ventanilla tanto en su propia institución, como en la de sus socios.

En este mismo ámbito mantiene un convenio de corresponsalia con el Banco Financiero del Perú, lo cual permite a sus clientes cambiar cheques del Banco de Loja en ventanillas del Banco Financiero del Perú.

El Banco de Loja S.A., pertenece a las siguientes asociaciones nacionales e internacionales:

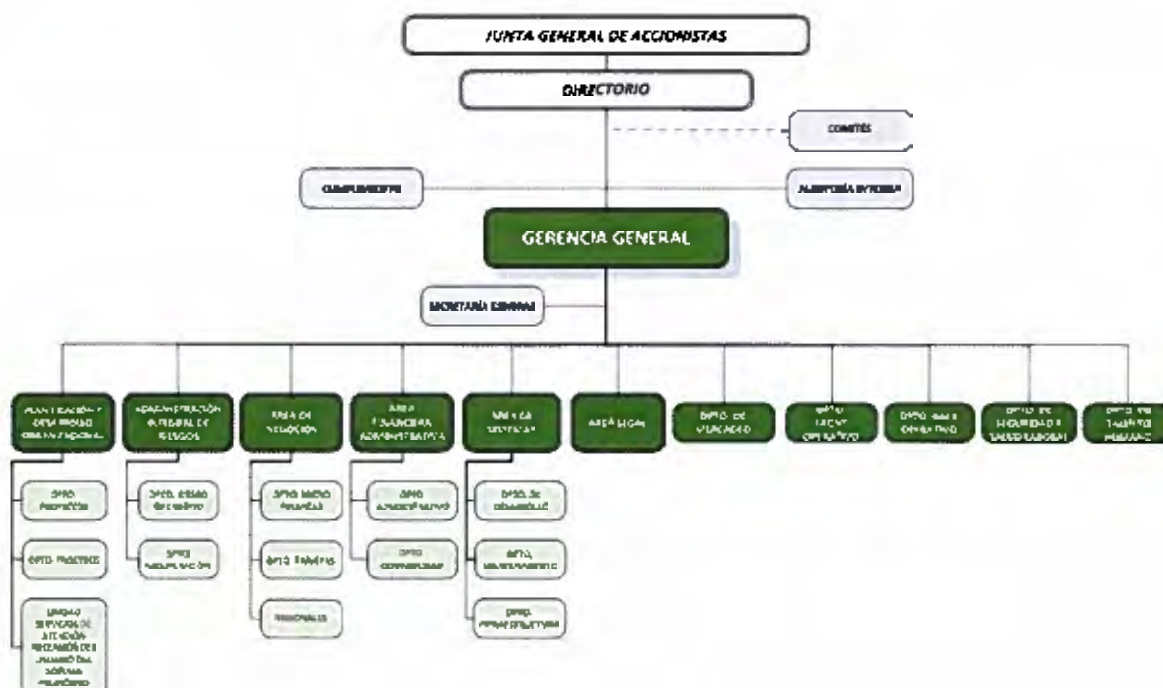
- Federación Latinoamericana de Bancos – FELABAN
- Asociación de Bancos Privados del Ecuador – ABPE
- Cámara de Comercio Peruano/Ecuatoriano
- Cámara de Comercio de Loja
- Cámara de Comercio de Quito
- Cámara de Comercio de Catamayo

## Administración

El Banco de Loja S.A., tiene como órgano máximo a la Junta General de Accionistas y su administración corresponde al Directorio, al Presidente del Directorio, al Gerente General, a los Gerentes y a los funcionarios autorizados. Orgánicamente, Banco de Loja S.A. es dirigido y administrado por la Junta General de Accionistas, el Directorio, el Presidente del Directorio y el Gerente General. Tanto los miembros del Directorio del Banco, como sus más altos ejecutivos son profesionales de reconocido prestigio, con amplia experiencia en banca, lo cual posibilita una administración prudente y facilita el crecimiento y fortalecimiento de la institución bancaria.

Al 31 de diciembre de 2015, Banco de Loja S.A., presentó el siguiente organigrama en el que se evidencian las divisiones con las cuales opera:

GRÁFICO 3: ORGANIGRAMA



Fuente y Elaboración: Banco de Loja S.A.

En lo que respecta a la conformación del Directorio estará integrado por cinco vocales principales, elegidos por mayoría de votos del capital otorgado concurrente a la Junta General de Accionistas. El primer vocal principal desempeñará las funciones del Presidente del Directorio.

A continuación se presenta la conformación del Directorio y el Staff Gerencial al 31 de diciembre de 2015:

CUADRO 21: MIEMBROS DEL DIRECTORIO

NOMBRE	CARGO
CAMILO MORA BURNEO	Primer Vocal Principal/Presidente
VICTOR LOAIZA GONZALEZ	Segundo Vocal Principal/Vicepresidente
DIEGO VARGAS LARA	Tercer Vocal Principal
MIGUEL ALMEIDA SUAREZ	Cuarto Vocal Principal
JAI ME CROW CORDOVA	Quinto Vocal Principal
MARIANO MORANTE MONTES	Primer Vocal Suplente
RAMIRO ARMIJOS VALDIVIESO	Segundo Vocal Suplente
LEDNARDO EGUIGUREN SAMANIEGO	Cuarto Vocal Suplente
MARIO MANCINO VALDIVIESO	Quinto Vocal Suplente

Fuente: Banco de Loja S.A. / Elaboración: Class International Rating

CUADRO 22: PLANA GERENCIAL

NOMBRE	CARGO
LEONARDO BURNEO MULLER	Gerente General
ANGEL RÍOFRÍO AGUIRRE	Gerente Financiero-Administrativo
FREDY CARRANZA VERGARA	Gerente de Riesgos (E)
MANUEL LARA VALLEJO	Gerente de Sistemas
SANTIAGO ARMIJOS VALDIVIESO	Gerente Legal

Fuente: Banco de Loja S.A. / Elaboración: Class International Rating



Al 31 de diciembre de 2015, Banco de Loja S.A., cuenta con la colaboración de 406 empleados, un número que se ajusta al tamaño de operaciones que realiza. Los empleados se encuentran distribuidos en distintas áreas, concentrándose la mayoría de ellos en el área de negocios con 130 empleados.

CUADRO 23: EMPLEADOS

Área o departamento	Indefinidos	Jornada parcial	Mancuato	Indefinido a 90 días	Plazo fijo	Eventual	Total general
Administración Integral De Riesgo	28	0	0	0	3	0	31
Área Legal	4	0	0	0	0	0	4
Auditoría Interna	8	0	0	0	0	0	8
Back Operativo	19	0	0	0	1	0	20
Complimiento	4	0	0	0	0	0	4
Financiera Administrativa	27	0	0	1	0	0	28
Front Operativo	81	8	0	1	19	0	109
Gerencia General	0	0	1	0	0	0	1
Mercadeo	6	0	0	0	7	0	13
Negocios	122	1	0	1	5	1	130
Planificación Y Desarrollo Organizacional	12	0	0	0	0	0	12
Secretaría General	2	1	0	0	0	0	3
Seguridad Y Salud Laboral	3	0	0	0	1	0	4
Sistemas	27	0	0	1	3	0	31
Talento Humano	7	0	0	0	1	0	8
<b>TOTAL</b>	<b>350</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>406</b>

Fuente: Banco de Loja S.A. / Elaboración: Class International Rating

En lo que respecta a los indicadores de Gobierno Corporativo del Banco, se dividen en cinco grupos, cada uno dividido en subcategorías e indicadores; a la fecha del presente informe los indicadores de Gobierno Corporativo que detalla su página web corresponden al periodo 2015, mismos que se enlistan a continuación:

- El Banco se encuentra conformado por 748 accionistas de los cuales 659 son accionistas cuya permanencia como socios supera los 5 años.
- El 86,87% del capital de los accionistas se encuentran en el rango mayor a USD 100.000,00 y sus perfiles académicos se encuentran acorde a las actividades relacionadas al giro del negocio.
- Durante el año 2015, se celebraron 12 sesiones de Directorio ordinarias
- El número de colaboradores al cierre del año 2015, correspondieron a 406, de los cuales 248 fueron mujeres y 158 fueron hombres.
- La inversión en capacitación al cierre del año 2015, se situó en USD 88.260,60 y se realizaron 32 programas de capacitación, a la que asistieron 406 empleados.

## Riesgo Legal

De igual manera, de acuerdo al último informe de la Gerencia Legal remitido, con corte al 08 de enero de 2016, Banco de Loja S.A. mantiene 9 litigios planteados en su contra: un juicio verbal sumario y 8 juicios ordinarios. De igual manera es importante mencionar que con fecha 21 de julio de 2015 Banco de Loja recompró 9 operaciones de crédito correspondientes a la cartera titularizada para iniciar el proceso legal correspondiente de cobro, con relación a ello, 2 juicios se encuentran en etapa de ejecución, para el primer caso la garantía ya fue rematada y para el segundo la garantía se encuentra en remate.

## Presencia Bursátil

Banco de Loja S.A., ya ha participado anteriormente en el mercado de valores con la emisión de un papel comercial por USD 8,00 millones, que a la presente fecha se encuentra debidamente cancelado. Actualmente mantiene vigente una titularización Hipotecaria que fue aprobada el 20 de febrero de 2013.

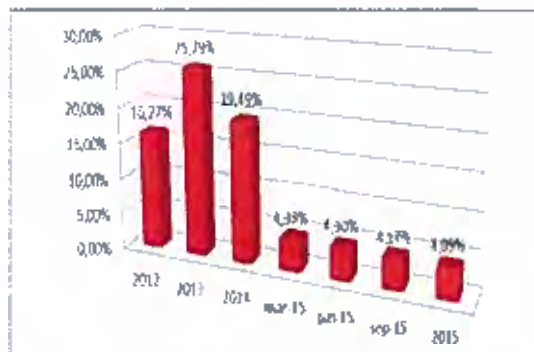
**Situación del Sector y Posición Competitiva**

Banco DE LOJA S.A., se enmarca en el segmento financiero de Bancos Privados, al 31 de diciembre de 2015, mantiene un activo total de USD 397,35 millones, lo que significa una participación de 4,09% del total del sistema de Bancos privados medianos grupo al cual pertenece.

La Institución actualmente cuenta con 17 agencias, 3 ventanillas de extensión, 1 autobanco, 50 cajeros automáticos, 2 cajeros multi servicios, 11 bancas interactivas y 16 kioscos web; adicionalmente dispone de más de 3.000 cajeros de la Red Nexo y Banred a nivel nacional y demás canales electrónicos, disponibles la 24 horas del día, representando la mayor estructura financiera de la Región Sur del país, por medio de la cual se desarrolla todo el potencial del negocio.

A continuación se presenta la participación de Banco de Loja S.A frente al total del sistema financiero de bancos privados medianos a nivel nacional controlados por la Superintendencia de Bancos del Ecuador:

GRÁFICO 4: PARTICIPACIÓN SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS (DICIEMBRE 2015)



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Para el periodo 2015, se puede apreciar una caída en la participación del banco frente al total de entidades bancarias privadas medianas, debido que en ese año Banco de Loja, pasa a formar parte del grupo de bancos medianos, hasta diciembre de 2014 la entidad formaba parte del grupo de bancos pequeños.

De igual manera, y por considerarse una herramienta que permite visualizar un cuadro de la situación de la institución, es importante incluir a continuación el análisis FODA de Banco de Loja S.A., evidenciando los puntos más relevantes tanto positivos como negativos en cuanto a su efecto, así como factores endógenos y exógenos, de acuerdo a su origen.

CUADRO 24: FODA

FORTALEZAS	DEBILIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Banco de Loja S.A., se constituye como la entidad bancaria mas grande de la Región Sur del País, lo que le ha convertido en una institución sólida financieramente.</li> <li>Cuenta con una amplia experiencia en el mercado y en los segmentos en los que se desarrolla.</li> <li>Cuenta una fuerte imagen institucional.</li> <li>Adecuada capacidad de generación de excedentes</li> <li>Facilidad de acceso por parte de los clientes a la oferta de productos del banco</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El número de oficinas con las que cuenta actualmente es menor al de su competencia.</li> <li>Concentración de operaciones en la zona Sur del país.</li> <li>Exposición al riesgo operativo.</li> </ul>
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>Crecimiento sostenido respecto al número de operaciones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baja rentabilidad del sector financiero.</li> <li>Situación económica inestable debido a la baja</li> </ul>

	<p>del precio del petróleo.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Entorno político del Ecuador.</li><li>• Alto nivel de intervención del gobierno en el Sistema Financiero.</li></ul>
--	---

Fuente y Elaboración: BANCO DE LOJA S.A.

### Riesgo operacional

La administración de BANCO DE LOJA S.A., mediante oficio M/GSG-001/16 con fecha 5 de enero del 2016 indicó haber realizado avances sobre algunas actividades en cumplimiento a la normativa (18-2014-3066), adicionalmente con la finalidad de enfatizar una cultura de riesgo en el personal que conforma la institución, desarrolló capacitaciones para el personal, en temas relacionados al riesgo operativo y prevención de lavado de activos, la cual cumple con fines didácticos. Es importante mencionar que la entidad a través de estas actividades busca que los responsables de los procesos identifiquen y reporten oportunamente los eventos de riesgo.

En cuanto al análisis de riesgos operacionales, éstos son efectuados a través de observaciones directas en las unidades ejecutoras, talleres de trabajo (workshops) así como el análisis de los resultados de los exámenes de auditoría aplicados a los procesos del banco, los mismos que son analizados para identificar vulnerabilidades o deficiencias que puedan estar asociadas a eventos de riesgo y que son registrados en el sistema de riesgos operacionales. Para la priorización de los procesos se considera las fases establecidas en la metodología de priorización de procesos, y en función de los resultados se procede a realizar el levantamiento de riesgos en los procesos prioritarios, los cuales se evalúan conforme se analicen los procesos según su prioridad.

Adicionalmente, los riesgos identificados cuentan con la valoración por su impacto económico y probabilidad de ocurrencia, para la mitigación de dichos riesgos se ha definido conjuntamente con cada dueño de proceso los planes de acción que minimizan la posible materialización de los eventos de riesgo identificados.

Banco de Loja cuenta con el aplicativo GRS OpRisk, el cual permite realizar una administración y control de riesgos operativos de forma automatizada, tomando acciones oportunas de mitigación a través del registro y seguimiento de dichos riesgos, bajo un entorno de fácil interacción con los usuarios a través de flujos de trabajo que posibilitan el registro, mantenimiento y obtención de reportes oportunos.

La herramienta GRS OpRisk puede desplegar la concentración de riesgos por:

- Factor de riesgo (personas, procesos, IT, eventos externos)
- Tipo de riesgo (fraude interno, fraude externo, actividades no autorizadas, etc.)
- Tipo de debilidad (ausencia de políticas, diseño inadecuado de procesos, concentración de conocimiento, debilidades en la seguridad, etc.)
- Tipo de pérdida (multas, sanciones, indemnizaciones, daños materiales, pérdida de valor financiero, etc.).

A través del Subcomité de Riesgos Operacionales se puede comprobar que los riesgos operacionales identificados efectivamente hayan sido mitigados a través del monitoreo permanente de los planes de acción. La entidad realizó una actualización a la metodología de riesgo operativo, en el cual se incluyó aspectos relevantes relacionados con mejoras en el proceso de identificación de riesgos, una de ellas corresponde a la visita in situ del proceso evaluado.

Adicionalmente cuenta con la metodología de identificadores claves de riesgo KRIs a través de la cual establecen los lineamientos acerca de los indicadores permitiendo alertar los cambios en el perfil de riesgo de la entidad. El Banco realiza de forma permanente el monitoreo y reporte de las actividades relacionadas con riesgo en tecnología de la información y riesgo operativo.



En lo que respecta al control de lavado de activos, la entidad cuenta con metodologías para la evaluación y administración de perfiles de usuario; para el 2016 la unidad de cumplimiento desarrollará un proceso denominado gestión de cumplimiento, con el cual se mejorarán los controles que debe realizar la entidad para el monitoreo de transacciones inusuales.

## Análisis Financiero

### Presentación de cuentas - Balance General

#### Estructura del Activo

Los activos totales de BANCO DE LOJA S.A. se ubicaron al cierre del año 2014 en USD 462,63 millones, con un crecimiento del 14,09% con respecto al año 2013 (USD 405,48 millones), a efecto principalmente de un aumento importante en cartera de créditos y fondos disponibles; otros rubro que de igual manera presentó un incremento importante dentro del activo fue otros activos. El principal componente del activo, que es a su vez el mayor activo productivo del Banco es la cartera de créditos neta, que al cierre del año 2014 alcanzó la suma de USD 265,50 millones, un 16,55% más respecto a diciembre de 2013 (USD 227,80 millones), gracias al crecimiento de la cartera comercial y vivienda, segmentos que presentaron la mayor proporción de aumento. A diciembre de 2014, la cartera neta representó el 57,39% de los activos totales, presentando una participación mayor que el total de Bancos Privados (54,73%) y su sistema comparable Bancos Pequeños (53,41%)<sup>25</sup>.

Al 31 de diciembre de 2015 los activos del Banco totalizaron USD 397,35 millones, cifra inferior en 14,11% a lo obtenido en el año 2014, debido principalmente a la disminución en fondos disponibles, cartera de créditos y otros activos, rubros que registran la mayor representatividad sobre el total de los activos.

CUADRO 25: ESTRUCTURA DE ACTIVOS (Miles USD)

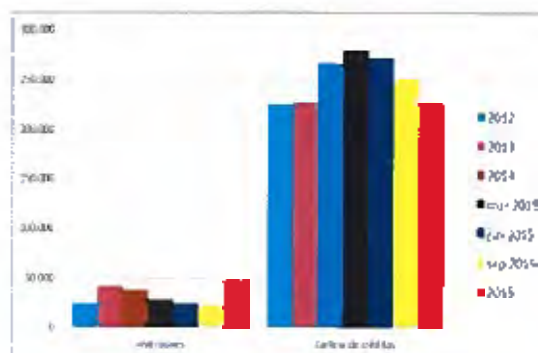
Cuenta	2012	2013	2014	mar 2015	jun 2015	sep 2015	2015
Fondos Disponibles	128.857,50	98.394,73	111.892,82	89.249,71	84.394,87	80.111,87	94.116,48
Inversiones	23.330,57	40.810,48	37.449,27	28.701,81	22.994,82	21.924,54	48.328,84
Cartera De Créditos	225.640,56	227.804,02	265.504,65	278.925,80	271.818,99	250.831,05	227.374,08
Cartera De Créditos Por Vencer	236.107,98	240.007,15	279.216,95	290.714,12	278.783,18	259.218,98	236.559,79
Cartera De Créditos Que No Devenga Intereses	4.108,43	3.988,53	4.441,88	7.181,24	10.258,99	6.618,89	6.383,86
Cartera De Créditos Vencida	3.296,94	2.839,30	4.487,01	5.109,42	5.997,82	8.641,96	8.616,98
Provisiones	-17.862,80	-18.030,96	-22.821,18	-23.059,19	-23.221,00	-23.648,58	-24.186,56
Cuentas Por Cobrar	2.388,84	2.314,91	3.163,46	3.541,12	3.456,67	3.550,52	2.958,38
Bienes Realizables	87,20	87,20	127,18	126,67	126,17	126,87	425,17
Propiedades Y Equipo	5.682,09	6.479,81	8.908,45	6.720,17	6.589,00	6.434,51	8.248,03
Otros Activos	23.266,02	29.108,77	37.785,48	43.920,16	42.241,99	40.833,30	17.901,79
<b>Total:</b>	<b>409.232,77</b>	<b>405.478,92</b>	<b>462.531,29</b>	<b>450.185,23</b>	<b>411.622,32</b>	<b>403.811,37</b>	<b>397.348,78</b>

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al 31 de diciembre de 2015 la cartera de créditos neta alcanzó una suma USD 227,37 millones, con un decrecimiento del 14,36% con respecto del 2014 (USD 265,50 millones), la baja que se presentó en la cartera se registró principalmente en el segmento comercial prioritario y consumo prioritario, la disminución se dio principalmente por la situación económica actual del país, que ha venido afectando a varios sectores incluido el sistema financiero, quien se vio en la obligación de restringir la colocación de nuevos créditos con la finalidad de conservar indicadores de liquidez adecuados que respalden los recursos de sus clientes. En el 2015, la participación de la cartera de crédito neta representó el 57,22%, siendo mayor que el total de Bancos Privados (56,66%) e inferior al de su sistema comparable Bancos Medianos (57,42%).

<sup>25</sup> Hasta el 31 de diciembre de 2014 el banco perteneció al grupo de bancos pequeños.

GRÁFICO 5: COMPORTAMIENTO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS NETA E INVERSIONES



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Durante todos los periodos analizados la cartera de créditos comercial y de consumo se han reflejado como su principal línea de negocio, con una participación del 38,26% y 35,14% respectivamente a diciembre de 2015. Es importante mencionar que la cartera del segmento inmobiliario a diciembre de 2015 registró la participación más alta desde el año 2013, sobre el total de la cartera en comparación con todos los periodos analizados, este segmento se encuentra concentrado en la provincia de Loja.

CUADRO 26: COMPOSICIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE CRÉDITO

Cartera	2012	2013	2014	mar 2015	jun 2015	sep 2015	2015
Comercial	31,89%	36,89%	41,13%	41,48%	40,21%		
Consumo	38,63%	42,02%	36,45%	35,09%	35,16%		
Vivienda	16,71%	11,75%	13,41%	13,50%	14,60%		
Microempresa	12,77%	9,55%	9,00%	9,93%	10,04%	8,88%	9,38%
Comercial Prioritario	-	-	-	-	-	38,88%	38,26%
Consumo Prioritario	-	-	-	-	-	35,44%	35,14%
Inmobiliario	-	-	-	-	-	15,61%	16,70%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Es importante mencionar que a partir de septiembre de 2015, se registra una nueva clasificación de la cartera a afecto de la disposición establecida por el Código Orgánico Monetario y Financiero.

Los fondos disponibles son el segundo componente más importante dentro del activo de BANCO DE LOJA S.A., al cierre del ejercicio 2014 sumaron USD 111,69 millones, una cifra que fue superior en un 13,52% con respecto del 2013 (USD 98,39 millones), los mismos se encontraron conformados en su mayoría por depósitos en bancos locales, depósitos por encaje y depósitos en bancos y Fondo Money Market del exterior. A diciembre de 2014, los fondos disponibles representaron el 24,14% del activo total, siendo una participación superior que el total de Bancos (18,22%) y a su sistema comparable Bancos Pequeños (18,94%).

Con respecto a la composición de los fondos disponibles en diciembre de 2014, se mantuvo con respecto a diciembre de 2013, ya que estaban constituidos principalmente por Depósitos en bancos locales con un valor de USD 24,81 millones y Depósitos para encaje con un valor USD 53,44 millones. Los depósitos en bancos locales corresponden principalmente a depósitos en cuentas de ahorro y corrientes de disponibilidad inmediata, que se mantienen en instituciones financieras locales con calificación mínima "AA+". De igual manera la entidad mantiene un rubro importante dentro de fondos disponibles, como son depósitos en bancos que corresponden a depósitos en cuentas corrientes de disponibilidad inmediata en bancos como: CITIBANCK N.A. (New York), Banco Pichincha C.A. (Agencia Miami) y Banco Financiero del Perú S.A., así como también mantiene un fondo de liquidez que principalmente corresponde a colocaciones temporales en fondos de libre disponibilidad y de alta liquidez, en una institución financiera del exterior, denominado Fondo Money Market. Al 31 de diciembre

de 2015, los fondos disponibles totalizaron USD 94,12 millones, una cifra menor en 15,74% con respecto del 2014, este rubro se constituyó como el segundo de mayor importancia dentro de los activos con una participación del 23,69%.

Con respecto a la composición de los fondos disponibles en diciembre de 2015, ésta presentó una variación con respecto a diciembre de 2014, ya que estuvieron constituidos principalmente por Depósitos para encaje y Bancos y otras instituciones financieras con un valor de USD 26,11 millones y USD 49,05 millones respectivamente. Bancos y otras instituciones financieras estuvieron compuestos por depósitos en instituciones financieras del exterior (USD 17,39 millones) y los depósitos en instituciones financieras locales (USD 31,66 millones).

La cuenta de otros activos, al 31 de diciembre de 2014, posee el tercer lugar de participación dentro del activo con 8,17%, equivalentes a USD 37,79 millones, reflejando un crecimiento del 29,81% con respecto a diciembre de 2013 (USD 29,11 millones), este rubro estuvo conformado en su mayoría por derechos fiduciarios que principalmente correspondió a participaciones que el banco mantiene en el Fideicomiso de Fondo de Liquidez del Sistema Financiero Ecuatoriano, en el Fideicomiso Mercantil de Garantía Banco de Loja S.A., en el Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1 y en un Fideicomiso de Garantía Automotriz.

Al 31 de diciembre de 2015, los otros activos totalizaron USD 17,90 millones, presentó un importante decrecimiento del 52,62% con respecto del 2014, para el periodo 2015 este rubro se constituyó en el cuarto rubro de importancia con una participación del 4,51% dentro de los activos debido a la disminución que presentó. Este comportamiento se explica por la disminución en las cuentas de derechos fiduciarios específicamente en fondos de liquidez. Con respecto a la estructura de los otros activos al cierre del 2015, estuvo constituida principalmente por los derechos fiduciarios, los cuales sumaron un valor de USD 15,96 millones. Los derechos fiduciarios estuvieron compuestos principalmente por aportes al fondo de liquidez, cartera de créditos por vencer, inversiones entre otros.

Por su parte, las inversiones netas a diciembre 2014 son el cuarto componente más importante dentro del activo de BANCO DE LOJA S.A. representando el 8,09% del activo, las cuales sumaron USD 37,45 millones, éstas disminuyeron en 8,24% con respecto a diciembre de 2013 (USD 40,81 millones). El rubro más importante dentro de inversiones correspondió a valores de titularización, que son valores de contenido crediticio emitidos por el Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1, cuyo patrimonio se encuentra respaldado principalmente con cartera hipotecaria y sustentada por flujos esperados.

Al 31 de diciembre de 2015, las inversiones se registraron por USD 48,33 millones, rubro que se constituyó como el tercer más importante dentro del activo total, a efecto principalmente del incremento que presentó con respecto del 2014, pues pasó de USD 37,45 millones a USD 48,33 millones. Este comportamiento se explica por el aumento de las inversiones disponible para la venta de entidades del sector privado. La estructura de las inversiones al cierre del 2015, estuvo compuesta principalmente por las inversiones disponible para la venta de entidades del sector privado (USD 17,88 millones) y las inversiones disponible para la venta de entidades del sector público (USD 7,05 millones).

De acuerdo a los indicadores de calidad de activos del Banco de Loja, al 31 de diciembre de 2014, los activos productivos del Banco en relación al total de activos fueron de 85,28%, lo cual se traduce en un mejoramiento del indicador con relación a su periodo similar de 2013 (84,69%), gracias al aumento de la cartera por vencer del segmento comercial y vivienda.

Al cierre del 2015, los activos productivos del Banco en relación al total de activos fueron de 88,13%, lo cual se traduce en un mejoramiento del indicador con relación a su periodo similar de 2014 (85,28%), este comportamiento obedece a la baja que presentaron los activos específicamente en otros activos, generando que la cartera por vencer presente una mayor participación, pese a que ésta de igual manera se disminuyó pero en menor proporción, sin embargo de lo mencionado el indicador se ubica por encima de lo reportado a nivel



del sistema de bancos privados, lo que denota por parte de la entidad una adecuada posición con respecto de este indicador.

Adicionalmente, de acuerdo a la información presentada por el organismo de control, al 31 de diciembre de 2014, los activos productivos generadores de ingresos se encontraron en capacidad de cubrir el 116,52% de los pasivos con costo, indicador mayor que el registrado en diciembre de 2013 (115,73%), gracias a que los activos productivos crecieron a una mayor velocidad que los pasivos con costos. Al comparar con su segmento comparable y sistema de Bancos Privados pequeños, se ubicó por debajo de su segmento comparable (146,38%) y del sistema de Bancos Privados (140,13%).

Al 31 de diciembre de 2015, el indicador de activos productivos sobre pasivos con costo es de 118,41%, el mejoramiento de este indicador con respecto del 2014 se sustentó en la disminución de los depósitos a plazo. Al comparar con su segmento comparable y sistema de Bancos Privados medianos, se ubicó por debajo de su segmento comparable (123,27%) y del sistema de Bancos privados (120,67%).

### Estructura del Pasivo

El pasivo total de BANCO DE LOJA S.A., al 31 de diciembre de 2014, sumó USD 421,79 millones, lo cual presentó un crecimiento del 14,57% con relación a diciembre de 2013 (USD 368,16 millones) y financió al activo total en 91,17%, el aumento que se evidencia en el pasivo se concentró principalmente en obligaciones con el público y obligaciones financieras. En cuanto a su estructura mantiene la misma conformación del año 2013, es así que las obligaciones con el público concentraron el 94,64%, seguido por las obligaciones financieras 2,68%.

Al cierre del 2015, el pasivo sumó USD 354,44 millones, lo cual presentó un decremento del 15,97% con relación al 2014, y financió al activo total en 89,20%, debido a la disminución en las obligaciones con el público y las obligaciones financieras. En cuanto a su estructura mantiene la misma conformación del año 2014, es así que las obligaciones con el público concentraron el 94,47%, seguido por las obligaciones financieras 2,29%. A continuación se presenta la estructura de los pasivos dentro del periodo bajo análisis:

CUADRO 27: ESTRUCTURA DE PASIVOS (Millen USD)

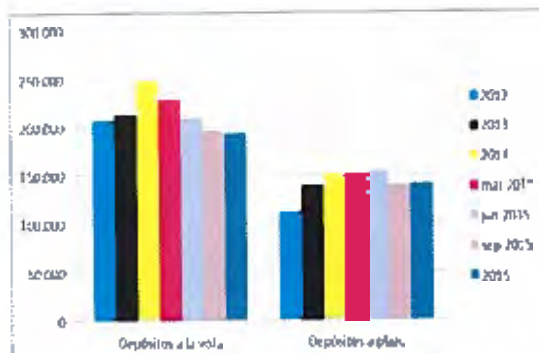
Cuenta	2012	2013	2014	mar 2015	jun 2015	sep 2015	2015
Obligaciones con el público	318.766,24	352.036,58	399.168,21	381.083,09	363.325,28	337.677,52	334.841,89
Obligaciones inmediatas	40.574,56	699,05	277,71	1.599,00	1.896,23	1.072,80	683,68
Cuentas por pagar	6.707,68	7.582,01	8.672,09	8.279,48	8.323,69	8.422,29	7.247,09
Obligaciones financieras	6.093,26	6.619,83	11.297,64	13.591,76	13.430,10	11.796,11	8.109,62
Otros pasivos	1.614,08	1.226,55	2.377,95	3.244,04	3.581,22	2.640,25	3.561,13
<b>Total</b>	<b>373.755,82</b>	<b>368.164,02</b>	<b>421.793,50</b>	<b>407.707,37</b>	<b>390.558,52</b>	<b>361.608,95</b>	<b>354.443,41</b>

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Las obligaciones con el público (principal fuente de fondeo del Banco) al cierre del ejercicio 2014 sumaron un valor de USD 399,17 millones, una cifra superior en 13,39% con respecto a diciembre de 2013 (USD 352,04 millones), este comportamiento se explicó principalmente por el aumento de los saldos en los depósitos a la vista. La estructura es similar con respecto al 2013, los depósitos a la vista obtuvieron una participación del 62,25% de las obligaciones con el público, mientras que los depósitos a plazo representaron el 37,72% de las obligaciones con el público.

Al 31 de diciembre de 2015, las obligaciones con el público sumaron un valor de USD 334,84 millones, una cifra menor en 16,12% al respecto de diciembre 2014, este comportamiento se explicó por la reducción de los saldos en los depósitos a la vista y en el saldo de los depósitos a plazos. La estructura registró una variación respecto de diciembre de 2014, ya que los depósitos a la vista se mantuvieron con la mayor participación siendo esta del 58,01% pero inferior a la que se había reportado, mientras que la participación de los depósitos a plazo se incrementó a 41,97%.

GRÁFICO 6: COMPORTAMIENTO DE DEPÓSITOS A PLAZO Y A LA VISTA



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al 31 de diciembre de 2014, los depósitos a plazo mantuvieron una similar estructura con respecto a diciembre de 2013, es así que los depósitos cuyo plazo de vencimiento entre 31 y 90 días, sumaron un valor de USD 48,74 millones y poseían una participación del 32,37% (USD 39,50 millones representando el 28,44% de los depósitos a plazo en diciembre de 2013), este fue el más representativo para los dos periodos, mientras que un 26,33% correspondió a depósitos cuyo vencimiento esta entre 1 y 30 días, el restante 41,30% correspondió a depósitos cuyo vencimiento es a más de 90 días.

En diciembre de 2015, los depósitos a plazo tuvieron similar estructura a la descrita anteriormente, es así que los depósitos cuyo plazo de vencimiento entre 31 y 90 días (USD 56,66 millones) poseían una participación del 40,32% manteniéndose como el más representativo, mientras que un 26,64% correspondió a depósitos cuyo vencimiento esta entre 1 y 30 días, el restante 33,04% correspondió a depósitos cuyo vencimiento es a más de 90 días.

CUADRO 26: DEPÓSITOS A PLAZO (miles USD)

Plazo	2012	2013	2014	mar 2015	jun 2015	sep 2015	2015
De 1 a 30 días	20.651,05	30.788,86	39.847,97	32.770,85	43.433,31	42.916,83	37.436,75
De 31 a 90 días	30.860,26	39.504,29	48.743,20	54.333,86	51.875,24	44.528,92	56.657,19
De 91 a 180 días	33.100,84	36.674,62	36.470,72	35.953,99	33.721,70	33.561,99	24.940,21
De 181 a 360 días	13.875,72	28.637,16	23.687,39	25.918,72	22.785,41	16.505,47	19.035,01
De más de 361 días	4.780,86	3.307,80	2.029,57	2.186,53	1.907,06	3.112,23	2.456,17
Depósitos por Confirmar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>111.268,75</b>	<b>138.912,73</b>	<b>150.578,85</b>	<b>151.183,94</b>	<b>153.722,73</b>	<b>140.625,45</b>	<b>140.525,34</b>

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Las obligaciones financieras constituyeron el segundo rubro más representativo dentro de los pasivos con una participación del 2,68%, sumando un monto de USD 11,30 millones al 31 de diciembre de 2014, cifra que fue mayor en un 70,66% con respecto a diciembre de 2013 (USD 6,62 millones), producto del aumento de las obligaciones con instituciones financieras del sector público, rubro que a su vez representó el total de obligaciones financieras. Con respecto a su vencimiento, las obligaciones financieras se concentraron en la banda de más de 360 días (USD 8,10 millones). Al cierre del periodo 2015, las obligaciones financieras sumaron un valor USD 8,11 millones, una cifra inferior en 28,22% con respecto del 2014, producto de las cancelaciones que ha venido realizando la entidad a sus obligaciones financieras con entidades del sector público.

Los otros pasivos, constituyen el tercer rubro de mayor importancia dentro de los pasivos con una participación del 0,56%, ya que éstos sumaron al 31 de diciembre de 2014, el valor de USD 2,38 millones, una cifra mayor en 93,87% con respecto a diciembre de 2013 (USD 1,23 millones). Al cierre del 2015, otros pasivos totalizaron USD 3,56 millones, una cifra mayor en 49,76% con respecto del año 2014, manteniendo así el comportamiento registrado en el periodo precedente.

### Estructura Patrimonial

El patrimonio de BANCO DE LOJA S.A. al 31 de diciembre de 2014 se ubicó en USD 40,84 millones, mostrando un crecimiento de 9,44% con respecto a diciembre de 2013 (USD 37,32 millones), producto del aumento de capital social a USD 27,40 millones y los resultados acumulados. La estructura del patrimonio estuvo conformada principalmente por capital social, rubro que prestó un financiamiento del 5,92% al activo, seguido de reservas con el 1,27% y resultados con el 1,25%.

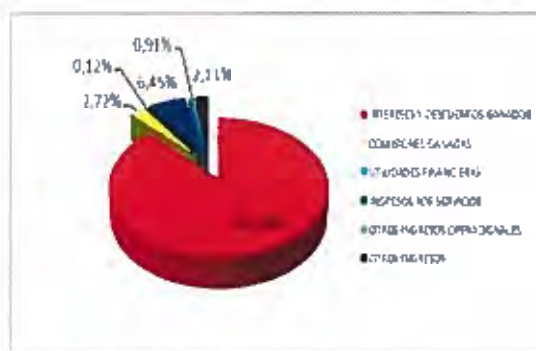
Al 31 de diciembre de 2015, el patrimonio del Banco fue de USD 42,91 millones, mostrando un crecimiento de 5,06% con respecto del 2014, producto nuevamente de un del aumento de capital, con lo cual la entidad refleja su interés en seguir fortaleciendo su posición patrimonial. La estructura del patrimonio estuvo conformada principalmente por capital social y reservas.

### Presentación de cuentas – Estado de pérdidas y ganancias

Los ingresos totales de la entidad bancaria al cierre del 2014 llegaron a USD 44,08 millones lo cual demuestra que los ingresos aumentaron en un 8,42% con relación a diciembre de 2013 (USD 40,65 millones), producto principalmente del incremento monetario de ingresos por intereses y descuentos ganados en cartera de créditos. La estructura de los ingresos fue similar a la de diciembre de 2013, ya que los intereses y descuentos ganados representaron el 88,62% de los ingresos totales (USD 39,06 millones) e ingresos por servicios USD 2,33 millones (5,29% de los ingresos totales).

Al 31 de diciembre de 2015 los ingresos totales sumaron USD 45,66 millones, los cuales aumentaron en un 3,60% con relación al período 2014, gracias principalmente al incremento monetario de ingresos intereses y descuentos ganados y por ingresos por servicios; este comportamiento refleja por parte de entidad que sus ingresos están netamente relacionados con el giro normal de su negocio, por tanto es una organización totalmente operativa. En cuanto a su estructura, ésta fue similar a la de diciembre de 2014, ya que los intereses y descuentos ganados representaron el 87,69% de los Ingresos totales (USD 40,04 millones) e ingresos por servicios USD 2,95 millones (6,45% de los ingresos totales).

GRÁFICO 7: ESTRUCTURA DE INGRESOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

En lo que se refiere a los ingresos operativos BANCO DE LOJA S.A. alcanzó al cierre del año 2014 un monto de USD 43,26 millones (98,14% del total de ingresos), que representó un crecimiento de 9,31% con relación a los ingresos operativos alcanzados en diciembre de 2013 (USD 39,57 millones). Mientras que los ingresos no operativos apenas representaron el 1,86% del total de ingresos, correspondientes a USD 0,82 millones, los cuales disminuyeron en 24,22% con relación a diciembre de 2013 (USD 1,08 millones). Al 31 de diciembre de 2015 los ingresos del Banco se concentraron en un 97,89% en ingresos operacionales (USD 44,70 millones) y en apenas un 2,11% (USD 0,96 millones) en ingresos no operacionales, Ingresos que crecen en 3,34% y 17,34%, respectivamente, con relación al año 2014.



El margen bruto financiero al 31 de diciembre 2014 fue de USD 30,39 millones, representando una participación de 70,26% de los ingresos operacionales, valor superior al obtenido en diciembre de 2013 (USD 28,16 millones representando el 71,17% de los ingresos operacionales). La participación del margen bruto financiero al cierre de 2014 creció por el aumento de participación de los ingresos por comisiones ganadas y servicios prestados 3,48% de los ingresos operacionales (7,67% de los ingresos operacionales en el 2013). Al 31 de diciembre de 2015, el margen bruto financiero (USD 31,34 millones) representó el 70,12% de los ingresos operativos, fue inferior que lo registrado en el 2014, debido a que los ingresos por intereses y descuentos ganados obtuvieron una menor participación dentro de los ingresos operacionales (89,58%).

Al término del cierre del 2014, el gasto en provisiones se registró por USD 4,42 millones (10,21% de los ingresos operacionales), inferiores a los de diciembre de 2013 (USD 5,14 millones representando el 12,98% de los ingresos operacionales), lo cual contribuyó de manera favorable en la consecución de un mejor margen neto financiero el cual fue de USD 25,98 millones y representó el 60,05% de los ingresos operacionales superior a lo reflejado en diciembre de 2013 (USD 23,03 millones representando el 58,19% de los ingresos operacionales).

El gasto en provisiones se registró por USD 6,47 millones en el 2015, las cuales representaron el 14,48% de los ingresos operacionales, superiores a los del año 2014, de esta manera se obtuvo un margen neto financiero inferior el cual fue de USD 24,87 millones y representó el 55,64% de los ingresos operacionales, el incremento que registraron las provisiones se debió principalmente a que la cartera improductiva reflejó un ascenso, lo cual requirió un mayor nivel de provisiones afectando a los márgenes de rentabilidad de la entidad; la cartera presentó una clara desmejora debido a la situación económica actual que cruza el país.

Para diciembre de 2014, los gastos operacionales totalizaron USD 19,02 millones, los cuales representaron el 43,97% de los ingresos operacionales, éstos fueron superiores a los registrados en diciembre del 2013 en términos monetarios (USD 17,41 millones representando el 44,00% de los ingresos operacionales). A pesar de ello, se obtuvo un margen de intermediación de USD 6,96 millones (16,08% de los ingresos operacionales), evidenciando un mejoramiento con respecto a diciembre de 2013 (USD 5,62 millones representando el 14,19% de los ingresos operacionales). Se debe señalar que los gastos operacionales se concentraron en gastos de personal.

Para diciembre de 2015, los gastos operacionales totalizaron USD 19,35 millones, los cuales representaron el 43,29% de los ingresos operacionales, en términos monetarios fueron superiores a los registrados en diciembre del 2014. No obstante, se obtuvo un margen de intermediación de USD 5,52 millones (12,35% de los ingresos operacionales), evidenciando un desmejoramiento con respecto del 2014, a efecto principalmente del incremento que registraron los gastos por provisiones.

BANCO DE LOJA S.A. cerró a diciembre de 2014 con una utilidad neta de USD 5,26 millones, la cual representó el 12,16% de los ingresos operacionales, superior a la ganancia obtenida con relación a diciembre del 2013 (USD 4,60 millones representando el 11,62% de los ingresos operacionales), este resultado se sustentó en la generación de ingresos recurrentes operacionales por parte de la entidad. Al 31 de diciembre de 2015 la ganancia obtenida por el Banco fue de USD 4,34 millones, la cual representó el 9,70% de los ingresos operacionales, inferior a la ganancia obtenida con relación al año 2014 debido a las afectaciones que tuvieron las provisiones y los gastos sobre los ingresos. Pese a que se evidencia una baja importante en la utilidad neta, ésta es aún bastante competitiva con las otras entidades bancarias, ya que la situación económica actual ha afectado a todas las entidades bancarias del país, sin embargo unas lograron establecer mejores estrategias que otras, consiguiendo mantener sus niveles de rentabilidad e ingresos adecuados.

## Rentabilidad

BANCO DE LOJA S.A., al 31 de diciembre de 2014 obtuvo una rentabilidad sobre patrimonio (ROE) de 14,78%, mientras que la rentabilidad sobre activo (ROA) fue de 1,14%. Se visualizó que el ROE es mayor que el registrado en diciembre de 2013 (14,05%), producto del mayor crecimiento de la utilidad neta. También el ROA es

ligeramente superior al de diciembre del 2013 (1,13%), causado de igual manera por el incremento de la utilidad neta. Estos dos indicadores se ubicaron por encima de su segmento comparable (11,95% ROE y 1,00% ROA).

CUADRO 29: RENTABILIDAD

Concepto	2012	2013	2014	mar 2015	jun 2015	sep 2015	2015
Margen operacional/Ingresos operacionales	21,39%	15,09%	16,67%	18,84%	16,38%	15,01%	13,07%
ROE (Resultado Ejercicio/Pat. Promedio)	19,46%	14,05%	14,78%	15,23%	12,33%	12,13%	11,25%
ROA (Resultado Ejercicio/Act. Promedio)	1,41%	1,13%	1,14%	1,37%	1,12%	1,11%	1,09%
ROE BANCOS PRIVADOS	13,06%	10,52%	11,95%	10,13%	10,31%	9,94%	10,64%
ROA BANCO PRIVADOS	1,13%	0,87%	1,00%	0,96%	0,96%	0,95%	1,05%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al 31 de diciembre de 2015, el Banco obtuvo una rentabilidad sobre patrimonio (ROE) de 11,25%, mientras que la rentabilidad sobre activo (ROA) fue de 1,09%. Se visualizó que el ROE y el ROA fueron inferiores que el registrado en el 2014, debido a la disminución de la utilidad neta. Se debe mencionar que pese a que estos indicadores reflejaron una disminución con respecto del 2014, en su segmento comparable bancos privados estos indicadores fueron superiores ROA (1,05%), lo mismo que el ROE (10,64%).

GRÁFICO 8: INDICADORES DE RENTABILIDAD PROMEDIO



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

## Gestión y Administración de Riesgos

### Riesgo de Crédito

Al 31 de diciembre de 2014 la cartera bruta totalizó USD 288,13 millones de los cuales el 96,91% correspondió a cartera por vencer, mientras que la cartera que no devenga intereses representó el 1,54% y la cartera vencida el 1,55%, con lo cual se observó una ligera desmejora en la cartera, ya que la cartera vencida pasó a registrar un mayor participación en relación al 2013.

En diciembre de 2015, la cartera bruta totalizó USD 251,56 millones de los cuales el 94,04% correspondió a cartera por vencer, mientras que la cartera que no devenga intereses representó el 2,54% y la cartera vencida el 3,43%, con lo cual se observó que la cartera se ha deteriorado con relación a diciembre de 2014, por el incremento de cartera que no devenga interés y vencida; este comportamiento provocó que la entidad se vea en la obligación de registrar mayores provisiones.

CUADRO 30: ESTRUCTURA DE LA CARTERA (CLASIFICACIÓN CONTABLE)

Tipo Cartera	2012	2013	2014	mar 2015	jun 2015	sep 2015	2015
Por vencer	96,96%	97,23%	96,91%	95,95%	94,48%	94,44%	94,04%
No devenga intereses	1,69%	1,62%	1,54%	2,36%	3,48%	2,41%	2,54%
Vencida	1,35%	1,15%	1,55%	1,69%	2,03%	3,15%	3,43%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

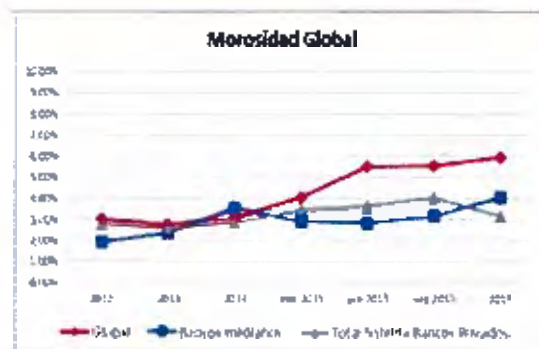
Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al 31 de diciembre de 2014 la morosidad global del Banco se ubicó en 3,09% manteniendo de igual manera una morosidad mayor que la del sistema de Bancos Privados (2,87%), morosidad que se incrementó con relación al 2013. La cartera de microempresa presentó un indicador de morosidad de 7,66% en diciembre de 2014, superior a diciembre de 2013 (6,36%). Mientras que la morosidad del segmento consumo de igual manera se incrementó a 4,22% en diciembre de 2014, diciembre de 2013 (3,07%), la morosidad del segmento comercial se ubicó en 1,55% siendo este el menor indicador de la serie analizada.

En diciembre de 2015 la morosidad global del banco se ubicó en 5,96%, mostrando un desmejoramiento importante de la calidad de la cartera con respecto a lo reflejado en diciembre de 2014, causado por el incremento de morosidad de la cartera comercial (7,70%) y consumo (5,62%). La cartera improductiva llegó a registrar la participación más alta en el 2015, debido a que la cartera productiva reflejó una disminución importante a efecto de la baja en las colocaciones de nuevos créditos.

CUADRO 31, GRÁFICO 8: MOROSIDAD

Cartera	2012	2013	2014	mar 2015	jun 2015	sep 2015	2015
Comercial	2,07%	1,72%	1,55%	2,59%	5,93%	0,00%	0,00%
Consumo	3,02%	3,07%	4,22%	5,66%	6,17%	0,00%	0,00%
Vivienda	1,58%	2,02%	1,68%	1,93%	2,35%	0,00%	0,00%
Microempresa	7,42%	6,36%	7,66%	7,26%	6,11%	0,00%	0,00%
MOROSIDAD DE LA CARTERA DE CRÉDITOS COMERCIAL PRIORITARIO						6,22%	7,70%
MOROSIDAD DE LA CARTERA DE CRÉDITOS CONSUMO PRIORITARIO						6,14%	5,62%
MOROSIDAD DE LA CARTERA DE CRÉDITOS INMOBILIARIO						2,03%	2,15%
Global	3,04%	2,77%	3,09%	4,05%	5,51%	5,58%	5,96%
Bancos medianos	1,90%	2,35%	3,54%	2,91%	2,84%	3,18%	4,02%
Total Sistema Bancos Privados	2,60%	2,60%	2,87%	3,47%	3,64%	4,02%	3,16%



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

La Superintendencia de Bancos y Seguros, mediante Resolución No. JB-2011-1897 del 15 de marzo de 2011, emitió la nueva norma de Calificación de Activos de Riesgo y Constitución de Provisiones, con la cual se realizan cambios importantes; entre uno de los puntos sobresalientes de esta resolución se encuentra la ampliación de las categorías de riesgo. Al 31 de diciembre de 2015, la calificación de la cartera de crédito y contingentes



(información obtenida en base al formulario 231 A de la institución) de acuerdo a su perfil de riesgo, presentó un riesgo medio dado que los créditos calificados como riesgo normal pertenecientes a la categoría A y los considerados de riesgo potencial pertenecientes a la categoría B tienen una participación conjunta del 94,77%, la Cartera Crítica (Deficiente + Dudoso Recaudo + Pérdida) con 4,88%.

CUADRO 32: CARTERA Y CONTINGENTES POR CATEGORÍA DE RIESGO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

CATEGORÍA DE RIESGO		dic-15	Participación
		CARTERA	
A1	Riesgo Normal	155.024.736,52	86,73%
A2	Riesgo Normal	24.495.910,14	3,00%
A3	Riesgo Normal	15.039.640,82	2,27%
B1	Riesgo Potencial	9.943.815,83	2,48%
B2	Riesgo Potencial	24.073.244,49	1,29%
C1	Deficiente	26.187.688,42	1,24%
C2	Deficiente	3.211.844,49	1,11%
D	Dudoso Recaudo	6.648.027,45	0,98%
E	Pérdida	4.587.155,31	1,55%
<b>TOTAL</b>		<b>267.210.062,67</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: BANCO DE LOJA S.A. / Elaboración: Class International Rating

Se debe señalar que como política Banco de Loja S.A., constituye provisiones para cubrir posibles pérdidas sobre cartera de créditos y contingentes con cargo a resultados del año, según lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia y de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Al 31 de diciembre de 2014 las provisiones totalizaron USD 22,62 millones, de los cuales USD 20,55 millones correspondieron a las provisiones de cartera, mientras que la diferencia USD 2,07 millones pertenecieron a provisión genérica voluntaria y provisiones no reversadas por requerimiento de normativa. Se evidenció que las provisiones fueron superiores a diciembre de 2013 (USD 19,03 millones).

En diciembre de 2015, las provisiones totalizaron USD 24,19 millones, de los cuales USD 22,31 millones correspondieron a las provisiones de cartera, mientras que la diferencia USD 1,87 millones pertenecieron a provisión genérica voluntaria y provisiones no reversadas por requerimiento de normativa. A continuación se presenta un detalle de las provisiones acumuladas de acuerdo a la data registrada en balances.

CUADRO 33: PROVISIONES PARA CRÉDITOS INCOBRABLES (Miles USD)

Tipo de Cartera	2012	2013	2014	mar 2015	jun 2015	sep 2015	2015
Comercial	11.393,36	11.605,53	12.898,83	12.534,44	12.893,92		
Consumo	3.110,33	3.184,47	4.678,02	4.888,50	5.232,22		
Vivienda	1.036,76	782,55	889,32	910,24	934,25		
Microempresa	1.776,58	1.237,46	1.899,55	2.102,52	1.861,67	1.753,80	1.301,05
Refinanciada	28,87	13,37	18,76	36,83	56,56	0,00	0,00
Reestructurada	176,17	168,16	153,13	410,18	298,72	326,55	1.381,28
General / Genérica Voluntaria	340,72	2.039,41	2.073,56	2.176,68	2.143,65	2.029,52	1.874,75
(Cartera de créditos comercial prioritario)						13.068,80	13.886,53
(Cartera de créditos de consumo prioritario)						5.424,75	4.646,93
(Cartera de crédito inmobiliario)						989,30	945,33
(Cartera de crédito productivo)						0,05	0,04
(Cartera de crédito comercial ordinario)						0,00	0,24
(Cartera de crédito de consumo ordinario)						3,95	12,32
(Cartera de créditos refinanciada)						51,87	138,09
<b>Tota</b>	<b>17.862,80</b>	<b>19.030,86</b>	<b>22.621,18</b>	<b>23.059,19</b>	<b>23.221,00</b>	<b>23.648,58</b>	<b>24.188,56</b>

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al 31 de diciembre de 2014, registró una cobertura de la cartera problemática del 253,92%, donde la cobertura de la cartera comercial fue de 706,93%, la cartera consumo fue de 139,17%, la cartera de vivienda fue de 143,29% y la cartera de microempresa fue de 126,16%.

En diciembre de 2015, registró una cobertura del 161,23%, donde la cobertura de la cartera comercial, cartera consumo, microempresa y vivienda presentaron coberturas inferiores a las de 2014. Para este periodo se evidencia una disminución importante en la cobertura de cartera debido a la disminución que registró la cartera productiva.

CUADRO 34: NIVELES DE COBERTURA DE LA CARTERA IMPRODUCTIVA

Tipo de Cartera	2012	2013	2014	mar 2015	jun 2015	sep 2015	2015
Cartera Comercial	719,53%	749,52%	706,93%	393,66%	184,88%		
Cartera De Consumo	117,17%	132,68%	139,17%	106,78%	106,70%		
Cartera De Vivienda	161,15%	136,03%	143,29%	119,27%	95,53%		
Cartera De Microempresa	84,28%	128,09%	126,16%	128,75%	131,52%	136,09	109,64
Cartera Problemática	241,54%	278,73%	253,92%	187,92%	142,84%	154,96%	161,23%
Cobertura De La Cartera De Créditos Comercial Prioritario						198,36%	201,94%
Cobertura De La Cartera De Créditos Consumo Prioritario						117,12%	126,73%
Cobertura De La Cartera De Créditos Inmobiliario						117,38%	110,01%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al 31 de diciembre de 2014 la cartera castigada totalizó USD 4,58 millones los cuales representaron el 1,59% de la cartera bruta (1,97% en diciembre de 2013). Al comparar el saldo de cartera castigada, ésta presentó una disminución con respecto al cierre del 2013.

En diciembre de 2015 la cartera castigada totalizó USD 9,48 millones los cuales representaron el 3,77% de la cartera bruta. Al comparar el saldo de cartera castigada, éste aumento con respecto del 2014, razón por la cual también las provisiones se registraron superiores, así como el índice morosidad.

El siguiente es un detalle de la cartera castigada en relación a la cartera bruta en cada uno de los periodos analizados:

CUADRO 35: CARTERA CASTIGADA (MMes USD)

Concepto	2012	2013	2014	mar 2015	jun 2015	sep 2015	2015
Cartera bruta	243.503,35	248.834,97	288.125,83	302.984,79	295.039,99	274.479,64	251.560,64
Cartera castigada	1.973,04	4.851,39	4.582,81	5.051,90	6.785,55	7.514,60	9.475,66
% Cartera castigada	0,81%	1,97%	1,59%	1,67%	2,27%	2,74%	3,77%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al 31 de diciembre de 2015, de acuerdo a la participación de la cartera bruta por oficina, en base a la información enviada por la entidad, en las oficinas matriz y Quito existe una participación del 56,32%, lo que determina que exista un nivel de concentración de crédito<sup>26</sup>, mitigado por la gran diversificación de las operaciones y por el bajo monto concedido.

CUADRO 36: CARTERA POR OFICINA A DICIEMBRE 2015 (USD)

AGENCIA	CARTERA	%
OFICINA MATRIZ	130.431.949,43	48,81%
AGENCIA QUITO	20.063.998,38	7,50%
AGENCIA 1	17.388.132,79	6,51%
AGENCIA EL VALLE	14.969.665,27	5,60%

<sup>26</sup> Los datos de la cartera por oficina no considera provisiones.

AGENCIA ALAMOR	10.589.175,53	3,96%
AGENCIA ZAMORA	10.386.715,75	3,89%
AGENCIA CATAMAYO	9.633.191,78	3,61%
AGENCIA CATACOCHA	8.809.658,35	3,30%
AGENCIA YANZATZA	7.857.693,85	2,94%
AGENCIA MACARA	7.789.894,51	2,92%
AGENCIA CARIAMANGA	6.136.135,65	2,30%
AGENCIA SUR	5.850.775,86	2,19%
AGENCIA MACHALA	4.928.728,64	1,84%
AGENCIA GUALAQUIZA	4.466.576,56	1,67%
AGENCIA EL RECREO	4.437.894,44	1,66%
AGENCIA EL PANGUI	3.479.965,70	1,30%
<b>TOTAL</b>	<b>267.210.062,67</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: BANCO DE LOJA S.A. / Elaboración: Class International Rating

### Riesgo de Liquidez

El principal componente del pasivo del Banco a diciembre del 2015 son las obligaciones con el público, las que a su vez se constituyen como su principal fuente de fondeo, con una participación del 94,47% de los pasivos. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2015 fue de USD 334,84 millones. La característica de la estructura de fondeo de la entidad, muestra una participación de los depósitos a la vista superior a la de los depósitos a plazo, con 58,01% y 41,97% de las obligaciones con el público, respectivamente.

El Banco presenta fuentes de financiamiento en depósitos a plazo, que determina que la participación de los cien mayores depositantes, respecto al total de obligaciones con el público al 31 de diciembre de 2015, es de 29,93%, lo cual significa que si todos estos clientes demandaran sus recursos, eventualmente podrían ejercer presión sobre la posición de liquidez del Banco, siendo importante mencionar que a pesar de ello, este riesgo se ve contrarrestado por la baja volatilidad que presentan las fuentes de fondeo de la entidad y los vencimientos ciertos de su principal fuente de fondeo. Además se debe mencionar que no existe una concentración alta en la participación de los clientes que conforman los cien mayores depositantes. Es importante señalar que durante el año 2015 los indicadores de liquidez estructural tanto de primera línea como de segunda línea se han caracterizado por tener una buena posición y se encuentran con una importante holgura sobre las volatilidades de las fuentes de fondeo.

Para diciembre de 2015, semana del 28 al 30 de diciembre, el índice promedio de liquidez estructural de primera línea se ubicó en 34,57%, superior a la volatilidad promedio ponderada de las fuentes de fondeo de dos desviaciones estándar (7,00%), mientras que el índice promedio de segunda línea fue de 32,25%, superior a la volatilidad de las fuentes de fondeo de dos y media desviaciones estándar (8,75%). De esta manera, los índices de liquidez son superiores al nivel mínimo requerido que fue del 14,07%.

CUADRO 37: LIQUIDEZ ESTRUCTURAL PROMEDIO, ÚLTIMA SEMANA DICIEMBRE 2015

Concepto	Liquidez estructural	Volatilidad Fuentes de Fondeo	Requerimiento de liquidez mínima
Primera Línea	34,57%	7,00%	14,07%
Segunda Línea	32,25%	8,75%	

Fuente: BANCO DE LOJA S.A. / Elaboración: Class International Rating

Por otra parte, en el análisis de liquidez por brechas en los tres escenarios (contractual, esperado y dinámico) muestra que BANCO DE LOJA S.A. no presentó posiciones de liquidez en riesgo durante el período analizado, pues sus activos líquidos se encontraron en capacidad de cubrir los requerimientos de liquidez en todas las bandas de tiempo correspondientes. Se presenta a continuación el análisis de brechas correspondiente al escenario contractual correspondiente al mes de diciembre de 2015.



CUADRO 38: LIQUIDEZ POR PLAZOS DICIEMBRE 2015 (CONTRACTUAL) (USD)

Concepto	Del día 1 al 7	Del día 8 al 15	Del día 16 al 30	Del día 31 al 60	Del día 61 al 90	Del día 91 al 180	Del día 181 al 360	Más de 360 días
Activo	2.734.727	8.962.400	10.192.739	10.309.902	22.039.709	50.519.398	43.008.896	220.339.653
Pasivo	85.425.558	24.868.697	23.853.079	42.000.077	21.910.480	37.255.331	33.193.194	142.384.332
Brecha	-32.690.831	-15.906.297	-13.660.340	-31.690.175	129.229	13.263.067	9.825.702	77.955.321
Brecha Acumulada	-32.690.831	-48.596.528	-62.256.868	-93.947.043	-93.817.814	-80.554.747	-70.729.045	7.226.277
Activos Líquidos Netos	114.214.683							

Fuente: BANCO DE LOJA S.A. / Elaboración: Class International Rating

Al 31 de diciembre de 2015, los fondos disponibles de la entidad bancaria se encuentran en capacidad de hacer frente al total de los depósitos de corto plazo en un 32,64%, indicador que desmejora con relación del año 2014 (33,16%), siendo mayor que el de su sistema comparable (31,80%), y de igual manera superior al de Sistema de Bancos Privados (29,45%).

El indicador de cobertura de los 25 mayores depositantes, a diciembre de 2015 correspondió a 130,27%, inferior al registrado en el 2014 (155,76%), a pesar de presentar un comportamiento variable durante el periodo bajo análisis, este indicador muestra que el Banco tuvo una buena capacidad para atender los requerimientos de efectivo de sus 25 mayores depositantes dado que se ha ubicado por encima del 100% en los períodos analizados.

El indicador de Cobertura de los 100 mayores depositantes, a diciembre de 2015 fue de 113,14%, superior a la presentada en el año 2014 (110,84%), demostrando que la capacidad de la institución financiera frente a los requerimientos de efectivo de los 100 mayores es muy aceptable, tomando en cuenta los plazos a los cuales se captan estos recursos.

CUADRO 39: INDICADORES DE LIQUIDEZ

Liquidez y Fondo	2012	2013	2014	mar 2015	jun 2015	sep 2015	2015
Fondos disponibles/ Total Depósitos a CP	48,28%	34,74%	33,16%	28,16%	27,69%	28,17%	32,64%
Cobertura 25 mayores depositantes	199,74%	138,02%	155,76%	109,26%	110,07%	109,75%	130,27%
Cobertura 100 mayores depositantes	130,48%	100,55%	110,84%	73,49%	74,81%	74,72%	113,14%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

## Riesgo de Solvencia

El patrimonio técnico constituido (PTC) de Banco de Loja S.A., al cierre del año 2014 luego de deducciones fue de USD 41,89 millones, representando un crecimiento anual de 9,38%, puesto que en diciembre de 2013 dicho rubro alcanzó un monto de USD 38,30 millones. Se puede observar que al 31 de diciembre de 2015 el patrimonio técnico constituido fue de USD 43,24 millones incrementándose con relación del año 2014 (USD 41,89 millones).

CUADRO 40: PATRIMONIO TÉCNICO CONSTITUIDO (USD)

Concepto	2012	2013	2014	mar 2015	jun 2015	sep 2015	2015
Patrimonio Técnico Primario	25.821.499	28.887.093	31.748.741	34.733.368	34.733.021	34.733.021	34.733.021
Patrimonio Técnico Secundario	8.790.894	9.416.296	10.147.842	8.825.421	7.474.651	8.507.064	8.507.064
Patrimonio Técnico Constituido (PTC)	34.612.392	38.303.389	41.894.383	43.558.790	42.207.672	43.240.085	43.240.085
Patrimonio Técnico Requiriendo	22.205.563	25.217.513	27.868.153	28.346.733	27.037.880	25.205.538	25.205.538
Excedente en Patrimonio Técnico	12.406.829	13.085.878	14.226.230	15.212.057	15.169.792	18.034.547	18.034.547
Activos Ponderados por Riesgo (APR)	246.728.478	280.194.585	307.423.927	314.963.696	309.418.671	280.061.537	280.061.537
PTC/APR	14,03%	13,67%	13,63%	13,83%	14,05%	15,44%	15,44%
Mínimo Requerido (9%)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Índice de Capitalización neto	6,87%	7,75%	7,54%	8,44%	8,33%	9,23%	9,44%

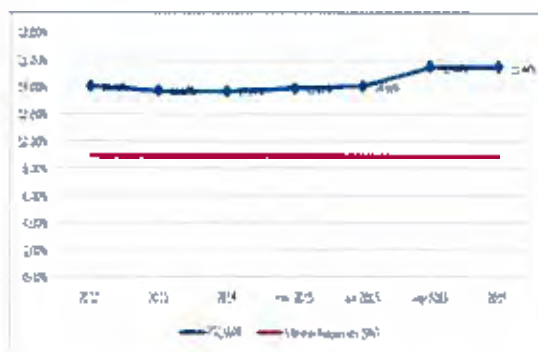
Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Por otro lado, los activos y contingentes ponderados por riesgo del Banco al 31 de diciembre de 2014 ascendieron a USD 307,42 millones, fueron superiores en 9,72% a lo correspondiente a diciembre de 2013 cuando sumaron USD 280,19 millones.

En función de lo anterior, al finalizar diciembre de 2014, Banco de Loja S.A. debía cumplir con un requerimiento de Patrimonio Técnico por USD 27,67 millones, lo que resulta en un excedente patrimonial de USD 14,23 millones. Así, el índice de solvencia que relaciona el patrimonio técnico constituido con los activos ponderados por riesgo en diciembre de 2014 se ubicó en 13,63%, superior al promedio del Sistema de Bancos Privados (12,69%). El indicador de solvencia de la institución financiera se encuentra por encima del requerimiento normativo del 9%, mostrando un ligero decrecimiento en relación a diciembre 2013.

Al 31 de diciembre de 2015 los activos y contingentes ponderados por riesgo fueron de USD 280,06 millones, los cuales fueron inferiores a los del 2014, por lo que el requerimiento de patrimonio técnico para el banco fue de USD 25,21 millones, que en relación al patrimonio técnico constituido presentan un excedente de USD 18,03 millones, así mismo la relación del patrimonio técnico sobre los activos ponderados por riesgo se ubica en 15,44%.

GRÁFICO 10: PATRIMONIO TÉCNICO CONSTITUIDO (PTC) VS. ACTIVOS PONDERADOS POR RIESGO (APR)



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

En relación al indicador de capitalización neto de la entidad, se puede observar que al 31 de diciembre de 2014, éste se sitúa en 7,54%, por debajo del indicador registrado al cierre del año 2013 cuando fue de 7,75%, el cual para diciembre de 2015 se ubica en 9,44%, por lo tanto el Banco posee niveles de capitalización suficientes para poder generar crecimiento en sus operaciones con un riesgo patrimonial bajo, que además del control que recibe por parte de la entidad, mejora a medida que el patrimonio se incrementa gracias a los resultados positivos de su operación.

### Liquidez de los instrumentos

#### Situación del Mercado Bursátil<sup>27</sup>

De enero a diciembre de 2015, el Mercado de Valores autorizó 6 Titularizaciones, de los cuales el 83,33% pertenecieron al sector mercantil y el 16,67% al sector financiero, así mismo se debe destacar que 3 emisiones fueron autorizadas en la ciudad de Quito y 3 en la ciudad de Guayaquil, registrando un monto total de USD 63,40 millones, valor que representó el 8,03% del monto total de emisiones autorizadas.

Las Emisiones de Obligaciones representaron el 55,43%, las Emisiones de Papel Comercial el 31,73%, la Emisión de Acciones el 4,81%. Hasta el 31 de diciembre de 2015, el Mercado de Valores autorizó procesos de oferta pública de adquisición, titularizaciones, emisiones de obligaciones, papel comercial, emisión de acciones por un monto total de USD 789,14 millones. Determinando que la distribución por sector económico estuvo

<sup>27</sup> Tomado del Boletín Mensual de Mercado de Valores publicada por la Superintendencia de Compañías (última información disponible): <http://www.supercas.gob.ec>

concentrado en el segmento de Comercio al por mayor y menor con el 35,06%, Industrias Manufactureras con el 25,02%, mientras que el segmento de información y comunicación contribuyó con el 12,86%.

### Liquidez de los títulos emitidos

El agente colocador conforme información reportada al 31 de diciembre de 2015, colocó el 100,00% de la emisión.

Atentamente,

Econ. Luis R. Jaramilto Jiménez MBA  
GERENTE GENERAL

Ing. Mayra Guamar  
ANALISTA



**ANEXO I: ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Miles USD)**

Cuenta	2012	2013	2014	mar 2015	jun 2015	sep 2015	2015
<b>ACTIVO</b>	<b>409.232,77</b>	<b>405.479,52</b>	<b>462.631,29</b>	<b>456.165,23</b>	<b>531.622,32</b>	<b>403.814,37</b>	<b>397.348,78</b>
Fondos Disponibles	126.857,50	98.384,73	111.692,82	89.249,71	84.394,67	80.111,67	94.116,49
Operaciones Interbancarias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones	23.330,57	40.810,49	37.449,27	26.701,81	22.994,82	21.924,64	48.326,84
Cartera De Créditos	225.840,55	227.804,02	265.504,65	279.925,60	271.818,99	250.831,06	227.374,08
Cartera De Créditos Por Vencer	235.107,98	240.007,15	279.216,95	290.714,12	278.783,18	299.218,98	236.569,79
Cartera De Créditos Que No Devenga Intereses	4.108,43	3.988,53	4.441,86	7.151,24	10.256,99	6.618,69	6.383,86
Cartera De Créditos Vencida	3.286,94	2.839,30	4.467,01	5.109,42	5.997,82	6.641,96	6.616,96
Provisiones	-17.862,80	-19.030,96	-22.521,18	-23.059,19	-23.221,00	-23.648,58	-24.186,56
Deudores Por Aceptaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cuentas Por Cobrar	2.388,84	2.814,91	3.163,46	3.541,12	3.456,67	3.550,52	2.958,38
Bienes Realizables	67,20	67,20	127,16	126,67	126,17	125,87	425,17
Propiedades Y Equipo	5.882,09	6.479,81	6.908,45	6.720,17	6.589,90	6.434,51	6.246,93
Otros Activos	23.266,02	29.108,77	37.785,48	43.920,16	42.241,99	40.833,30	17.901,79
<b>PASIVO</b>	<b>373.735,62</b>	<b>368.164,02</b>	<b>421.733,60</b>	<b>437.797,37</b>	<b>390.558,52</b>	<b>381.608,98</b>	<b>354.443,41</b>
Obligaciones Con El Público	316.786,24	352.036,58	398.168,21	381.083,09	363.325,28	337.677,52	334.841,89
Depósitos A La Vista	207.373,73	212.978,71	248.485,73	229.818,91	209.517,31	196.987,05	194.234,21
Operaciones De Reporto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depósitos A Plazo	111.268,75	138.912,73	150.578,85	151.163,94	153.722,73	140.625,45	140.525,34
Depósitos De Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depósitos Restringidos	123,77	145,14	103,63	100,23	85,23	85,02	62,34
Operaciones Interbancarias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligaciones Inmediatas	40.574,58	899,05	277,71	1.599,00	1.898,23	1.072,80	683,68
Aceptaciones En Circulación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cuentas Por Pagar	6.707,66	7.582,01	8.672,09	8.279,48	8.323,69	8.422,29	7.247,09
Obligaciones Financieras	8.093,26	6.619,83	11.297,84	13.591,78	13.420,10	11.796,11	8.109,62
Obligaciones Convertibles En Acciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Pasivos	1.614,08	1.226,55	2.377,95	3.244,04	3.581,22	2.840,25	3.581,13
<b>PATRIMONIO</b>	<b>35.497,15</b>	<b>37.315,50</b>	<b>40.897,69</b>	<b>40.833,32</b>	<b>38.566,61</b>	<b>38.568,36</b>	<b>42.905,37</b>
Capital Social	22.500,00	25.000,00	27.400,00	27.400,00	27.400,00	29.860,47	29.860,47
Prima O Descuento En La Colocación De Acciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reservas	4.870,26	5.435,66	5.895,50	6.421,32	6.421,32	6.421,32	6.421,32
Otros Aportes Patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superávit Por Valuaciones	1.952,00	1.844,06	1.790,33	1.760,12	1.749,27	1.734,84	1.718,21
Resultados	6.154,89	5.035,98	5.761,86	5.251,88	2.996,02	551,74	4.905,37
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>409.232,77</b>	<b>405.479,52</b>	<b>462.631,29</b>	<b>446.630,69</b>	<b>429.125,13</b>	<b>400.177,32</b>	<b>387.348,78</b>
Cuentas Contingentes	17.240,58	20.576,23	27.813,70	28.158,53	28.734,31	30.983,83	25.645,23
Cuentas De Orden	742.206,16	652.625,50	965.556,22	968.585,16	997.119,45	996.766,65	983.845,50

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

**ANEXO II: ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (Miles USD)**

Cuenta	2012	2013	2014	mar 2015	jun 2015	sep 2015	2015
<b>TOTAL INGRESOS OPERATIVOS</b>	<b>37.617,32</b>	<b>39.571,46</b>	<b>43.257,15</b>	<b>11.552,72</b>	<b>22.945,65</b>	<b>34.106,75</b>	<b>44.702,97</b>
Intereses Y Descuentos Ganados	34.063,44	35.910,33	39.061,75	10.482,54	20.733,00	30.739,90	40.043,25
Intereses Causados	8.440,38	10.520,38	11.985,63	3.143,13	6.296,89	9.419,36	12.436,47
<b>MARGEN NETO INTERÉS/S</b>	<b>25.623,05</b>	<b>25.389,95</b>	<b>27.076,12</b>	<b>7.339,41</b>	<b>14.436,11</b>	<b>21.320,54</b>	<b>27.606,77</b>
Comisiones Ganadas	749,48	1.070,04	1.337,13	301,74	591,04	940,88	1.241,65
Ingresos Por Servicios	2.280,80	1.968,66	2.330,71	659,43	1.343,30	2.059,50	2.945,80
Comisiones Causadas	441,01	430,82	473,87	116,51	206,93	367,05	488,34
Utilidades Financieras	201,67	192,30	117,93	26,26	39,33	46,43	55,09
Pérdidas Financieras	121,03	25,56	14,10	5,52	10,55	12,67	16,58
<b>MARGEN BRUTO FINANCIERO</b>	<b>28.292,96</b>	<b>26.162,47</b>	<b>30.393,93</b>	<b>6.198,81</b>	<b>16.162,30</b>	<b>23.987,42</b>	<b>31.344,39</b>
Provisiones	5.247,34	5.135,24	4.419,01	1.147,15	2.856,96	4.229,77	6.471,24
<b>MARGEN NETO FINANCIERO</b>	<b>23.045,62</b>	<b>21.027,23</b>	<b>25.974,92</b>	<b>5.051,66</b>	<b>13.305,34</b>	<b>19.757,65</b>	<b>24.873,15</b>
Gastos De Operación	15.241,88	17.410,88	19.019,04	4.957,53	9.935,19	14.877,29	19.350,41
<b>MARGEN DE INTERMEDIACION</b>	<b>7.803,74</b>	<b>5.616,35</b>	<b>6.955,88</b>	<b>2.094,13</b>	<b>3.370,15</b>	<b>4.880,37</b>	<b>5.522,74</b>
Otros Ingresos Operacionales	321,94	432,22	409,83	88,75	238,98	322,24	417,09
Otros Pérdidas Operacionales	78,82	77,42	69,53	6,50	79,65	82,73	96,05
<b>MARGEN OPERACIONAL</b>	<b>8.046,85</b>	<b>5.971,15</b>	<b>7.256,98</b>	<b>2.176,38</b>	<b>3.529,29</b>	<b>5.119,98</b>	<b>5.844,77</b>
Otros Ingresos	439,92	1.081,28	819,42	191,18	331,71	597,35	951,47
Otros Gastos Y Pérdidas	87,82	5,12	34,30	3,84	9,11	14,32	19,61
<b>GANANCIA O PERDIDA ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>8.388,96</b>	<b>7.047,32</b>	<b>8.282,10</b>	<b>2.383,70</b>	<b>3.851,90</b>	<b>5.702,91</b>	<b>6.783,64</b>
Impuestos Y Participación A Empleados	2.519,55	2.450,83	2.823,95	809,16	1.364,71	2.068,96	2.448,20
<b>GANANCIA O PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>5.779,41</b>	<b>4.596,48</b>	<b>5.258,15</b>	<b>1.554,54</b>	<b>2.497,19</b>	<b>3.634,04</b>	<b>4.337,44</b>

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating



**ANEXO III: INDICADORES FINANCIEROS (Miles USD)**

Indicador	2012	2013	2014	2015
<b>Rentabilidad</b>				
Margen operacional/Ingresos operacionales	21,39%	15,09%	16,87%	13,07%
ROA (Resultado Ejercicio /Activo Total)	1,41%	1,13%	1,14%	1,09%
ROA promedio (Resultado Ejercicio /Activo promedio)	1,41%	1,13%	1,14%	1,09%
ROE (Resultado Ejercicio /Patrimonio Total)	16,29%	12,32%	12,88%	10,11%
ROE promedio (Resultado Ejercicio /Patrimonio promedio)	19,46%	14,05%	14,78%	11,25%
<b>Calidad de Activos</b>				
Activos improductivos Netos/Total Activos	22,82%	15,31%	14,72%	11,67%
Activos produc./Tot. Activos	77,18%	84,69%	85,28%	88,13%
Activos produc./ Pasivos con costo	120,03%	115,73%	118,52%	118,41%
Cartera Vendida/Cartera Total	1,46%	1,25%	1,68%	3,79%
Cartera Vendida/ Utilidad Operativa antes de Provisiones (margen bruto financiero)	11,62%	10,88%	14,70%	27,49%
Cartera Vendida/ Patrimonio	9,27%	7,61%	10,94%	20,68%
Cartera Castigada/ Cartera Total	0,97%	2,13%	1,73%	4,17%
<b>Morosidad</b>				
Morosidad cartera comercial	2,07%	1,72%	1,55%	
Morosidad cartera de consumo	3,02%	3,07%	4,22%	
Morosidad cartera de vivienda	1,58%	2,02%	1,68%	
Morosidad cartera de microempresa	7,42%	6,36%	7,66%	
Morosidad cartera créditos educativos	0,00%	0,00%	0,00%	
Morosidad cartera de créditos Inversión pública	0,00%	0,00%	0,00%	
Morosidad Global	3,04%	2,77%	3,09%	5,96%
MOROSIDAD DE LA CARTERA DE CRÉDITOS COMERCIAL PRIORITARIO				7,70%
MOROSIDAD DE LA CARTERA DE CREDITOS CONSUMO PRIORITARIO				5,62%
MOROSIDAD DE LA CARTERA DE CRÉDITOS INMOBILIARIO				2,15%
MOROSIDAD DE LA CARTERA DE CRÉDITOS MICROEMPRESA				7,31%
<b>Cobertura de provisiones para cartera improductiva</b>				
Cobertura de la Cartera Comercial	719,53%	749,52%	706,93%	
Cobertura de la Cartera de Consumo	117,17%	132,68%	139,17%	
Cobertura de la Cartera de Vivienda	161,15%	136,03%	143,29%	
Cobertura de la Cartera de Microempresa	84,28%	128,09%	126,16%	
Cobertura de la cartera Problemática	241,54%	278,73%	253,92%	161,23%
Cobertura de la cartera de créditos comercial prioritario				201,94%
Cobertura de la cartera de créditos consumo prioritario				126,73%
Cobertura de la cartera de créditos inmobiliario				110,01%
Morosidad de la cartera de créditos microempresa				109,64%
<b>Estructura de pasivos y administración financiera de activos y pasivos</b>				
Depósitos de clientes/ Pasivos Totales	85,29%	95,62%	94,64%	94,47%
Depósitos a la Vista/ Pasivos Totales	55,48%	57,85%	58,91%	54,80%
Depósitos a la Vista/ Fondos disponibles	160,93%	216,45%	222,47%	206,38%
Depósitos a Plazo/ Pasivos Totales	29,77%	37,73%	35,70%	39,65%
Depósitos (a la vista y a plazo)/ Cartera Total	141,22%	154,47%	150,30%	147,23%
Cartera Bruta/ (D. a la vista+ D. a plazo)	76,42%	70,15%	72,20%	75,15%
<b>Liquidez y Fondo</b>				
Fondos disponibles/ Total Depósitos a CP	48,28%	54,74%	33,16%	32,64%
Cobertura 25 mayores depositantes	199,74%	136,02%	155,76%	130,27%
Cobertura 100 mayores depositantes	130,48%	100,55%	110,84%	113,14%
<b>Capitalización y Apalancamiento</b>				
Utilidades Retenidas/ Patrimonio	17,35%	13,50%	14,11%	11,43%



Cartera Improductiva descubierta / (Patrimonio+ resultados)	-29,50%	-32,70%	-33,58%	-21,41%
Cartera Improductiva/ Patrimonio	20,85%	18,30%	21,82%	34,96%
Índice de Capitalización neto	6,97%	7,75%	7,54%	9,44%
Patrimonio Técnico Constituido/Activos ponderados por Riesgo	14,03%	13,67%	13,63%	15,44%
<b>Eficiencia</b>				
Gastos de Operación estimados/ Total Activo Promedio	4,40%	4,51%	4,50%	4,54%
Gastos de Operación/ Margen Financiero	66,14%	75,61%	73,22%	77,80%
Gastos de personal Estimados/ Activo Promedio	1,86%	1,95%	1,82%	1,83%
Margen de Intermediación Estimado/ Patrimonio Promedio	25,58%	16,43%	19,05%	13,82%
Margen de Intermediación Estimado/ Activo Promedio	2,25%	1,45%	1,65%	1,29%
Cartera Castigada Acumulada (Miles USD)	1.973,04	4.851,39	4.582,61	9.475,66

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

ANEXO IV: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO MERCANTILBANCO DE LOJA TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA :

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

CUENTA	VALOR (USD)
<b>ACTIVOS</b>	<b>10.214.419,14</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	500.721,28
Cartera de Créditos de Vivienda por vencer	1.504.934,55
Cartera de Créditos de Vivienda vencida	75.254,05
Actividades ordinarias que no devengan interés	164.917,21
Activos financieros no corrientes	7.969.192,01
<b>PASIVOS</b>	<b>10.213.409,14</b>
Obligaciones inmediatas	210.820,56
Valores emitidos	3.246.407,16
Otras obligaciones corrientes	239,39
Pasivo No Corriente	6.755.842,03
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.000,00</b>
Capital	1.000,00

Fuente: ANEFI S.A / Elaboración: Class International Rating