

INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO
FIDEICOMISO MERCANTIL BANCO DE LOJA TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA 1

Quito – Ecuador

Sesión de Comité No. 056/2018, del 28 febrero de 2018
Información Financiera cortada al 31 de diciembre de 2017

Analista: Ing. Andrea Salazar
andrea.salazar@classrating.ec
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 1967 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. 056/2018 del 28 de febrero de 2018 decidió otorgar las siguientes calificaciones al **Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1**.

Clase	Calificación
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 Calificadora de Riesgos S.A. sobre la probabilidad crediticia de que un determinado instrumento sea pagado en las condiciones prometidas en el contrato de emisión. Son opiniones fundamentadas sobre el riesgo crediticio relativo de los títulos o valores, por lo que no se considera el riesgo de pérdida debido a otros factores de riesgos que no tengan analogía con el riesgo de crédito, a no ser que de manera determinada y especial sean analizados y considerados dichos riesgos. Se debe indicar que, de acuerdo a lo dispuesto por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, la presente calificación de riesgo **“no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni implica una garantía del pago del mismo, ni estabilidad de un precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado a éste.”**

La información presentada y utilizada en los análisis que se publican en este estudio técnico proviene de fuentes oficiales del emisor, por lo que dicha información publicada en este informe se lo realiza sin haber sufrido ningún cambio. El emisor es responsable de la información proporcionada a CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. para el presente estudio técnico de calificación. El emisor tiene la responsabilidad de haber entregado y proporcionado la información en forma completa, veraz, oportuna, ordenada, exacta y suficiente; y por lo tanto, el emisor asume absoluta responsabilidad respecto de la información y/o documentación proporcionada a CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. o a terceros que constituyen fuente para la Calificadora. 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 recibida 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 calificadora no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida.

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

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

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 (valor de la cartera titularizada inicial), 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 2017, la cartera titularizada sumó un saldo de capital de USD 4,94 millones, contando con un total de 304 operaciones, las cuales poseen un saldo promedio de USD 16.254,90 y su saldo de mayor exposición fue de USD 104.537,54. Donde el 78,29% de las operaciones poseen una calificación de riesgo A1 con un saldo de capital de USD 3,92 millones. Se visualiza que existe 66 operaciones que registran entre 1 y 10 cuotas vencidas, las cuales poseen una participación de 21,71% del total de número de operaciones, con un saldo de USD 1,02 millones representando el 20,67% 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 Notaría Tercera del cantón Quito. Se acuerda la sustitución fiduciaria del fideicomiso denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL BANCO DE LOJA TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA 1", 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, éstos 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 presentaron un comportamiento fluctuante, entre los años (2014-2017), es así que al cierre del 2014 llegaron a USD 44,08 millones pasando a USD 40,77 millones en el año 2016 (USD 45,66 millones en el año 2015), finalmente al cierre del año 2017 se observó un crecimiento de apenas el 2,10% en relación al su año previo, considerando que en diciembre de 2016 se presentó una disminución en los rubros intereses y descuentos ganados y otros ingresos operacionales, éste comportamiento es originado debido a que desde el año 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.
- Históricamente en cuanto a su estructura, los ingresos operativos tienen mayor participación a diciembre 2017 con el 96,65% y los ingresos no operativos con el 3,35%. Es evidente el incremento de la liquidez en

todo el sistema financiero durante el año 2017, sin embargo la colocación de créditos no crece en igual magnitud, situación que obedece al mayor requerimiento de encaje bancario, y el traer depósitos del exterior, para mantener mayor liquidez doméstica, esta situación no ayuda al incremento de la intermediación financiera porque existió falta de demanda de créditos por la inestabilidad laboral.

- El 16 de abril de 2016 ocurrió un terremoto en la costa del país, este hecho junto con la situación económica antes mencionada provocaron una desaceleración en el consumo y otras variables de la economía del Ecuador; durante el año 2016 y principios del año 2017 se pudo sentir reserva por parte de los ecuatorianos al momento de adquirir créditos o deudas, ya que la inestabilidad laboral fue un factor determinante, es por esto que la recuperación de cartera ha sido paulatina durante el año 2017 y no llega a las cifras que la institución presentó en el año 2014; para las instituciones financieras es un reto colocar nuevos créditos que sean “sanos” y permitan una buena intermediación financiera.
- Los intereses causados mostraron una tendencia creciente sobre los ingresos operativos entre los años 2014-2016, no obstante, para diciembre 2017 se evidenció una importante reducción, pues pasaron a representar 24,10% cuando en diciembre 2016 se situaron en 29,39%; el manejo eficiente de sus costos de fondeo, le permitió obtener un margen neto de intereses superior al obtenido en años anteriores, que sumado a la reducción de gastos de provisiones, por el registro de menor cartera improductiva y el incremento de la cartera castigada, determinó que la Institución alcance un margen neto financiero de USD 25,45 millones, superior a los USD 21,61 millones registrados en diciembre 2016.
- La entidad mantiene una adecuada gestión de los gastos de operación, sin embargo éstos presentaron una tendencia creciente en su participación pues constituyeron el 43,29% de los ingresos operacionales en el año 2015 hasta ubicarse en 45,43% en el año 2017 (44,38% en el año 2016), en esta cuenta los gastos de personal, impuestos, contribuciones y multas, servicios varios son los más relevantes en su conformación.
- BANCO DE LOJA S.A. presentó una utilidad decreciente entre los años 2014-2016 puesto que pasó de USD 5,26 millones a USD 3,56 millones (USD 4,34 millones en el año 2015), debido a la pérdida de ingresos mencionada anteriormente por la situación económica que vivió el país, con la baja del precio del petróleo y al crecimiento de sus fuentes de fondeo al tener que competir con tasas más altas para retener captaciones, para el cierre del año 2017, la utilidad neta alcanzó USD 5,66 millones, superior en 58,80% en relación a su año previo, gracias a un manejo eficiente de sus fuentes de fondeo y una reducción de sus gastos por provisiones por la disminución de cartera improductiva.
- El indicador de calidad de activos de BANCO DE LOJA S.A., presentó fluctuaciones en los periodos analizados al 31 de diciembre de 2017, los activos productivos del Banco en relación al total de activos fueron de 80,83%, lo cual se traduce en un mejoramiento del indicador con relación a su periodo similar de 2016 cuando registró 79,19%, gracias al aumento de la cartera de créditos específicamente cartera por vencer del segmento comercial y consumo prioritario; a su vez, al medir la relación de activos productivos/pasivos con costo, éste se ubicó en 112,22%, lo que evidencia que sus activos productivos están en la capacidad de cubrir las obligaciones con el público.
- Históricamente la Institución ha presentado un indicador de morosidad superior a su sistema comparable bancos medianos, con excepción del año 2014 cuando la morosidad global del Banco se ubicó en 3,09%; en el año 2015 se incrementó a 5,96%, mostrando un deterioro causado por la situación 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; este comportamiento se intensifica en el año 2016 cuando alcanzó una morosidad de 6,16%, finalmente para el año 2017 se observó una reducción del indicador al situarse en 4,32% que obedeció a un crecimiento de la colocación de créditos, y un crecimiento de la cartera castigada, sin embargo fue superior al sistema de bancos que registró una mora del 2,96%
- La cartera bruta es el mayor activo productivo de la institución financiera presentó un comportamiento decreciente desde el año 2014 al 2016 pasando de USD 288,13 millones hasta llegar a USD 236,66 millones en el año 2016 (USD 251,56 millones en el año 2015), no obstante para el año 2017 se observa una recuperación y se situó en USD 262,24 millones, de los cuales el 95,68% correspondió a cartera por vencer, mientras que la cartera vencida representó el 2,79% y la cartera que no devenga intereses el 1,54%, con lo cual se observó que la cartera se ha recuperado con relación a diciembre de 2016.
- En cuanto a la estructura de la cartera se pudo observar que durante todos los periodos analizados la cartera comercial y consumo han sido las de mayor participación, representando a diciembre 2017 el 37,03% y 32,26% respectivamente, seguido de la cartera inmobiliario con el 16,45%, y microempresa con el 9,98%

entre las más importantes. El crecimiento de la cartera comercial prioritario, representa una estrategia importante considerando que en este segmento se registra menor morosidad

- 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. Para diciembre de 2016, la institución provisionó la suma de USD 24,26 millones, siendo superior a lo presentado en su año precedente, producto del crecimiento de las provisiones no reversadas por requerimiento normativo y la provisión genérica por tecnología crediticia que alcanzaron la suma de USD 6,84 millones, determinando que las provisiones correspondientes a cartera totalizaron USD 17,04 millones, valor que fue inferior a lo registrado en diciembre 2015. Para diciembre 2017, las provisiones alcanzaron USD 24,66 millones siendo superiores a las registradas en diciembre 2016, crecimiento que se evidenció en provisiones restructuradas e inmobiliario.
- En diciembre de 2015, la cartera problemática registró una cobertura del 161,23%, donde 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. Para diciembre de 2016, la cobertura de la cartera problemática fue de 166,35%, indicador que fue superior a lo registrado en su año precedente, producto del incremento de las provisiones realizadas y de la disminución de la cartera improductiva para el último año de estudio. Para diciembre 2017, la institución registro una cobertura de 244,79%, superior al indicador registrado en años anteriores, producto del incremento de las provisiones realizadas y de la disminución de la cartera improductiva para el último año de estudio.
- BANCO DE LOJA S.A. presentó entre los años 2014-2015 un decrecimiento del 14,11% en su nivel de activos, debido a la situación económica que vivió el país, con la reducción del precio del petróleo que generó la disminución de captaciones del público y a su vez la reducción de fondos disponibles, posteriormente para el año 2016, se observó un crecimiento de los activos del 6,12% en relación al año precedente, especialmente en fondos disponibles e inversiones registrando un total de activos de USD 421,66 millones (USD 397,35 millones en el año 2015), mostrando indicadores altos de liquidez y falta de colocación de créditos por el aumento del desempleo y la inestabilidad que provocó la renuencia en los clientes para adquirir deuda. Para el año 2017 se ha iniciado una recuperación frágil pero real en el sistema financiero por el incremento del precio del petróleo y sumado a la liberación de salvaguardias han incentivado el consumo, es así que la institución alcanzó un total de activos de USD 446,94 millones evidenciado en el crecimiento importante de cartera de crédito e inversiones.
- El pasivo total de BANCO DE LOJA S.A., al cierre del periodo 2015 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. Para diciembre de 2016, los pasivos totales alcanzaron la suma de USD 374,97 millones, siendo superior en 5,79% a lo registrado en su período anual previo. Este comportamiento fue producto del incremento en los rubros obligaciones financieras, obligaciones inmediatas y obligaciones con el público respectivamente. Para diciembre 2017, los pasivos totales se situaron en USD 396,51 millones, superior a diciembre 2016 en 5,75%, crecimiento que se presentó en obligaciones con el público especialmente en depósitos a plazo.
- El patrimonio de la Institución Bancaria presentó una tendencia creciente durante todos los periodos analizados, producto del aumento de capital continuo en todos los periodos, con lo cual la entidad refleja su interés en seguir fortaleciendo su posición patrimonial, es así que en diciembre de 2017, el patrimonio de la institución alcanzó la suma de USD 50,43 millones, cifra que fue superior en 8,00% a lo registrado en diciembre de 2016, producto del crecimiento de los rubros, resultados del ejercicio, capital social y reservas. Referente a la participación que han tenido las cuentas del patrimonio frente al activo a diciembre 2017, la de mayor peso ha sido el capital social con el 7,67%, seguido de las reservas con el 1,61% y finalmente los resultados y superávit por valuaciones con una participación del 1,43% y 0,57% respectivamente.
- Es importante señalar que durante el año 2017 la institución financiera no ha presentado incumplimientos en los indicadores de liquidez estructural establecidos por el organismo de control.

- 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 cuarto trimestre del 2017, pues sus activos líquidos se encontraron en capacidad de cubrir los requerimientos de liquidez en todas las bandas de tiempo correspondientes.
- 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.

Riesgos Previsibles en el Futuro

La categoría de calificación asignada según lo establecido en el literal g del Artículo 19 de la Sección II, del Capítulo II del Título XVI, del Libro II, Mercado de Valores, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, 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.

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 2014 a 2016 de Banco DE LOJA S.A., y Estados Financieros no auditados del año 2017 información y los estados financieros de los Boletines Mensuales publicados por la Superintendencia de Bancos y Seguros, y sus indicadores, de los años 2014 a 2017. 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 2017, 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 Propósito 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 ¹				
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.				
Administrador de Cartera	Banco de Loja S.A				
Clase, Monto, Plazo, Amortización, Pago Interés, Tipo de Clase y Tasa	Clase	Series	Plazo Legal	Monto	Fecha de Vcto.
	Alpha	1	22	USD 645.000,00	Cancelada
	A1	1	54	USD 11.765.000,00	Cancelada
		2		USD 4.000,00	
	A2	1	76	USD 4.015.000,00	30-jun-2019
	A3	1	94	USD 1.640.000,00	31-dic-2020
	A4	1	118	USD 1.230.000,00	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 acumulado 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	<p>Para propósitos de cálculo, se aclara que el saldo insoluto de los Títulos Valores en el "Día de Cierre" es igual al saldo insoluto del primer día del mes inmediatamente posterior al "Día de Cierre". Los títulos valores comenzarán a ganar intereses desde su fecha de colocación primaria, la cual será la misma para todos los Títulos emitidos por el fideicomiso de titularización.</p>				
Cálculo de los Intereses	<p>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.</p>				
Activo Titularizado	<p>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.</p>				

¹ 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.

Valor Nominal	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
	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 Notaría 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 quién 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 precautelaria 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 (cartera titularizada inicial) 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 literal b, numeral 3 del Artículo 19, Sección II, del Capítulo II del Título XVI del Libro II, Mercado de Valores, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros; 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 líquidos 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 están 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 palazos 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 2017, presentó un total de activos igual a USD 5,39 millones (USD 7,56 millones a diciembre de 2016). Los activos del Fideicomiso se encontraron conformados en su mayoría por 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 0,42 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 5,39 millones (USD 7,56 millones en diciembre de 2016), donde está conformado principalmente por los valores de titularización 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 30 de junio de 2016 los valores correspondientes a la emisión se encuentran colocados en un 100%.

Al 31 de diciembre de 2017 el fideicomiso pagó por capital una suma de USD 15,03 millones, de los cuales USD 0,65 millones correspondieron a capital de la clase Alpha, misma que se encuentra totalmente cancelada, al igual que la Clase A1 que está cancelada en su totalidad por un valor de USD 11,77 millones. Respecto a la Clase A2 se ha cancelado USD 2,61 millones por concepto de capital, mientras que, respecto de pago de intereses al 31 de diciembre de 2017 el fideicomiso canceló un total de USD 4,18 millones correspondientes a las clases Alpha, A1, A2, A3, A4 y A5. El saldo total pendiente por pagar es de USD 4,27 millones.

CUADRO 2: FLUJOS DE PAGOS DE CAPITAL E INTERESES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (USD)

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	276.571,50	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	55.078,92	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	261.836,71	50.300,71	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
oct-13	0,00	41.994,66	202.544,49	49.053,19	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
nov-13	0,00	45.894,33	305.946,92	48.064,60	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	46.605,24	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	166.907,95	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	40.155,83	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
jun-14	0,00	74.552,97	302.675,15	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	645.000,00	33.954,09	341.253,92	32.576,59	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			346.738,28	28.528,06	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
feb-15			229.989,80	26.856,86	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			219.468,32	21.984,49	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
jun-15			318.939,90	20.925,28	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
jul-15			226.629,75	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			365.126,16	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	13.246,01	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
ene-16			289.560,95	12.484,56	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
feb-16			237.863,26	11.096,99	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
mar-16			243.565,34	9.956,57	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
abr-16			235.243,48	8.790,27	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
may-16			242.281,34	7.662,80	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
jun-16			327.508,91	6.502,37	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
jul-16			177.024,59	4.932,39	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
ago-16			199.034,97	4.083,84	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
sep-16			237.783,23	3.130,55	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
oct-16			252.227,32	1.991,31	0,00	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
nov-16			163.314,88	782,64	71.094,01	21.416,01	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
dic-16			0,00	0,00	230.414,02	21.034,18	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
ene-17			0,00	0,00	168.397,53	19.805,19	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
feb-17			0,00	0,00	318.634,42	18.907,04	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
mar-17			0,00	0,00	208.842,63	17.207,89	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
abr-17			0,00	0,00	168.601,49	16.094,13	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
may-17			0,00	0,00	125.346,29	15.194,77	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
jun-17			0,00	0,00	178.716,88	14.526,27	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
jul-17			-	0,00	263.480,76	13.573,11	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
ago-17			-	0,00	212.034,56	12.167,86	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
sep-17			-	0,00	150.918,63	11.036,83	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
oct-17			-	0,00	132.552,01	10.232,23	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
nov-17			-	0,00	174.640,86	9.525,19	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
dic-17			-	0,00	207.426,54	8.593,71	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
TOTAL PAGADO	645.000,00	727.183,32	11.769.019,99	1.293.673,23	2.611.100,65	1.151.618,84	0,00	562.741,40	0,00	439.891,05

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

Entre febrero de 2013 a diciembre de 2017, el Agente de Manejo ha recaudado USD 14,50 millones, valores correspondientes a los dividendos de la cartera de vivienda con garantía hipotecaria originada por el Banco.

CUADRO 3: RECAUDACIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (USD)

Mes	Abonos Extraordinarios	Precancelaciones	Pagos Normales y abonos a cuotas	Ventas	Suma de Reestructuración / Castigos	Total Recaudación Capital
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	285.667,69	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	138,76	146.702,57	0,00		242.802,36
jul-13	30.196,67	219.439,84	155.301,03	8.782,97		413.720,51
ago-13	49.918,43	61.882,16	150.044,68	0,00		261.845,27
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	159.087,68	0,00		321.376,75
ene-14	21.678,73	136.924,90	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	31.799,42	138.762,53	0,00		175.335,88
dic-14	47.398,01	112.312,19	149.902,50	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	7.346,88		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	131.951,85	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
ene-16	19.961,87	85.333,40	119.798,35	0,00		225.093,62
feb-16	34.794,38	70.306,83	116.902,39	10.556,69		232.560,29
mar-16	10.171,94	75.117,59	130.346,01	0,00		215.635,54
abr-16	54.814,88	50.269,37	119.645,62	0,00		224.729,87
may-16	12.782,95	76.568,57	123.451,47	86.640,31		299.443,30
jun-16	8.405,41	35.669,35	116.387,20	0,00		160.461,96
jul-16	43.212,61	19.184,25	118.491,51	0,00		180.888,37
ago-16	20.503,59	71.875,31	126.617,08	0,00		218.995,98
sep-16	17.381,64	58.257,19	112.904,13	45.941,02		234.483,98
oct-16	7.837,18	38.429,93	130.375,86	21.070,50		197.713,47
nov-16	11.794,88	56.585,03	112.490,33	37.253,46		218.123,70
dic-16	13.159,72	17.428,26	121.760,26	0,00		152.348,24
ene-17	6.895,95	150.123,94	110.858,31	29.929,79		297.807,99
feb-17	2.426,19	81.736,28	107.940,42	0,00		192.102,89
mar-17	26.453,77	19.310,42	108.869,32	0,00		154.633,51
abr-17	7.340,05	7.006,59	100.252,11	0,00		114.598,75
may-17	5.011,37	7.442,17	105.356,46	45.477,71	-237,00	163.050,71
jun-17	1.755,44	93.802,29	102.086,97	45.187,80		242.832,50
jul-17	9.988,75	51.538,20	94.295,94	45.955,05	0,00	201.777,94
ago-17	7.833,62	22.271,07	104.921,36	2.460,95	0,00	137.487,00
sep-17	5.360,31	31.493,61	88.809,35	0,00	0,00	125.663,27
oct-17	2.987,63	23.503,52	97.711,30	35.592,25	0,00	159.794,70
nov-17	1.497,26	26.129,04	99.991,11	58.247,21	0,00	185.864,62
dic-17	21.923,70	9.505,85	134.804,39	0,00	0,00	166.233,94
Total general	2.106.265,84	3.951.097,50	7.740.464,14	697.695,87	-237,00	14.495.286,35

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 2017 (USD)

Clase	Serie	Cantidad	Val. Unit	Valor Nominal
ALPHA	1	129	5.000,00	-
A1	1	2353	5.000,00	-
	2	1	4.000,00	-
A2	1	803	5.000,00	1.403.899,37

A3	1	328	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
TOTAL				4.274.899,37

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

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de cartera titularizada, incluyendo el saldo disponible, sumaron un total de USD 5,36 millones, monto que cubre en 125,39% 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 2017)

Concepto	Monto (USD)
SALDO DE CARTERA TITULARIZADA 31-DIC-17	4.941.489,56
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL 31.DIC-2017	418.878,39
Total	5.360.367,95
Saldo Capital por pagar inversionistas	4.274.899,37
Relación Saldo de Cartera /Capital por Pagar	125,39%

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 267,31% para la clase A2, una cobertura del 128,83% para la clase A3 y una cobertura del 71,77% 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 2017

Clase	Original		Actual	
	Saldo	Cobertura	Saldo	Cobertura
Clase Alpha	645.000,00	2892,25%	Cancelado	
Clase A1	11.769.000,00	58,51%	Cancelado	
Clase A2	4.015.000,00	71,51%	1.403.899,37	267,31%
Clase A3	1.640.000,00	75,06%	1.640.000,00	128,83%
Clase A4	1.230.000,00	0,08%	1.230.000,00	71,77%
Clase A5	1.000,00		1.000,00	88180,96%
Títulos	19.300.000,00		4.274.899,37	

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 RECOMPRA 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	177.215,56	10,78%	991,99	177.215,56	0	0,00	178.207,55

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

Al 31 de diciembre 2017, no han existido canjes o ventas de cartera al Originador.

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			6,12%			
	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	8,66/7,84	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	81/60	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 al 31 de diciembre de 2017, conforme el siguiente detalle:

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

COBERTURA DEL MECANISMO DE GARANTÍA FRENTE AL ÍNDICE DE SINIESTRALIDAD		
CLASE	SALDO DE CAPITAL	COBERTURA
ALPHA	Cancelada	Cancelada
A1	Cancelada	Cancelada
A2	1.403.899,37	30,13
A3	1.640.000,00	35,20
A4	1.230.000,00	26,40
A5	1.000,00	0,02

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 desviación, Class International Rating, señala que se ha cumplido con la exigencia establecida en el Art. 17, Sección IV, Capítulo V, Título II del Libro II, Mercado de Valores, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros.

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.

Con fecha 17 de mayo 2017, se reunió la asamblea de inversionistas, para la elección y designación de los miembros del comité de vigilancia.

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.

Durante el semestre Junio-diciembre 2017, no se ha reunido el Comité de Vigilancia, la última reunión que consta en la rendición anual de cuentas se la realizó el 28 de abril 2017, para la aprobación de refinanciamiento de un crédito

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 1ero 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.

Por lo expuesto, se observa que la administradora presenta una apropiada estructura administrativa, adecuada capacidad técnica, y un aceptable posicionamiento en el mercado, con lo cual se da cumplimiento a lo determinado en el literal c, numeral 3 del Artículo 19, del Sección II, Capítulo II, Título XVI del Libro II, Mercado de Valores, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros.

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 2017, la cartera titularizada sumó un saldo de capital de USD 4,94 millones, contando con un total de 304 operaciones, las cuales poseen un saldo promedio de USD 16.254,90 y su saldo de mayor exposición es de USD 104.537,54.

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: DISTRIBUCION DE CARTERA SEGÚN CALIFICACIÓN DE RIESGO (USD) (DIC-2017)

CALIFICACIÓN DE CARTERA	Nº OPERACIONES	%	VALOR	%
A1	238	78,29%	3.920.257,17	79,33%
A2	23	7,57%	346.053,48	7,00%
A3	21	6,91%	304.756,60	6,17%
B1	8	2,63%	108.049,66	2,19%
B2	2	0,66%	18.810,86	0,38%
C1	1	0,33%	13.950,91	0,28%
C2	3	0,99%	24.207,74	0,49%
D	4	1,32%	62.001,47	1,25%
E	4	1,32%	143.401,67	2,90%
TOTAL	304	100%	4.941.489,56	100%

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

En relación al cuadro a continuación, 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 (17,10%) y 3,57% se encontró conformado por créditos con tres hasta diez cuotas vencidas conforme se puede evidenciar en el siguiente cuadro:

CUADRO 11: DISTRIBUCION DE CARTERA SEGÚN MONTO CONCEDIDO (USD) (DIC-2017)

CUOTAS VENCIDAS	Nº OPERACIONES	%	VALOR	%
Vigentes	238	78,29%	3.920.257,17	79,33%

1 y 2 cuotas vencidas	54	17,76%	845.052,58	17,10%
Entre 3 y 5 cuotas vencidas	10	3,29%	126.860,52	2,57%
Entre 6 y 10 cuotas vencidas	2	0,66%	49.319,29	1,00%
TOTAL	304	100%	4.941.489,56	100%

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, principalmente en la provincia de Loja, seguida por Pichincha y en tercer lugar Zamora Chinchipe, con el 88,49% (USD 4,15 millones de saldo de capital), 4,28% (USD 0,39 millones de saldo de capital) y 3,62% (USD 0,20 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. Las provincias con menos operaciones concedidas, respecto a esta cartera son: Guayas con un 0,33%, Tungurahua con 0,33%, El Oro con el 1,32% y Morona Santiago con 1,64%.

CUADRO 12: DISTRIBUCION GEOGRÁFICA DE LA CARTERA TITULARIZADA

PROVINCIA	N° OPERACIONES	%	SALDO DE CAPITAL	%
EL ORO	4	1,32%	66.428,85	1,34%
GUAYAS	1	0,33%	14.990,32	0,30%
LOJA	269	88,49%	4.154.279,53	84,07%
MORONA SANTIAGO	5	1,64%	78.499,82	1,59%
PICHINCHA	13	4,28%	389.767,51	7,89%
TUNGURAHUA	1	0,33%	38.154,96	0,77%
ZAMORA CHINCHIPE	11	3,62%	199.368,57	4,03%
TOTAL	304	100%	4.941.489,56	100%

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 fideicomitado 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 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**

De acuerdo con las estimaciones realizadas por la ONU, se prevé que en 2018 y 2019 la economía mundial presente un crecimiento estable del 3,0% aproximadamente, no obstante se mantendrían algunos riesgos e incertidumbres del entorno económico actual, como una mayor simultaneidad de los ciclos económicos de las principales economías, la estabilidad de los mercados financieros y la ausencia de eventos negativos, como las grandes alteraciones de los precios de los productos básicos².

La recuperación económica de América Latina también está cobrando ímpetu, a medida que las recesiones de algunos países (Brasil, Argentina y Ecuador) llegan a su fin. Las publicaciones recientes del Fondo Monetario Internacional (FMI), del Banco Mundial (BM), de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) y de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), indican que en 2018 las perspectivas de crecimiento económico para América Latina y el Caribe son positivas (salvo en el caso de Venezuela), aunque podrían verse comprometidas por algunos riesgos a la baja. Para el FMI, el crecimiento regional fue de 1,3% en 2017, y estima que la actividad se acelere a 1,9% en 2018 y 2,6% en 2019³.

Para la economía ecuatoriana, diversos organismos, tanto locales como internacionales, prevén un crecimiento económico para el año 2018, aunque las proyecciones difieren significativamente entre entidades. Por ejemplo, para el Banco Central del Ecuador (BCE), el repunte económico del 1,6% en 2018 se daría gracias al aumento en inversiones agregada. Por su parte, el Fondo Monetario Internacional (FMI), proyecta un ligero crecimiento de 0,6% en 2018. Las proyecciones realizadas por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) también son cautelosas (1,0% en 2018)⁴. En cambio, algunos centros de investigación como la Corporación de Estudios para el Desarrollo (Cordes), consideran que incluso se podría llegar a un crecimiento del 2,4% en 2017. Si bien Cordes tiene la proyección más optimista de todos los organismos, advierte que ese crecimiento no implica una verdadera recuperación de la economía porque se basa, principalmente, en un gasto público (financiado con nueva deuda) y no en una mayor inversión⁵.

Los principales indicadores macroeconómicos del Ecuador, determinados al cierre de diciembre de 2017 o los más próximos disponibles a dicha fecha, se presentan a continuación:

CUADRO 13: INDICADORES MACROECONÓMICOS ECUADOR

Rubro	Valor	Rubro	Valor
PIB real (prev) (millones USD 2007) 2018	71.496.923	Crecimiento anual PIB (t/t-4) III trimestre 2017	3,82%
Deuda Externa Pública como % PIB (dic - 2017)	31,43%	Inflación mensual (ene- 2018)	0,19%
Balanza Comercial Total (millones USD) ene-dic. 2017	89,2	Inflación anual (ene - 2018)	-0,09%
RI (millones USD dic-17)	2.451,07	Inflación acumulada (ene 2018)	0,19%
Riesgo país (31-Ene-18)	442,00	Remesas (millones USD) III trimestre 2017	752,23
Precio Barril Petróleo WTI (USD al 31-enero-18)	64,73	Tasa de Desempleo Urbano (dic - 2017)	5,82%

Fuente: Banco Central del Ecuador- Bloomberg-INEC / Elaboración: Class International Rating

² https://www.un.org/development/desa/dpad/wp-content/uploads/sites/45/WESP2018_es_sp.pdf

³ <https://blog-dialogofondo.imf.org/?p=8634>

⁴ https://www.cepal.org/sites/default/files/pr/files/tabla_proyecciones_octubre2017.pdf

⁵ <http://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/economia/1/la-economia-de-ecuador-crecera-el-2-en-2018>

Producto Interno Bruto (PIB): Como se mencionó anteriormente, no existe un consenso sobre el índice de crecimiento económico de Ecuador para el 2018. Las estimaciones de crecimiento del PIB del país realizadas por diversas entidades, en promedio fluctúan alrededor del 0,6% a 2,4%. Al cierre del III trimestre de 2017 (última información disponible), mostró una tasa de variación trimestral de 0,9% con respecto al segundo trimestre de 2017, y una variación interanual de 3,8% con respecto al tercer trimestre 2016. Las industrias de mayor expansión fueron: refinación de petróleo (47,2%), actividades de servicios financieros (13,8%) y correo y comunicaciones, (9,1%). Dentro de las dieciocho macro industrias que conforman el PIB del Ecuador, únicamente dos presentaron variaciones negativas al cierre del III trimestre de 2017 (construcción y petróleo y minas).

De enero a diciembre de 2017, las **importaciones** totales en valor FOB alcanzaron USD 19,033.2 millones, siendo superior en 22,4% en relación a las compras externas realizadas en 2016 (llegando a USD 15,550.6 millones). Por grupo de productos, las importaciones en valor FOB fueron mayores en los grupos de: bienes de consumo (30,8%), combustibles y lubricantes (27,8%), bienes de capital (18,8%); y, materias primas (18%); mientras que los productos diversos disminuyeron en (-13,3%). La procedencia de los bienes radica principalmente de China, Estados Unidos, Brasil, Alemania, Rusia, Italia, Colombia, entre otros.

Por su parte, las **exportaciones totales** durante el 2017 alcanzaron un valor de USD 19.122,5 millones, siendo superiores en 13,8% frente al 2016 (que alcanzó los USD 16.797,7 millones). Las exportaciones petroleras (en volumen) decrecieron en -1,3%, y se registró una variación promedio del valor unitario del barril exportado de petróleo y derivados de USD 34,4 en 2016 a USD 45,0 en 2017. Por otro lado, las exportaciones no petroleras al 2017 crecieron en 7,7% frente al 2016 (alcanzó USD 12,208.9 millones).

Luego del Acuerdo Comercial firmado con la Unión Europea en enero de 2017, las exportaciones no petroleras a este destino se han beneficiado de las preferencias arancelarias, lo que implicó que al 2017 las exportaciones totales se incrementen un 15% respecto al 2016⁶.

El sector comercial también se beneficiará al exportar productos (como banano, flores, camarón) al mercado estadounidense pagando cero arancel. Esto se da a partir del proyecto de ley para renovar el Sistema Generalizado de Preferencias (SGP) para Ecuador, pactado el 13 de febrero de 2018 por la Cámara de Representantes de Estados Unidos. Según el Ministerio de Comercio Exterior, el SGP beneficia a 840 empresas ecuatorianas por un total de USD 400 millones en exportaciones y se tiene un ahorro neto por aranceles no pagados de USD 18 millones⁷.

Desde inicios de 2017, Ecuador está obligado a reducir su producción petrolera debido al acuerdo pactado en la Organización de Países Exportadores de Petróleo (OPEP), con el objetivo de estabilizar el precio del barril de crudo. No obstante no se ha podido cumplir con lo pactado debido a la compleja situación económica por la cual atraviesa el país.

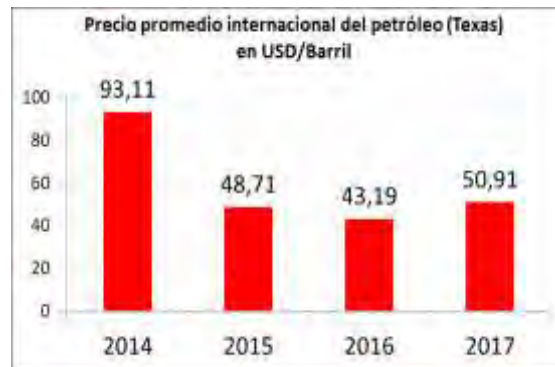
La caída del precio del petróleo West Texas Intermediate (WTI), que sirve de referencia para la cotización del crudo ecuatoriano, muestra un comportamiento relativamente estable en lo que va de 2017, pues en febrero de 2017, se registró en USD 53,40 por barril, mientras que en diciembre de 2017 llegó a USD 57,94 por barril y aumenta a USD 61,34 a mediados de febrero de 2018⁸.

⁶ <http://www.andes.info.ec/en/noticias/economia/16/empresarios-ecuador-union-europea-dialogan-optimizar-acuerdo-comercial>

⁷ <http://www.elcomercio.com/actualidad/preferencias-eeuu-renovaran-mantendra-comercio.html>

⁸ <https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=petroleo-crudo-texas>

GRÁFICO 2: PRECIO PROMEDIO INTERNACIONAL DEL PETRÓLEO



Fuente: Indexmundi⁹ / Elaboración: Class International Rating

El total de **recaudación tributaria** sin contribuciones solidarias en diciembre de 2017, sumó USD 13.223,15 millones, siendo superior en un 9,36% frente a lo registrado en su similar periodo de 2016 (USD 12.091,61 millones). Entre los impuestos con mayor aporte a diciembre de 2017 destacan el Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) con USD 740,55 millones, el Impuesto al Valor Agregado (IVA) con USD 4.669,38 millones, Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) con USD 1.097,64 millones, Impuesto a la Renta (IR) con USD 4.177,30 millones.

La **inflación** anual al 31 de enero de 2018 fue de -0,09%, siendo la variación anual más baja en los últimos años. Por su parte, la inflación mensual se ubicó en 0,19%. Desde inicios de 2016, la inflación presenta una marcada reducción, lo cual es reflejo de la contracción en el consumo de los hogares a causa de la situación económica por la que atraviesa el país.

En referencia al **salario mínimo vital nominal promedio**, se aprecia que a diciembre de 2017, este alcanzó un monto de USD 437,44¹⁰, mientras que el **salario unificado nominal**, fue fijado en USD 386,00 a enero de 2018, el mismo que incrementó en un 2,46% frente al salario unificado nominal del año 2017 (USD 375,00¹¹). Para la fijación del monto del Salario Básico Unificado los expertos consideraron el 2,3% de promedio de inflación, conforme el informe presentado por la Secretaría Técnica del CNTS. El aumento en el salario unificado nominal va 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 2017, se ubicó en USD 708,98¹², mientras el ingreso familiar mensual con 1,60 perceptores es de USD 700,00 dólares sin incluir fondos de reserva, es decir, con una cobertura del 98,73%.

Al cierre del cuarto trimestre de 2017, se puede apreciar que a nivel nacional el 70,4% de la población total se encuentra en edad de trabajar, de este total el 67,7% se encuentra económicamente activa (8,1 millones de personas). De este modo, a diciembre de 2017 el **empleo bruto nacional** se ubicó en 64,6% (63,8% a diciembre de 2016). El **desempleo** por su parte pasó de 5,2% en diciembre de 2016 a 4,5% a diciembre de 2017. Esta reducción respondió a un incremento del **empleo adecuado**, mismo que a diciembre de 2017 fue de 42,3%, y a un ligero decremento en el subempleo el cual pasó de 19,9% a 19,8% en el periodo antes mencionado¹³.

La **pobreza** a nivel nacional, medida por ingresos, se ubicó en 21,5% a diciembre de 2017. El resultado anterior presentó una disminución casi imperceptible con respecto al mismo periodo del año previo (22,9%). Por su parte, la pobreza extrema fue de 7,9% a diciembre de 2017. La ciudad que mayores niveles de pobreza presentó fue Machala con el 13,6% le siguen Ambato con 11,3%, Guayaquil con el 9,6%, Quito con el 7,3%.

⁹ <https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=petroleo-crudo-texas>

¹⁰ <https://www.bce.fin.ec/index.php/nuevas-publicaciones1>

¹¹ <https://elyex.com/salario-basico-unificado-ecuador-trabajadores-2018/>

¹² http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Inflacion/2017/Diciembre-2017/01%20ipc%20Presentacion_IPC_diciembre2017.pdf

¹³ http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/EMPLEO/2017/Diciembre/122017_M.Laboral.pdf

De acuerdo a la información publicada por el Banco Central del Ecuador, las **tasas de interés** referenciales no han presentado mayores cambios, es así que la tasa pasiva referencial fue de 4,95% para diciembre de 2017, mientras que la tasa activa referencial fue de 7,83% existiendo un spread de tasas activas y pasivas de 2,88%¹⁴.

En lo que respecta a la evolución del **crédito** en el sistema financiero nacional, al tercer trimestre de 2017, las instituciones financieras, fueron menos restrictivos en el otorgamiento de créditos para el segmento de Consumo, dado que el saldo entre los bancos menos y más restrictivos, fue positivo. Por otro lado en los segmentos Productivo, vivienda, y Microcrédito el saldo fue nulo.

El flujo de **remesas** que ingresaron al país al III trimestre de 2017, totalizaron USD 752,2 millones (USD, cifra que fue superior en un 12,88% con respecto a lo reportado en el mismo periodo de 2016 que fue de USD 666,39), este incremento se atribuye a la coyuntura económica de los principales países donde residen los emigrantes ecuatorianos (Estados Unidos de América, España e Italia, entre otros); al igual que al cambio de la política migratoria impuesta USA, que incluiría la aprobación del impuesto de 2,0% al envío de remesas a través de empresa remecedoras especializadas y, al creciente envío de remesas efectuadas por internet o desde un teléfono móvil. Las provincias que concentraron los principales montos de remesas fueron: Guayas, Azuay y Pichincha cuyo agregado sumó USD 488.8 millones que representó el 65,0% de flujo total de remesas¹⁵.

Los flujos de **inversión extranjera directa (IED)** para el tercer trimestre de 2017 fue de USD 134,44 millones; monto inferior en 4,03% al registrado en su similar periodo en el 2016 (que alcanzó USD 129,24 millones). La mayor parte de la IED en 2017 se canalizó principalmente a ramas productivas como: agricultura, silvicultura, caza y pesca, construcción, explotación de minas y canteras, industria manufacturera, servicios prestados a las empresas y comercio.

Al 2017, de acuerdo a información presentada por el Ministerio de Finanzas, el saldo de la **deuda externa pública** fue de USD 31.749,8 millones, monto que incluye el saldo final más atrasos de intereses, ésta cifra presentó un incremento con respecto a diciembre de 2016 (USD 25.679,3 millones), mientras que el saldo de **deuda externa privada** hasta diciembre de 2017 fue de USD 7.530,6 millones, que equivale al 7,5% del PIB, conforme datos reportados por el Banco Central del Ecuador. Asimismo, un punto importante a ser mencionado en este ámbito es que las cuentas públicas, en el caso del Presupuesto del Estado muestran una necesidad de financiamiento de alrededor de USD 8.254 millones para el 2018¹⁶. Para 2017, la deuda consolidada ascendió a 32,5% del PIB. Considerando que según lo establece la normativa respectiva, el límite legal para la **relación deuda/PIB** es del 40%, la misma que según el BCE y el Ministerio de Finanzas del Ecuador al 2017, se encontró en 31,6%¹⁷.

La acumulación de **reservas internacionales** en los últimos años ha sido variable, puesto que el 2014 se redujeron hasta registrar un saldo de USD 3.949,1 millones, situación similar se evidenció al cierre de 2015, pues las RI registraron USD 2.496 millones, no obstante, para diciembre de 2016 se incrementaron a USD 4.259, determinando que los principales ingresos de la Reserva Internacional son: recaudación de impuestos, exportaciones de petróleo y derivados, emisión de deuda interna, depósitos de los gobiernos locales, desembolsos de deuda externa y exportaciones privadas, entre otros. Con corte al 31 de diciembre de 2017 las reservas internacionales registraron un saldo USD 2.451,07 millones y al 16 de febrero de 2018 el saldo de reservas internacionales aumentó a USD 5.670,44 millones.

La calificación crediticia de Standard & Poor's para Ecuador se sitúa en B- con perspectiva estable, al 16 de enero de 2018, debido a la creciente carga de deuda e intereses que enfrenta Ecuador, además, la firma indica que presenta mayores vulnerabilidades fiscales y externas, una débil capacidad institucional y una falta de flexibilidad monetaria, lo que restringe las opciones de política que puede tomar el Gobierno recién asumido¹⁸. Esto genera un impacto sobre el incremento del riesgo país, lo cual dificulta el conseguir financiamiento en el

¹⁴ https://contenido.bce.fin.ec/resumen_ticker.php?ticker_value=pasiva

¹⁵ <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorExterno/BalanzaPagos/Remesas/ere201703.pdf>

¹⁶ <http://www.elcomercio.com/actualidad/asamblea-aprobacion-proforma-2018-leninmoreno.html>

¹⁷ http://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/12/DEUDA-SECTOR-P%C3%9ABLICO-DEL-ECUADOR_noviembre2017-2_OK.pdf

¹⁸ <https://notimundo.com.ec/nota-credicia-de-ecuador-desciende-de-ba-b-segun-standard-poors/>

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 garantía de venta anticipada de petróleo.

La economía ecuatoriana se ha visto fuertemente afectada por la caída del precio de las materias primas y la apreciación del dólar; es así que 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, pues su operatividad depende en gran medida de sus ingresos petroleros.

Por otro lado, la eliminación de salvaguardas y el IVA que vuelve al 12% representa una pérdida estimada en USD 1.900 millones por año¹⁹; siendo las dos fuentes principales de ingreso para el fisco que sufre cada año un déficit mayor. Se prevé que se tome medidas para compensar los ingresos perdidos con una reforma tributaria que permita generar ingresos fiscales y reduzca la salida de divisas.

A finales del 2017 entró en vigencia el Servicio Nacional de Aduana del Ecuador (Senae) resolvió implementar una tasa de servicio de control aduanero de diez centavos por unidad importada. "La emisión de la resolución está fundamentada en la necesidad de fortalecer el servicio de control aduanero, para combatir el contrabando y la defraudación". Recientemente, la Unión Europea mostró su preocupación por la tasa de control aduanero que impuso Ecuador a sus importaciones. Este 01 de enero de 2018 se cumplirá el primer año de la entrada en vigencia del acuerdo comercial con el bloque europeo²⁰.

Análisis del Sistema Financiero²¹

El sistema financiero ecuatoriano regulado y controlado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador contó al 31 de diciembre de 2017 con las siguientes instituciones financieras activas: 24 Bancos Privados (23 nacionales y 1 extranjero), 5 Instituciones Financieras Públicas²², de las cuales se cuenta con información estadística por parte de la Superintendencia de Bancos del Ecuador. Cabe destacar que para diciembre de 2017 ya se contabiliza a Diners Club dentro del segmento de Bancos Privados.

Durante los períodos bajo análisis, los activos totales de las diversas entidades que comprenden el Sector Financiero Ecuatoriano presentaron un comportamiento variable. Entre los años 2014-2015, decrecieron en un 6,96%, que evidencia una contracción en algunas cuentas, especialmente la cartera de créditos. Al 31 de diciembre de 2016, los activos totales del sistema se situaron en un valor de USD 44.699,88 millones, monto superior en 12,47% con respecto a diciembre de 2015 cuando fueron USD 39.743,12 millones. Para diciembre de 2017, el total de activos sumó USD 47.072,69 millones, cifra que fue superior en 5,31% a lo presentado en diciembre de 2016, situación que fue producto principalmente del crecimiento que ha presentado la cartera de créditos

En su estructura, se observó que a diciembre de 2016, el segmento Bancos Privados fue el que registró mayor participación dentro de los activos totales del sistema con el 79,64% y llegó a sumar un monto de USD 35.599,12 millones (USD 30.864, 08 millones y 77,66% de los activos en el año 2015). Por su parte, a la Banca Pública le correspondió el 16,77%, con un valor de USD 7.496,11 millones (USD 7.087,85 millones y 17,83% de los activos en el año 2015) y por último, las Sociedades Financieras el 3,59% restante de participación sobre el total de activos del sistema financiero con una suma por USD 1.604,65 millones (USD 1.791,19 millones y 4,51% de los activos en el año 2015).

Para diciembre de 2017, el total de activos del sistema financiero estuvieron representados principalmente por la banca privada al totalizar USD 38.974,96 millones con el 82,80% del total de activos del sistema financiero, seguido de la banca pública al sumar USD 8.097,73 millones con el 17,20% del total de activos restante del

¹⁹ <http://www.grupospurrier.com/sp/html/suscriptores/resumen201720.php>

²⁰ <https://www.eluniverso.com/noticias/2017/12/04/nota/6512023/distintos-escenarios-economicos-vivio-ecuador-2017>

²¹ Tomado de los boletines de la Superintendencia de Bancos www.sbs.gob.ec

²² Conforme consta en la página web de la Superintendencia de Bancos, se registran cinco instituciones públicas, que incluyen a BIESS y el Fondo Nacional de Garantías; adicionalmente conforme información que consta en los boletines estadísticos mensuales las cifras que se presentan en el análisis corresponden a BANEQUADOR B.P., BANCO DE DESARROLLO, Y CFN B.P.

sistema financiero. Cabe mencionar que para diciembre de 2017, las sociedades financieras fueron liquidadas y de esta manera no constan dentro de este período de análisis.

CUADRO 14: ACTIVOS TOTALES A DICIEMBRE 2017 (mlles USD)

Períodos	BancosPrivados	SociedadesFinancieras	BancaPública	Total Sistema
2014	33.619.121	1.789.952	7.304.816	42.713.889
2015	30.864.079	1.791.189	7.087.851	39.743.119
2016	35.599.115	1.604.652	7.496.112	44.699.880
mar-17	36.110.542	1.562.217	7.622.452	45.295.210
Jun-17	37.207.891	44.573	7.711.504	44.963.969
sep-17	36.793.971	17.427	7.860.840	44.672.238
2017	38.974.957		8.097.728	47.072.685

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 pudo observar que la cartera bruta dentro del período analizado, decreció en un 3,81% entre 2014 y 2015 alcanzando un valor de USD 23.936,86 millones en el 2015, comportamiento sustentado en la disminución de cartera bruta de todos los subsistemas, especialmente de Bancos Privados, como efecto de la coyuntura económica que ha venido atravesando el país, situación que motivó en el sistema una gestión de prudencia y mayor rigurosidad de sus sistemas de gestión integral de riesgos.

Para diciembre de 2017, el total de la cartera de créditos sumó USD 28.804,23 millones, cifra que fue superior en 12,49% a lo presentado en el cierre del año 2016.

Al analizar la estructura de la cartera del sistema financiero entre los años 2014-2016, se observó que el principal protagonista en la colocación de créditos fue la Banca Privada con un promedio de con el 78,99% de la cartera total del sistema financiero, seguida por la Banca Pública que tiene en promedio el 15,49% de participación), posteriormente están las Sociedades Financieras que representaron en promedio el 5,52% (5,23% en el año 2015).

En diciembre de 2017, el sistema financiero mantiene un comportamiento similar al presentado históricamente, es así que, la banca privada representó el 85,41% del total de la cartera del sistema financiero, seguido de la banca pública con el 14,59%.

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 regula al crédito de tal manera que, sea destinado a actividades que generen producción y empleo²³.

CUADRO 15: CARTERA A DICIEMBRE DE 2017 (mlles USD)

Período	Bancos Privados	Sociedades Financieras	Banca Pública	Total Sistema
2014	19.651.542	1.407.005	3.825.920	24.884.467
2015	18.773.251	1.357.515	3.806.088	23.936.855
2016	20.375.061	1.339.567	3.891.175	25.605.803
mar-17	20.761.528	1.330.121	3.885.579	25.977.228
Jun-17	22.765.135	24.949	3.938.612	26.728.696
sep-17	23.628.912	13.868	3.994.422	27.637.203
2017	24.600.644		4.203.580	28.804.225

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al hacer referencia a los índices de morosidad de la cartera total del sistema financiero,²⁴ se observó que este indicador se incrementó entre diciembre del 2014 y 2015, pasando de 3,59% a 4,37%, respectivamente. En

²³ El Comercio, 12 de septiembre de 2014, <http://www.elcomercio.com/actualidad/codigo-monetario-junta-regulacion-registro.html>

²⁴ Promedio ponderado de los índices de morosidad de los grupos que conforman el Sistema Financiero

donde cierto deterioro de la cartera es generalizado en bancos privados, sociedades financieras y banca pública, principalmente debido a la coyuntura económica que atravesó el país. Al 31 de diciembre de 2016, el índice de morosidad de la cartera total se ubicó en 3,92%, inferior a lo registrado en diciembre de 2015 cuando fue de 4,37%. Para diciembre de 2017, la morosidad global del sistema financiero fue de 3,48%, porcentaje que fue inferior a lo presentado al cierre del 2016. Este menor índice de morosidad global, fue producto del crecimiento de sus activos productivos el cual está representado principalmente por la cartera de créditos.

Al analizar la morosidad de cada uno de los subsistemas que conforma el sistema financiero, se observa que a diciembre de 2016, el segmento que mayor morosidad presentó fueron las sociedades financieras, alcanzando el 5,68% (5,92% en diciembre de 2015), seguida por la banca pública con el 5,92% (7,35% en el año 2015). Los bancos privados presentan un menor índice de morosidad, al registrar 3,54% (3,66% para diciembre 2015). Al 31 de diciembre de 2017, dentro del sistema financiero, la banca pública presentó el nivel de morosidad más alto con el 6,52%. Por su parte, los bancos privados registraron un nivel de morosidad el 2,96%.

CUADRO 16: NIVELES DE MOROSIDAD (expresado en %)

Periodo	Bancos Privados	Sociedades Financieras	Banca Pública	Total Sistema
2014	2,87%	4,43%	6,99%	3,59%
2015	3,66%	5,92%	7,35%	4,37%
2016	3,54%	5,68%	5,28%	3,92%
mar-17	3,81%	5,72%	6,74%	4,35%
Jun-17	3,45%	7,70%	6,35%	3,88%
sep-17	3,38%	17,40%	6,84%	3,88%
2017	2,96%		6,52%	3,48%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Los pasivos, presentaron un comportamiento decreciente entre los años 2014 y 2015, debido a la reducción del precio de petróleo, que disminuyó las captaciones en todo el sistema financiero; durante el año 2016 con la adquisición de mayor deuda se presentó un crecimiento del pasivo, es así que éste pasó de USD 37.047,00 millones en 2014 a USD 38.446,36 millones para el año 2016 (USD 33.732,19 millones en el año 2015), ésta cuenta mantuvo un comportamiento similar a los activos en donde la Banca Privada tuvo mayor participación. Al 31 de diciembre de 2017, el total de pasivos alcanzó la suma de USD 40.157,81 millones, cifra que fue superior en 4,45% a lo presentado en el año 2016, a su vez, al referirnos al financiamiento del total de activos estos representaron el 85,31%. Por su parte, la banca privada contó con una participación del 86,55% del total de pasivos.

En cuanto a la estructura de pasivos del Sistema Financiero entre los años 2014-2017 estuvieron conformados principalmente por las obligaciones con el público con un promedio de 86,63%, observado que en todos los períodos analizados prevalecen los depósitos a la vista con un promedio de 51,38% del total de obligaciones con el público, por su parte los depósitos a plazo representaron en promedio 32,21%.

Entre los años 2014 y 2015 las obligaciones con el público disminuyeron en los todos los subsistemas: Bancos Privados, Banca Pública y Sociedades financieras, no obstante un comportamiento diferente se observó para diciembre de 2016, cuando únicamente disminuyen las obligaciones con el público de los subsistemas sociedades financieras, mientras que las obligaciones con el público de los bancos privados incrementan en 17,48%, debido a la obligatoriedad de conversión de las mismas. Al 31 de diciembre del 2017, las obligaciones con el público presentaron un crecimiento del 4,58% en relación a diciembre de 2016, comportamiento que se sustentó en el segmento de banca privada (Incorporación de Diners Club), seguido de la banca pública; especialmente en los depósitos a la vista.

CUADRO 17: PASIVOS A DICIEMBRE DE 2017 (miles USD)

Periodo	Bancos Privados	Sociedades Financieras	Banca Pública	Total Sistema
2014	30.483.664	1.488.694	5.074.637	37.046.995
2015	27.567.603	1.456.231	4.708.357	33.732.191
2016	32.075.282	1.290.111	5.080.967	38.446.360
mar-17	32.503.515	1.243.530	5.125.250	38.872.295

Jun-17	33.251.417	26.244	5.117.028	38.394.689
sep-17	32.688.340	5.814	5.213.884	37.908.038
2017	34.757.326		5.400.481	40.157.807

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al 31 de diciembre de 2016, el patrimonio del sistema financiero financió el 13,99% de los activos totales (15,12% en el 2015) y fue mayor en 4,04% respecto a lo registrado en diciembre de 2015, pasando de USD 6.010,93 millones en 2015 a USD 6.253,52 millones en el año 2016. Este aumento en términos monetarios se debe al considerable crecimiento que tuvo el patrimonio en el sector de la banca privada (segmento de mayor participación en el sistema financiero).

Para diciembre de 2017, el patrimonio del sistema financiero alcanzó la suma de USD 6.793,47 millones, cifra que fue superior en 8,63% a lo presentado en diciembre de 2016, comportamiento sustentando también en el segmento de banca privada.

CUADRO 18: PATRIMONIO A DICIEMBRE DE 2017 (mlles USD)

Período	Bancos Privados	Sociedades Financieras	Banca Pública	Total Sistema
2014	3.135.457	301.258	2.230.179	5.741.875
2015	3.296.476	334.958	2.379.494	6.010.928
2016	3.523.833	314.541	2.415.145	6.253.519
mar-17	3.532.747	308.842	2.444.656	6.286.244
Jun-17	3.767.650	17.983	2.466.741	6.252.374
sep-17	3.809.724	11.486	2.460.174	6.281.384
2017	4.217.631		2.575.836	6.793.467

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Es importante resaltar que el Código Monetario 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.

Al término del año 2015, los ingresos totales del sistema financiero alcanzaron un valor de USD 4.483,02 millones y mostraron una tasa de crecimiento del 3,45% con respecto al año 2014. Al 31 de diciembre de 2016, el total de ingresos del sistema financiero se ubicó en un valor de USD 4.324,15 millones, reflejando una caída del 3,54% con respecto a diciembre de 2015 cuando eran USD 4.483,02. Por su parte, el margen operacional y el de intermediación muestran fuertes disminuciones en relación a diciembre de 2015 (31,79% y 38,00% respectivamente), lo cual trae como consecuencia una disminución en las utilidades del sistema, las que se ubicaron en USD 426,66 millones con una representación del 9,87% de los ingresos totales.

Para diciembre de 2017, los ingresos totales del sistema financiero alcanzaron la suma de USD 4.656,92 millones, cifra que fue superior en 7,70% a lo presentado en el año 2016. Este comportamiento ha generado que el margen de intermediación se incremente al sumar USD 402,41 millones después de gastos operativos, su margen operacional alcanzó los USD 562,83 millones, determinando que la utilidad del ejercicio para el cierre del año 2017 fue de USD 621,51 millones.

CUADRO 19: RESULTADOS A DICIEMBRE 2017 (mlles USD)

Cuenta	2014	2015	2016	mar-17	Jun-17	sep-17	2017
Total Ingresos	4.333.617	4.483.024	4.324.155	1.150.389	2.317.348	3.471.110	4.656.921
Margen Neto Intereses	2.094.096	2.185.693	1.918.052	524.839	1.083.786	1.655.509	2.243.268
Margen Bruto Financiero	2.856.796	2.971.401	2.767.412	737.625	1.512.330	2.308.927	3.143.698
Margen Neto Financiero	2.319.141	2.356.733	2.135.886	576.338	1.177.414	1.815.805	2.476.762
Margen de Intermediación	341.782	295.212	183.020	92.419	194.770	323.330	402.409
Margen Operacional	490.836	447.155	305.018	128.521	271.629	444.008	562.834
Ganancia o Pérdida Antes de Impuestos	748.798	653.725	581.420	179.979	411.625	633.958	826.160
Ganancia o Pérdida Del Ejercicio	568.952	489.286	426.658	136.671	316.906	482.816	621.512

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 decreciente tanto en el ROA como en el ROE, producto de las variabilidades registradas en los indicadores de los segmentos que lo conforman.

Para diciembre de 2017, los indicadores de rentabilidad del sistema financiero registraron un comportamiento similar al de septiembre de 2016, es así que el ROE se ubicó en 7,29% y el ROA en 1,15%, ambos indicadores presentaron porcentajes inferiores a lo evidenciado en diciembre de 2016.

CUADRO 20: RENTABILIDAD SISTEMA FINANCIERO (expresado en %)

ROA promedio (Resultado Ejercicio /Activo promedio)				
Periodo	Bancos Privados	Sociedades Financieras	Banca Pública	Total Sistema
2014	1,00%	2,27%	2,65%	1,97%
2015	0,88%	2,35%	2,51%	1,91%
2016	0,62%	2,15%	2,27%	1,68%
mar-17	0,84%	2,48%	2,77%	2,03%
Jun-17	1,06%	0,05%	3,35%	1,49%
sep-17	1,09%	0,02%	3,25%	1,45%
2017	1,02%		1,29%	1,15%
ROE promedio (Resultado Ejercicio /Activo promedio)				
2014	11,95%	15,58%	9,51%	12,35%
2015	8,96%	13,63%	8,09%	10,23%
2016	6,72%	12,34%	7,58%	8,88%
mar-17	8,40%	12,69%	8,63%	9,91%
Jun-17	10,62%	0,26%	10,43%	7,10%
sep-17	10,87%	0,09%	10,16%	7,04%
2017	10,36%		4,22%	7,29%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Análisis de la Cartera de Bancos Privados²⁵ (incluye la nueva segmentación de cartera)

Según la normativa expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera mediante Resolución N°.043-2015-F de fecha 5 de marzo de 2015, se estipula una nueva segmentación de cartera de créditos. Se detalla en el cuerpo legal, las características generales para cada segmento de crédito.

La cartera bruta total que se constituye en el principal activo productivo de las Instituciones Financieras, presentó un decrecimiento entre los años 2014 y 2015 provocado por la caída de depósitos que llevó a las Instituciones Financieras a preservar liquidez y solvencia a cambio de colocar créditos; ara diciembre de 2016, la cartera bruta total alcanzó USD 20.375,06 millones, un monto superior en 8,53% con respecto a diciembre de 2015 (USD 18.773,25 millones), producto de una mayor cantidad de liquidez en el sistema, finalmente en diciembre de 2017 totalizó USD 24.600,64 millones incrementándose en 20,74% con relación a su año previo , explicada principalmente por la incorporación de Banco Diners Club del Ecuador S. A., como nuevo participante del sistema de bancos.

CUADRO 21: CARTERA BANCOS PRIVADOS NUEVA SEGMENTACIÓN (Miles USD)

Periodo	Comercial Prioritario	Consumo Prioritario	Inmobiliario	Microempresa	Productivo	Comercial Ordinario	Consumo Ordinario	Vivienda de Interés Público	Educativo	Total
dic-15	8.515.235	6.239.878	1.778.859	1.474.948	112.249	106.525	91.175	27.567	426.817	18.773.253
dic-16	9.229.441	6.057.587	1.957.035	1.484.608	712.534	157.584	324.333	22.695	429.244	20.375.061
mar-17	9.358.730	6.022.056	2.008.738	1.489.061	878.751	160.643	389.513	22.837	431.200	20.761.528
Jun-17	9.581.100	7.422.200	2.037.254	1.515.905	1.099.348	193.931	446.868	46.020	422.509	22.765.135
sep-17	9.572.292	7.792.516	2.083.232	1.549.250	1.419.982	216.220	478.026	87.185	430.211	23.628.912
dic-17	9.864.848	8.089.641	2.118.498	1.587.959	1.654.100	248.825	515.267	88.766	432.741	24.600.644

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

²⁵ A partir del mes de diciembre de 2015 se realiza el análisis conforme la nueva segmentación de cartera de créditos.

En cuanto a la composición de cartera entre los años 2015 y 2017, se puede apreciar que la cartera Comercial Prioritario, es la de mayor representación, seguida de Consumo Prioritario, Inmobiliario, Microempresa y Productivo entre los más importantes. Para el año 2017, la estructura no tuvo mayores variaciones, siendo la cartera comercial prioritario la de mayor participación con el 40,10% de la cartera bruta, seguida de la cartera de consumo prioritario con el 32,88%, mientras que el resto de carteras suman una participación de 27,02%. La presencia de un nuevo banco generó entre marzo y junio del 2017 que la cartera de consumo prioritario crezca en 23,25%(USD 1.400,14 millones). La cartera de consumo prioritario entre septiembre y diciembre del 2017 presentó un incremento de 3,81% (USD 297,13 millones).

CUADRO 22: COMPOSICIÓN DE CARTERA BRUTA BANCOS PRIVADOS

Período	Comercial Prioritario	Consumo Prioritario	Inmobiliario	Microempresa	Productivo	Comercial Ordinario	Consumo Ordinario	Vivienda de Interés Público	Educativo	Total
dic-15	45,36%	33,24%	9,48%	7,86%	0,60%	0,57%	0,49%	0,15%	2,27%	100,00%
dic-16	45,30%	29,73%	9,61%	7,29%	3,50%	0,77%	1,59%	0,11%	2,11%	100,00%
mar-17	45,08%	29,01%	9,68%	7,17%	4,23%	0,77%	1,88%	0,11%	2,08%	100,00%
jun-17	42,09%	32,60%	8,95%	6,66%	4,83%	0,85%	1,96%	0,20%	1,86%	100,00%
sep-17	40,51%	32,98%	8,82%	6,56%	6,01%	0,92%	2,02%	0,37%	1,82%	100,00%
dic-17	40,10%	32,88%	8,61%	6,45%	6,72%	1,01%	2,09%	0,36%	1,76%	100,00%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Adicionalmente, para diciembre 2016, la cartera de consumo prioritario registró el mayor índice de morosidad con 6,91% (7,02% en el año 2015), seguida por el de microempresa con el 6,57% (6,10% en el año 2015), ambos mostrando una reducción con respecto a su trimestre previo.

A su vez la morosidad más alta para diciembre de 2017, se encontró en la cartera de consumo prioritario con el 5,23%, seguida de la cartera de microempresa con el 4,99%, posteriormente se encuentra la cartera de consumo ordinario con el 4,91%, seguida por la cartera de segmento educativo con el 4,79%.

CUADRO 23: MOROSIDAD CARTERA BANCOS PRIVADOS

Período	Comercial Prioritario	Consumo Prioritario	Inmobiliario	Microempresa	Productivo	Comercial Ordinario	Consumo Ordinario	Vivienda de Interés Público	Educativo	Total
dic-15	1,16%	7,02%	2,17%	6,10%	0,00%	0,00%	0,37%	0,00%	5,10%	3,66%
dic-16	1,26%	6,91%	2,99%	6,57%	0,10%	0,06%	2,92%	0,00%	4,68%	3,54%
mar-17	1,51%	7,33%	3,42%	6,42%	0,09%	0,08%	4,58%	0,00%	5,98%	3,81%
jun-17	1,33%	6,23%	3,13%	5,80%	0,03%	0,10%	4,95%	0,00%	5,15%	3,45%
sep-17	1,38%	5,91%	3,35%	5,52%	0,06%	0,11%	5,57%	0,08%	5,29%	3,38%
dic-17	1,15%	5,23%	2,89%	4,99%	0,27%	0,15%	4,91%	0,17%	4,79%	2,96%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

En base a la información obtenida a diciembre de 2015 del subsistema de banca privada ecuatoriana, a pesar de la reducción de las obligaciones con el público y la contracción de la cartera bruta, el sistema presentó una posición solvente y sólida, con aceptables indicadores financieros y de gestión, en base a las cifras del sistema.

Para diciembre del 2016, a pesar de que la cartera bruta del sistema de bancos privados ha crecido, la morosidad global fue menor, fruto tanto del incremento de la cartera como de las estrategias de recuperación emprendidas por la banca para controlar este indicador. Al 31 de diciembre de 2017, la morosidad bruta global continuó siendo menor a la de los trimestres previos, con lo cual se podría asumir que obedece al crecimiento de cartera que respecto a septiembre de 2017 fue de USD 971,73 millones.

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.²⁶

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.

Banco de Loja S.A., tiene 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 las siguientes líneas de negocio:

La línea empresarial mantiene los siguientes segmento y subsegmentos:

- ✓ EMPRESAS: Empresas – Sector Público – IFIS
- ✓ SECTOR PÚBLICO
- ✓ IFIS

La línea personal mantiene el siguiente segmento y subsegmentos:

- ✓ PERSONAL: Masivo Personal – Preferencial y jóvenes

La línea Microfinanzas mantiene el siguiente segmento y subsegmento:

- ✓ MICROFINANZAS: Microempresarios.

Los productos y servicios que se encuentran asignados para cada segmento se detallan a continuación:

²⁶ Información tomada del Informe de Auditoría externa correspondiente al período 2014.

CUADRO 24: PRODUCTOS POR SERVICIOS

Segmento	Producto	Producto Empaquetamiento	Servicio Empaquetamiento	
Empresas (Personas Jurídicas)	Ahorros Normal		Banca Empresarial (Nómina, Proveedores, Servicios)	
	Credenciario		Llave Inter@ctiva	
	Cuenta Corriente			
	Certificados de Depósitos a Plazo			
Empresas (Personas Naturales)	Ahorros Normal		Tarjeta @ctiva	
			Banca Electrónica	
			Llave Inter@ctiva	
	Credenciario		Loja Aló	
	Cuenta Corriente		Débitos Automáticos	
	Certificados de Depósitos a Plazo	Ahorros Normal		Tarjeta @ctiva
				Banca Electrónica
				Llave Inter@ctiva
			Loja Aló	
Personas	Ahorros Normal	Ahorro Objetivo (Ahorro Joven)	Tarjeta @ctiva	
			Banca Electrónica	
	Credenciario		Llave Inter@ctiva	
	Cuenta @ctiva		Loja Aló	
	Cuenta Corriente		Débito Servicio (Plaza)	
	Ahorro Objetivo	Ahorro Joven	Banca Electrónica	
			Loja Aló	
	Giro Ahorro	Ahorro Objetivo (Ahorro Joven)	Banca Electrónica	
			Llave Inter@ctiva	
			Loja Aló	
	Peque Bank		Banca Electrónica	
			Loja Aló	
	Peque Way			Tarjeta @ctiva
				Banca Electrónica
			Llave Inter@ctiva	
			Loja Aló	
Certificados de Depósitos a Plazo		Ahorros Normal (100%)	Tarjeta @ctiva	
			Banca Electrónica	
			Llave Inter@ctiva	
		Meta (100%)	Loja Aló	

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

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 Pichincha, Banco General Rumiñahui y Servipagos 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 corresponsalía 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:

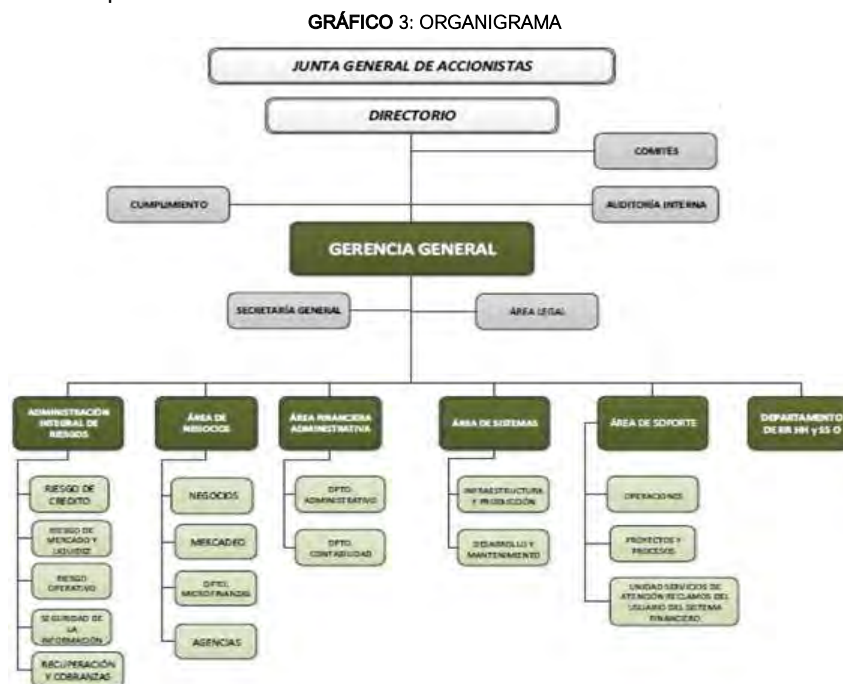
- Federación Latinoamericana de Bancos – FELABAN
- Asociación de Bancos Privados del Ecuador – ABPE
- Cámara de Comercio Peruano/Ecuatoriano
- Cámara de Comercio de Loja
- Cámara de Comercio de Quito

- 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 2017, Banco de Loja S.A., presentó el siguiente organigrama en el que se presentan las divisiones con las cuales opera:



Fuente y Elaboración: Banco de Loja S.A.

En lo que respecta a la conformación del Directorio está integrado por 5 Vocales Principales y 5 Vocales Suplentes, 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 2017:

CUADRO 25: MIEMBROS DEL DIRECTORIO

DIRECTORIO	
NOMBRE	CARGO
VICTOR LOAIZA GONZALEZ	Presidente Encargado
LUCIANO GUERRERO VILLACRESES	Tercer Vocal Principal
MIGUEL ALMEIDA SUAREZ	Cuarto Vocal Principal
JAIME CROW CORDOVA	Quinto Vocal Principal
CAMILO MORA BURNEO	Asesor del Directorio
EDUARDO CALLE ZARUMA	Primer Vocal Suplente
EDUARDO BARTOLOMÉ MARTÍNEZ	Segundo Vocal Suplente
TANIA RIOFRIO MENDOZA	Tercer Vocal Suplente

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

CUADRO 26: PLANA GERENCIAL

NOMBRE	CARGO
LEONARDO BURNEO MÜLLER	Gerente General
ANGEL RIOFRIO AGUIRRE	Gerente Financiero-Administrativo
PAUL RODRIGO OCHOA MORENO	Gerente de Soporte
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 2017, Banco de Loja S.A., cuenta con la colaboración de 405 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 146 empleados. Para diciembre de 2016, la entidad contó con 392 empleados, donde su mayor concentración fue en el área de negocios con 122 colaboradores, evidenciando el crecimiento del gasto operativo especialmente en gasto de personal.

CUADRO 27: EMPLEADOS

AREA O DEPARTAMENTO	INDEFINIDOS	JORNADA PARCIAL	MANDATARIO	INDEFINIDO A 90 DIAS	Total general
Administración integral de riesgo	31	0	0	0	31
Área legal	4	0	0	0	4
Auditoría interna	8	0	0	0	8
Cumplimiento	4	0	0	0	4
Financiera administrativa	27	0	0	1	28
Soporte	109	9	0	11	129
Gerencia general	0	0	1	0	1
Mercadeo	10	0	0	1	11
Negocios	141	1	0	4	146
Secretaría general	2	1	0	0	3
Sistemas	29	0	0	0	29
Recursos humanos	10	0	0	1	11
Total	375	11	1	18	405

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 2017, mismos que se enlistan a continuación:

- Banco se encuentra conformado por 768 accionistas de los cuales 661 son accionistas cuya permanencia como socios supera los 5 años.
- El 87,34% 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 2017, se celebraron 13 sesiones de Directorio ordinarias y no se realizaron sesiones Extraordinarias.
- La inversión en capacitación al cierre del año 2017, se situó en USD 124.604,53 y se realizaron 38 programas de capacitación.

Riesgo Legal

De igual manera, de acuerdo al último informe de la Gerencia Legal remitido, con corte al 31 de diciembre de 2017, Banco de Loja S.A. mantiene 13 litigios planteados en su contra: un juicio verbal sumario, 7 juicios ordinarios y 5 en investigación previa; el área Legal, indicó que éstos no implican un riesgo para la entidad.

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, motivo de este informe.

Sobre la base de lo analizado y detallado, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A., opina que es aceptable la calidad y comportamiento de los órganos administrativos del Emisor, la calificación de su personal, sistemas de administración y planificación, además expresa que se observa consistencia en la conformación accionaria y presencia bursátil. Por lo señalado, Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A., ha dado cumplimiento con lo estipulado en los literales e y f del Artículo 19, Sección II, Capítulo II, Título XVI del Libro II, Mercado de Valores, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros.

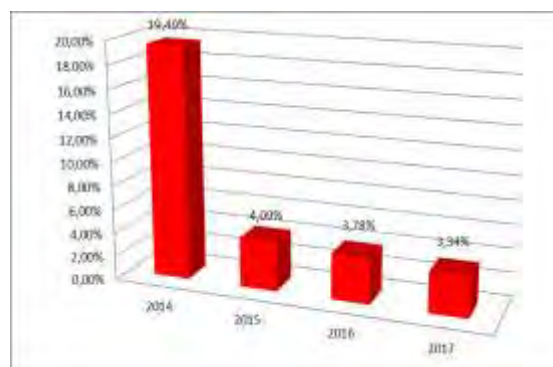
Situación del Sector y Posición Competitiva

Banco DE LOJA S.A., se enmarca en el segmento financiero de Bancos Privados, al 31 de diciembre de 2017, mantiene un activo total de USD 446,94 millones, lo que significa una participación de 3,34% del total del sistema de Bancos privados medianos grupo al cual pertenece.

La institución actualmente cuenta con 16 agencias, 2 ventanillas de extensión, 53 cajeros automáticos propios; 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 2017)



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Para el mes de diciembre de 2017, se puede apreciar una caída en la participación del banco frente al total de entidades bancarias privadas medianas, debido que Banco de Loja, pasó 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 28: FODA

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

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 dado cumplimiento a la normativa JB-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.

De acuerdo al Oficio N° SB-INSFPR-D1-2016-0137-O, con fecha 12 de julio de 2016, la Superintendencia de Bancos, comunicó a Banco de Loja S.A., que realizará una inspección focalizada con corte al 30 de junio de 2016; el cual consiste en un examen que comprende la evaluación de riesgo de crédito, riesgo de liquidez y consistencia contable. Posteriormente, mediante Oficio N° SB-INSFPR-2016-1036-O, con fecha 24 de octubre de 2016, la Superintendencia de Bancos, indicó haber analizado los descargos respectivos por parte de Banco de Loja, de conformidad con el artículo 77 del Código Orgánico Monetario y Financiero. Banco de Loja S.A., mediante comunicado N° M/GSG-247/16 del 7 de noviembre de 2016, realizó los descargos respectivos para dar cumplimiento a las observaciones realizadas en la inspección focalizada por parte del ente de control. La Superintendencia de Bancos con fecha 8 de noviembre de 2016, indicó haber recibido la información remitida por el banco.

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 el marco de gestión de riesgos COSO ERM y mejoras en el proceso de autoevaluación de riesgos, una de ellas corresponde a la visita in situ del proceso evaluado.

Adicionalmente cuenta con la metodología de indicadores claves de riesgo Risk 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 de para determinar los perfiles de riesgo transaccional y de comportamiento para cada uno de los clientes sobre la cual, se establecen reglas, las mismas que parametrizadas en el sistema de monitoreo generan alertas de transacciones inusuales, éstas son gestionadas a través del área comercial para su justificación o reporte a los organismos de control de ser del caso.

En el primer cuarto del año 2017, la Institución, registra incumplimiento de los plazos para superar las observaciones producto de las auditorías efectuadas por el ente de control, quedando pendiente 1 observaciones que debieron ser superadas, no obstante la administración del Banco informa que debido a la complejidad de las mismas fue necesario ampliar el plazo para finalizar el cumplimiento, cabe señalar que los nuevos plazos fueron aprobados por las Superintendencia de Bancos.

Análisis Financiero

Presentación de cuentas - Balance General

Estructura del Activo

BANCO DE LOJA S.A. presentó entre los años 2014-2015 un decrecimiento del 14,11% en su nivel de activos, debido a la situación económica que vivió el país, con la reducción del precio del petróleo que generó la disminución de captaciones del público y a su vez la reducción de fondos disponibles, posteriormente para el año 2016, se observó un crecimiento de los activos del 6,12% en relación al año precedente, especialmente en fondos disponibles e inversiones registrando un total de activos de USD 421,66 millones (USD 397,35 millones en el año 2015), mostrando indicadores altos de liquidez y falta de colocación de créditos por el aumento del desempleo y la inestabilidad que provocó la renuencia en los clientes para adquirir deuda. Para el año 2017 se ha iniciado una recuperación frágil pero real en el sistema financiero por el incremento del precio del petróleo y sumado a la liberación de salvaguardias han incentivado el consumo, es así que la institución alcanzó un total de activos de USD 446,94 millones evidenciado en el crecimiento importante de cartera de crédito e inversiones.

Referente a la composición del activo, el rubro de mayor peso históricamente ha sido la cartera de créditos (53,16% del total de activos), seguido de los fondos disponibles (27,51% del total de activos) y en tercer lugar inversiones (14,00% del total de activos), cifras a diciembre del 2017.

CUADRO 29: ESTRUCTURA DE ACTIVOS (Miles USD)

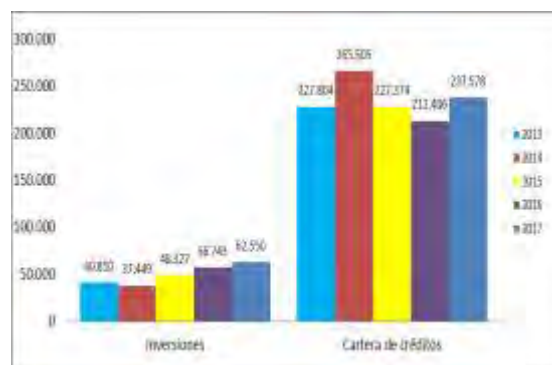
Cuenta	2014	2015	2016	2017
Fondos disponibles	111.693	94.116	130.392	122.932
Inversiones	37.449	48.327	56.743	62.550
Cartera de créditos	265.505	227.374	212.406	237.578
Cuentas por cobrar	3.163	2.958	3.157	3.645
Bienes realizables y otros no utilizados por la institución	127	425	1.112	1.022
Propiedades y equipo	6.908	6.246	6.567	6.487
Otros activos	37.785	17.902	11.286	12.728
Total	462.631	397.349	421.663	446.943

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al cierre del año 2016, la cartera de crédito fue inferior a la registrada en diciembre 2015, la disminución se dio debido a la situación económica que vivió el país, que afectó a varios sectores incluido el sistema financiero, que 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.

Al 31 de diciembre de 2017, la cartera de créditos bruta alcanzó una suma USD 262,24 millones, con un crecimiento del 10,81% con respecto a diciembre de 2016 (USD 236,66 millones). El crecimiento se presentó principalmente en la cartera del segmento comercial prioritario, microempresa y consumo ordinario, situación que se debe a los leves signos de recuperación que muestra la economía.

GRÁFICO 5: COMPORTAMIENTO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS NETA E INVERSIONES (USD Miles)



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Durante todos los periodos analizados las carteras de crédito de consumo prioritario y comercial prioritario han reflejado como su principal línea de negocio, con una participación del 35,29% y 34,80% respectivamente a diciembre de 2016. Es importante mencionar que la cartera del segmento inmobiliario a diciembre de 2016 registró una participación del 16,91%, manteniéndose en una posición similar a la registrada en los períodos analizados, este segmento se encuentra concentrado en la provincia de Loja. Para el año 2017, la Institución registra la mayor participación en cartera en comercial prioritaria con el 37,03%, seguido de consumo prioritario con el 32,26% y finalmente se encuentra el Inmobiliario con el 16,45. El crecimiento de la cartera comercial prioritario, representa una estrategia importante considerando que en este segmento se registra menor morosidad.

CUADRO 30: COMPOSICIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE CRÉDITO

Cartera	2014	2015	2016	2017
Comercial	41,13%			

Consumo	36,45%			
Vivienda	13,41%			
Microempresa	9,00%	9,38%	9,76%	9,98%
Comercial Prioritario	-	38,26%	34,80%	37,03%
Consumo Prioritario	-	35,14%	35,29%	32,26%
Inmobiliario	-	16,70%	16,91%	16,45%
Productivo		0,00%	0,06%	0,03%
Comercial Ordinario		0,00%	0,08%	0,19%
Consumo Ordinario		0,01%	3,09%	4,02%
Vivienda de Interés Público		0,50%	0,00%	0,00%
Educativo		0,00%	0,00%	0,03%

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 del activo; entre los años 2014-2015 se evidencia un notable decrecimiento al pasar de USD 111,69 millones a USD 94,12 millones, debido a la disminución del poder adquisitivo de las personas, lo cual redujo en menores captaciones para el sistema financiero, produciendo una salida importante de liquidez, a diciembre de 2016 los fondos disponibles fueron superiores en un 38,54% con respecto a su periodo anual previo, dicho crecimiento obedeció a las estrategias de preservar posiciones de liquidez, sumado a la falta de colocación de créditos finalmente. Para el año 2017 éste rubro presentó un decrecimiento hasta situarse en USD 122,93 millones, los mismos se encontraron conformados en su mayoría por depósitos para encaje (53,60% a diciembre 2017), depósitos en bancos e instituciones financieras locales y del exterior (30,55% a diciembre 2017) y efectivo (12,20% a diciembre de 2017)

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 privadas con una calificación de riesgo entre "AAA-" y "AA+" e instituciones públicas con BBB+ . A su vez Banco de Loja S.A. mantiene depósitos en instituciones financieras del exterior, que corresponden a depósitos en cuentas corrientes de disponibilidad inmediata en bancos como: CITIBANK (New York), Banco Pichincha (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, con una cuenta denominada Fondo Money Market, estos depósitos mantenidos en instituciones del exterior poseen una calificación entre "AAA" y "A".

Por su parte, las inversiones netas se constituyen en el tercer rubro más importante del activo de BANCO DE LOJA S.A., presentando un comportamiento creciente entre los periodos analizados 2014-2017 al pasar de USD 37,45 millones a USD 62,55 millones (USD 56,74 millones en el año 2016) respectivamente, dicho incremento se debe a las estrategias de no mantener recursos ocioso, ante la falta de concesión de crédito. Al 31 de diciembre 2017 las estructura de las inversiones, estuvo compuesta principalmente por inversiones disponible para la venta de entidades del sector privado (USD 27,59 millones), seguido de inversiones mantenidas hasta su vencimiento del estado o de entidades del sector público (USD 22,87 millones), y en tercer lugar las inversiones disponible para la venta de entidades del sector público (USD 8,15 millones), con menor participación estuvieron las inversiones a valor razonable con cambios en el estado de resultados de entidades del sector privado (USD 2,35 millones). Adicionalmente como parte de las inversiones existen 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.

La cuenta de otros activos, al 31 de diciembre de 2016, posee el cuarto lugar de participación dentro del activo con 2,68%, equivalentes a USD 11,29 millones, reflejando un decrecimiento significativo del -36,96% con respecto a diciembre de 2015 (USD 17,90 millones), este comportamiento se debió a la disminución en las

cuentas de derechos fiduciarios específicamente en fondos de liquidez, rubro que es el principal componente de los otros activos. Para diciembre 2017 la cuenta otros activos registró un rubro de USD 12,73 millones que representa el 2,85% del activo, valor superior al 2,68% registrado en diciembre 2016, crecimiento que se presentó en fondos de liquidez.

El indicador de calidad de activos de BANCO DE LOJA S.A., presentó fluctuaciones en los periodos analizados al 31 de diciembre de 2017, los activos productivos del Banco en relación al total de activos fueron de 80,83%, lo cual se traduce en un mejoramiento del indicador con relación a su periodo similar de 2016 cuando registró 79,19%, gracias al aumento de la cartera de créditos específicamente cartera por vencer del segmento comercial y consumo prioritario; a su vez, al medir la relación de activos productivos/pasivos con costo, éste se ubicó en 112,22%, lo que evidencia que sus activos productivos están en la capacidad de cubrir las obligaciones con el público.

Estructura del Pasivo

El pasivo total de BANCO DE LOJA S.A., al cierre del periodo 2015 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. Para diciembre de 2016, los pasivos totales alcanzaron la suma de USD 374,97 millones, siendo superior en 5,79% a lo registrado en su período anual previo. Este comportamiento fue producto del incremento en los rubros obligaciones financieras, obligaciones inmediatas y obligaciones con el público respectivamente. Para diciembre 2017, los pasivos totales se situaron en USD 396,51 millones, superior a diciembre 2016 en 5,75%, crecimiento que se presentó en obligaciones con el público especialmente en depósitos a plazo.

Referente a su composición, históricamente la cuenta con mayor peso dentro de los pasivos ha sido las obligaciones con el público (93,98% a diciembre de 2017), seguido de las obligaciones financieras (2,27% a diciembre de 2017) y en tercer lugar las cuentas por pagar (1,90% a diciembre de 2017). A continuación se presenta la estructura de los pasivos dentro del periodo bajo análisis:

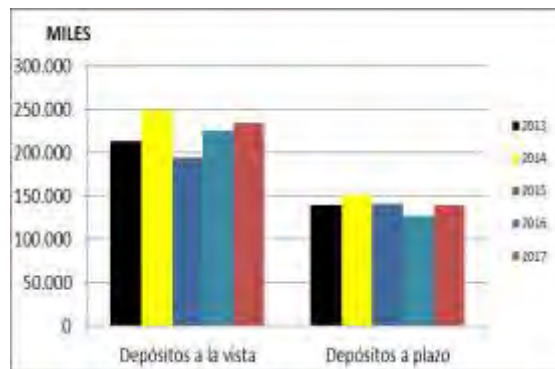
CUADRO 31: ESTRUCTURA DE PASIVOS (Miles USD)

Cuenta	2014	2015	2016	2017
Obligaciones con el público	399.168,21	334.841,89	352.883,95	372.632,52
Obligaciones inmediatas	277,71	683,68	836,42	1.863,63
Cuentas por pagar	8.672,09	7.247,09	6.294,75	7.538,38
Obligaciones financieras	11.297,64	8.109,62	11.589,17	9.003,98
Otros pasivos	2.377,95	3.561,13	3.365,66	5.475,52
Total	421.793,60	354.443,41	374.969,95	396.514,03

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Para diciembre de 2017, las obligaciones con el público (principal fuente de fondeo del Banco) alcanzaron la suma de USD 372,63 millones, cifra que fue superior en 5,60% a lo registrado en su período anual previo, producto del crecimiento registrado en los depósitos a plazo. Referente a su estructura, históricamente los depósitos a la vista han tenido un mayor peso en las obligaciones con el público, es así que a diciembre de 2017 tuvieron una participación del 62,75% (USD 233,83 millones) y la diferencia correspondió a los depósitos a plazo con el 37,23% (USD 138,75 millones), por depósitos a plazo, determinando que el costo de fondeo es inferior para la institución por lo tanto tiene mejores márgenes de rentabilidad.

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



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al 31 de diciembre de 2017, los depósitos a plazo, se encontraron constituidos de forma importante por aquellos que se encontraban en un plazo entre 31 a 90 días con USD 44,55 millones (32,11% de los depósitos a plazo), seguido de los que se ubicaron entre 91 a 180 días con USD 34,80 millones (25,08% de los depósitos a plazo), en tercer lugar se encontraron los depósitos entre 1 a 30 días con USD 30,67 millones (22,11% de los depósitos a plazo) y finalmente los depósitos mantenidos a más de 180 días con 28,73 millones (20,70% de los depósitos a plazo).

CUADRO 32: DEPÓSITOS A PLAZO (miles USD)

Plazo	2014	2015	2016	2017
De 1 a 30 días	39.647,97	37.436,75	29.223,18	30.670,36
De 31 a 90 días	48.743,20	56.657,19	41.329,42	44.554,86
De 91 a 180 días	36.470,72	24.940,21	32.398,78	34.795,22
De 181 a 360 días	23.687,39	19.035,01	21.693,46	26.152,26
De más de 361 días	2.029,57	2.456,17	2.791,68	2.575,09
Total	150.578,85	140.525,34	127.436,52	138.747,80

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

En los periodos analizados 2014-2017, las obligaciones financieras fueron el segundo rubro más representativo del pasivo, presentando un comportamiento variable, al pasar de USD 8,11 millones en el año 2014 a USD 9,00 millones en el año 2017 (USD 11,60 millones en el año 2015), producto de las cancelaciones que ha venido realizando la entidad a sus obligaciones financieras con entidades del sector público.

Para diciembre de 2017, las obligaciones financieras tuvieron una participación del 2,27% sobre el pasivo total, cifra que fue inferior a lo registrado en diciembre de 2016 (3,09%). Referente a su composición, estuvo conformada principalmente por obligaciones con instituciones financieras del exterior por la suma de USD 6,50 millones y que se registraron en la banda con vencimientos de menos de 360 días, adicionalmente también se presentaron obligaciones con entidades financieras del sector público por un valor de USD 2,50 millones.

Estructura Patrimonial

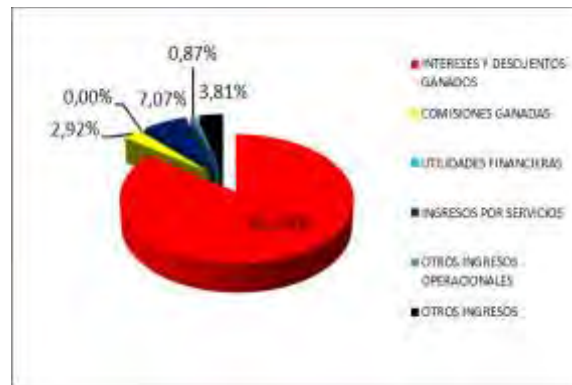
El patrimonio de la Institución Bancaria presentó una tendencia creciente durante todos los periodos analizados, producto del aumento de capital continuo en todos los periodos, con lo cual la entidad refleja su interés en seguir fortaleciendo su posición patrimonial, es así que en diciembre de 2017, el patrimonio de la institución alcanzó la suma de USD 50,43 millones, cifra que fue superior en 8,00% a lo registrado en diciembre de 2016, producto del crecimiento de los rubros, resultados del ejercicio, capital social y reservas. Referente a la participación que han tenido las cuentas del patrimonio frente al activo a diciembre 2017, la de mayor peso ha sido el capital social con el 7,67%, seguido de las reservas con el 1,61% y finalmente los resultados y superávit por valuaciones con una participación del 1,43% y 0,57% respectivamente. El último aumento de capital fue autorizado por la junta general de accionistas el 17 de marzo 2017.

Presentación de cuentas – Estado de pérdidas y ganancias

Los ingresos totales de la entidad bancaria presentaron un comportamiento fluctuante, entre los años 2014-2017, es así que al cierre del 2014, llegaron a USD 44,08 millones y pasaron a USD 40,77 millones en el año 2016 (USD 45,66 millones en el año 2015), finalmente al cierre del año 2017 se observó un crecimiento de apenas el 2,10% en relación al su año previo, considerando que en diciembre de 2016 se presentó una disminución en los rubros intereses y descuentos ganados y otros ingresos operacionales, éste comportamiento se debió a que en el año 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 31 de diciembre de 2017 los ingresos estuvieron compuestos en su mayoría por intereses y descuentos ganados cuya representación fue del 86,03%, seguido de ingresos por servicios con el 7,01% y otros ingresos con el 3,35%, mientras que el 3,60% lo conformaron comisiones ganadas y otros ingresos operacionales, a continuación se realizó un detalle de lo antes mencionado:

GRÁFICO 7: ESTRUCTURA DE INGRESOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Históricamente en cuanto a su estructura, los ingresos operativos tienen mayor participación, ubicándose a diciembre 2017 con el 96,65% y los ingresos no operativos con el 3,35%. Es evidente el incremento de la liquidez en todo el sistema financiero, sin embargo la colocación de créditos no crece en igual magnitud, situación que obedece al mayor requerimiento de encaje bancario, y el traer depósitos del exterior, para mantener mayor liquidez doméstica, esta situación no ayuda al incremento de la intermediación financiera porque existe falta de demanda de créditos por la inestabilidad laboral existente.

Los intereses causados mostraron una tendencia creciente sobre los ingresos operativos entre los años 2014-2016, no obstante, para diciembre 2017 se evidenció una importante reducción, pues pasaron a representar 24,10% cuando en diciembre 2016 se situaron en 29,39%; el manejo eficiente de los costos de fondeo, le permitió obtener un margen neto de intereses superior al obtenido en años anteriores, que sumado a la reducción de gastos de provisiones, por el registro de menor cartera improductiva y el incremento de la cartera castigada, determinó que la Institución alcance un margen neto financiero de USD 25,45 millones, superior a los USD 21,61 millones registrados en diciembre 2016.

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 por la que pasó el país. En diciembre de 2016, el

gasto de provisiones fue de USD 5,39 millones, representando el 13,65% del total de los ingresos operacionales, este valor es inferior en términos monetarios y relativos a lo presentado en diciembre de 2015. Para el año 2017 se presentó una disminución de 21,74% en relación a su año previo en el rubro de provisiones.

La entidad mantiene una adecuada gestión de los gastos de operación, sin embargo éstos presentaron una tendencia creciente en su participación, pues constituyeron el 43,29% de los ingresos operacionales en el año 2015 y crecieron hasta ubicarse en 45,43% en el año 2017 (44,38% en el año 2016), en esta cuenta los gastos de personal, impuestos, contribuciones y multas, servicios varios son los más relevantes en su conformación.

BANCO DE LOJA S.A. presentó una utilidad decreciente entre los años 2014-2016 puesto que pasó de USD 5,26 millones a USD 3,56 millones (USD 4,34 millones en el año 2015), debido a la pérdida de ingresos mencionada anteriormente por la situación económica que vivió el país, con la baja del precio del petróleo y al crecimiento de las fuentes de fondeo al tener que competir con tasas más altas para retener captaciones. Para el cierre del año 2017, la utilidad neta alcanzó USD 5,66 millones, superior en 58,80% en relación a su año previo, gracias a un manejo eficiente de sus fuentes de fondeo y una reducción de sus gastos por provisiones por la disminución de cartera improductiva.

Rentabilidad

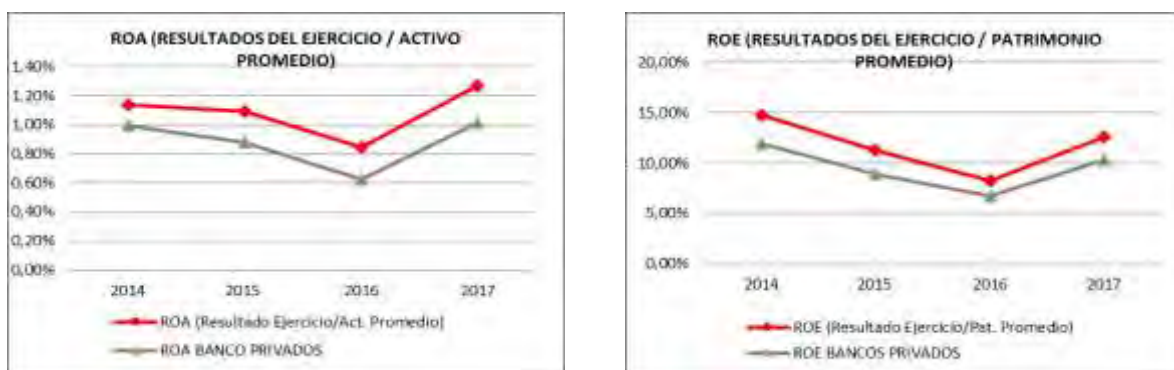
BANCO DE LOJA S.A., durante los periodos 2014-2017, mantiene indicadores de rentabilidad positivos, de tal forma que a diciembre de 2017 obtuvo un ROE de 12,64%, mientras que la rentabilidad sobre activo (ROA) fue de 1,27%. Se visualizó que el ROE y el ROA fueron superiores que el registrado en el 2016, debido al aumento de la utilidad neta, así mismo los indicadores de rentabilidad del periodo actual fueron superiores al promedio presentado por el sistema financiero.

CUADRO 33: RENTABILIDAD

Concepto	2014	2015	2016	2017
Margen operacional/Ingresos operacionales	16,87%	13,07%	10,98%	18,09%
ROE (Resultado Ejercicio/Pat. Promedio)	14,78%	11,25%	8,26%	12,64%
ROA (Resultado Ejercicio/Act. Promedio)	1,14%	1,09%	0,85%	1,27%
ROE BANCOS PRIVADOS	11,95%	8,96%	6,72%	10,36%
ROA BANCO PRIVADOS	1,00%	0,88%	0,62%	1,02%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

GRÁFICO 8: INDICADORES DE RENTABILIDAD PROMEDIO



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Gestión y Administración de Riesgos Riesgo de Crédito

La cartera bruta que es el mayor activo productivo de la institución financiera presentó un comportamiento decreciente desde el año 2014 al 2016, al pasar de USD 288,13 millones hasta llegar a USD 236,66 millones en el año 2016 (USD 251,56 millones en el año 2015), no obstante para el año 2017 se observa una recuperación y la cartera bruta se situó en USD 262,24 millones, de los cuales el 95,68% correspondió a cartera por vencer, mientras que la cartera vencida representó el 2,79% y la cartera que no devenga intereses el 1,54%, con lo cual se observó que la cartera se ha recuperado con relación a diciembre de 2016. A continuación se presenta un detalle de lo mencionado:

CUADRO 34: ESTRUCTURA DE LA CARTERA (CLASIFICACIÓN CONTABLE)

Tipo Cartera	2014	2015	2016	2017
Por vencer	96,91%	94,04%	93,84%	95,68%
No devenga intereses	1,54%	2,54%	2,53%	1,54%
Vencida	1,55%	3,43%	3,63%	2,79%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Históricamente la Institución ha presentado un indicador de morosidad superior a su sistema comparable bancos medianos, con excepción del año 2014 cuando la morosidad global del Banco se ubicó en 3,09%; en el año 2015 se incrementó a 5,96%, mostrando un deterioro causado por la situación 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; este comportamiento se intensifica en el año 2016 cuando alcanzó una morosidad de 6,16%, finalmente para el año 2017 se observó una reducción del indicador al situarse en 4,32% que obedeció a un crecimiento de la colocación de créditos, y un crecimiento de la cartera castigada, sin embargo fue superior al sistema de bancos que registró una mora del 2,96%.

CUADRO 35, GRÁFICO 9: MOROSIDAD

Cartera	2014	2015	2016	2017
Comercial	1,55%	0,00%	0,00%	0,00%
Consumo	4,22%	0,00%	0,00%	0,00%
Vivienda	1,68%	0,00%	0,00%	0,00%
Microempresa	7,66%	7,31%	8,41%	5,90%
Morosidad cartera comercial ampliada			6,50%	3,73%
Morosidad cartera comercial (prioritario y ordinario)			6,51%	3,73%
Morosidad cartera consumo			6,19%	4,60%
Morosidad cartera inmobiliario y vivienda de interés público			4,09%	4,10%
Morosidad de la cartera de créditos comercial prioritario		7,70%	6,53%	3,75%
Morosidad de la cartera de créditos consumo prioritario		5,62%	6,71%	4,98%
Morosidad de la cartera de créditos inmobiliario		2,15%	4,09%	4,10%
Morosidad de la cartera de créditos consumo ordinario		0,00%	0,26%	1,58%
Global	3,09%	5,96%	6,16%	4,32%
Bancos medianos	3,54%	3,16%	2,97%	2,69%
Total Sistema Bancos Privados	2,87%	6,60%	3,54%	2,96%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al 31 de diciembre de 2017, 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 normal perteneciente a la categoría A y los considerados de riesgo potencial pertenecientes a la categoría B, con una participación conjunta del 86,42% (84,29% a diciembre 2016), siendo ligeramente superior a lo presentado en diciembre 2016. Por otra parte la Cartera Crítica (Deficiente + Dudoso Recaudo + Pérdida) fue de 13,58% (15,71% a diciembre 2016), cifra inferior a lo registrado en diciembre 2016, lo que evidencia una mejoría en su cartera.

CUADRO 36: CARTERA Y CONTINGENTES POR CATEGORÍA DE RIESGO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

CATEGORÍA DE RIESGO		dic-17	
		CARTERA Y CONTINGENTES	Participación
A1	Riesgo Normal	159.413.719	59,45%
A2	Riesgo Normal	16.647.879	6,21%
A3	Riesgo Normal	18.184.481	6,78%
B1	Riesgo Potencial	13.253.560	4,94%
B2	Riesgo Potencial	24.216.250	9,03%
C1	Deficiente	21.930.158	8,18%
C2	Deficiente	5.398.987	2,01%
D	Dudoso Recaudo	1.618.327	0,60%
E	Pérdida	7.469.545	2,79%
TOTAL		268.132.906	100%

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.

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. Para diciembre de 2016, la institución provisionó la suma de USD 24,25 millones, siendo superior a lo presentado en su año precedente, producto del crecimiento de las provisiones no reversadas por requerimiento normativo y la provisión genérica por tecnología crediticia que alcanzaron la suma de USD 6,84 millones, determinando que las provisiones correspondientes a cartera totalizaron USD 17,04 millones, valor que fue inferior a lo registrado en diciembre 2015. Para diciembre 2017, las provisiones alcanzaron USD 24,66 millones siendo superiores a las registradas en diciembre 2016, crecimiento que se evidenció en provisiones restructuradas e inmobiliario.

CUADRO 37: PROVISIONES PARA CRÉDITOS INCOBRABLES (Miles USD)

Tipo de Cartera	2014	2015	2016	2017
Comercial	12.898,83			
Consumo	0,00			
Vivienda	899,32			
Microempresa	1.899,55	1.301,05	1.409,53	1.421,94
Refinanciada	18,76	138,09	268,28	486,70
Reestructurada	153,13	1.381,28	2.110,08	2.437,00
General / genérica voluntaria	2.073,56	1.874,75	370,88	377,78
(Cartera de créditos comercial prioritario)		13.886,53	7.722,81	7.261,11
(Cartera de créditos de consumo prioritario)		4.646,93	4.126,64	3.625,83
(Cartera de crédito inmobiliario)		945,33	1.353,78	1.738,55
(Cartera de crédito productivo)		0,04	8,85	8,90
(Cartera de crédito comercial ordinario)		0,24	0,87	7,70
(Cartera de crédito de consumo ordinario)		12,32	39,14	194,99
(Cartera de crédito de vivienda de interés público)		0,00	0,00	0,00
(Provisión genérica por tecnología crediticia)			2.309,05	2.561,41
(Provisiones no reversadas por requerimiento normativo)			4.535,04	4.535,04
(Cartera de crédito educativo)		0,00	0,04	0,81
(Cartera de créditos de inversión pública)		0,00	0,00	0,00
TOTAL	22.621,18	24.186,56	24.254,99	24.657,77

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

En diciembre de 2015, la cartera problemática registró una cobertura del 161,23%, donde 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. Para diciembre de 2016, la cobertura de la cartera problemática fue de 166,35%, indicador que fue superior a lo registrado en su año precedente, producto del incremento de las provisiones realizadas y de la disminución de la cartera improductiva para el último año de estudio. Para diciembre 2017, la institución registro una cobertura de 244,79%, superior al indicador registrado en años anteriores, producto del incremento de las provisiones realizadas y de la disminución de la cartera improductiva para el último año de estudio. A continuación un detalle de lo mencionado:

CUADRO 38: NIVELES DE COBERTURA DE LA CARTERA IMPRODUCTIVA

Tipo de Cartera	2014	2015	2016	2017
Cartera comercial	706,93%	0,00%	0,00%	0,00%
Cartera de Consumo	139,17%	0,00%	0,00%	0,00%
Cartera de Vivienda	143,29%	0,00%	0,00%	0,00%
Cartera de Microempresa	126,16%	109,64%	158,54%	221,81%
Cartera problemática	253,92%	161,23%	166,35%	244,79%
Cobertura cartera comercial ampliada			168,44%	244,79%
Cobertura cartera comercial (prioritario y ordinario)			168,27%	244,48%
Cobertura cartera consumo			109,58%	135,10%
Cobertura cartera inmobiliario y vivienda de interés público			86,71%	105,30%
Cobertura de la cartera de créditos comercial prioritario		201,94%	168,26%	244,27%
Cobertura de la cartera de créditos consumo prioritario		126,73%	109,26%	135,81%
Cobertura de la cartera de créditos inmobiliario		110,01%	86,71%	105,30%
Cobertura de la cartera de créditos consumo ordinario			206,21%	117,03%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

La cartera castigada muestra un comportamiento creciente entre los años 2014-2017, al pasar de USD 4,58 millones a USD 15,93 millones (USD 13,83 millones en el año 2015). Al 31 de diciembre 2017 representó el 6,08% de la cartera bruta (5,84% a diciembre 2016).

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

CUADRO 39: CARTERA CASTIGADA (Miles USD)

Concepto	2014	2015	2016	2017
Cartera bruta	288.125,83	251.560,64	236.661,39	262.235,90
Cartera castigada	4.582,61	9.475,66	13.829,55	15.931,22
% Cartera castigada	1,59%	3,77%	5,84%	6,08%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo a la participación de la cartera bruta por oficina, en base a la información enviada por la entidad, en las oficinas Matriz, Quito y Agencia 1 existe una participación en conjunto del 55,46%, lo que determina que exista un alto nivel de concentración de crédito²⁷, mitigado por la gran diversificación de las operaciones y por el bajo monto concedido.

CUADRO 40: CARTERA POR OFICINA A DICIEMBRE 2017 (USD)

AGENCIA	CARTERA	%
OFICINA MATRIZ	109.242.607,68	40,85%
AGENCIA 1	20.006.826,39	7,48%
AGENCIA QUITO	19.084.741,29	7,14%
AGENCIA EL VALLE	16.678.958,78	6,24%
AGENCIA MACHALA	12.734.243,02	4,76%
AGENCIA ZAMORA	10.806.677,19	4,04%

²⁷ Los datos de la cartera por oficina no consideran provisiones.

AGENCIA ALAMOR	10.516.694,21	3,93%
AGENCIA CATAMAYO	9.753.156,33	3,65%
AGENCIA MACARA	9.485.580,43	3,55%
AGENCIA YANZATZA	9.024.790,63	3,37%
AGENCIA CATACOCHA	8.965.277,25	3,35%
AGENCIA SUR	8.427.758,00	3,15%
AGENCIA CARIAMANGA	6.863.791,16	2,57%
AGENCIA EL RECREO	5.981.317,32	2,24%
AGENCIA GUALAQUIZA	5.298.380,02	1,98%
AGENCIA EL PANGUI	4.574.138,70	1,71%
TOTAL	267.444.938,40	100%

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

Riesgo de Liquidez

El principal componente del pasivo del Banco a diciembre del 2017 son las obligaciones con el público, las que a su vez se constituyen como su principal fuente de fondeo, con una participación del 93,98% (94,11% a diciembre 2016) de los pasivos. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2017 fue de USD 372,63 millones (USD 352,88 millones a diciembre 2016). La característica de la estructura de fondeo de la entidad al 31 de diciembre 2017, muestra una participación de los depósitos a la vista superior con 62,75% y 37,23% a plazo sobre de las obligaciones con el público, respectivamente.

El Banco presenta fuentes de financiamiento centralizadas en depósitos del público a la vista y de corto plazo, con un nivel de concentración de captaciones que determina que la participación de los cien mayores depositantes, respecto al total de obligaciones con el público al 31 de diciembre de 2017 sea del 25,68% (26,80% a diciembre 2016), 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, los indicadores de liquidez estructural durante el año 2017, tanto de primera como segunda línea se han mantenido en buena posición, con una diferencia amplia sobre las volatilidades de las fuentes de fondeo; así mismo estos indicadores se encontraron dentro de los parámetros establecidos en la norma.

Para el periodo comprendido entre el 25 al 29 de diciembre de 2017, el indicador promedio de liquidez de primera línea se ubicó en 45,80% siendo superior a la volatilidad promedio ponderada de fuentes de fondeo de dos desviaciones estándar que fue de 7,87%, evidenciando el cumplimiento para la liquidez de primera línea; mientras que el indicador promedio de liquidez de segunda línea se ubicó en 45,73% superior a la volatilidad promedio ponderada de las fuentes de fondeo de dos y media desviaciones estándar 9,84%; a su vez el indicador mínimo de liquidez requerido fue de 9,98%; conforme se puede apreciar la liquidez de segunda línea fue superior al mínimo requerido de liquidez estructural, evidenciando que la entidad ha dado cumplimiento a lo establecido por la normativa vigente.

En base a la información remitida por la institución, se puede observar que durante el año 2017 ha cumplido los requerimientos de reservas mínimas y el coeficiente de liquidez doméstica determinados por el Banco Central.

CUADRO 41: LIQUIDEZ ESTRUCTURAL PROMEDIO, ÚLTIMA SEMANA DE DICIEMBRE 2017

Concepto	Liquidez estructural	Volatilidad Fuentes de Fondeo	Requerimiento de liquidez mínima
Primera Línea	45,80%	7,87%	9,98%
Segunda Línea	45,73%	9,84%	

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 último semestre 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 2017.

CUADRO 42: LIQUIDEZ POR PLAZOS DICIEMBRE 2017 (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	5.373.583	7.946.572	9.754.920	11.345.935	12.989.831	51.610.761	51.081.322	249.014.649
Pasivo	25.235.758	21.553.630	23.222.992	35.913.987	38.829.769	63.967.814	58.201.290	152.553.659
Brecha	-19.862.176	-13.607.057	-13.468.072	-24.568.052	-25.839.938	-12.357.052	-7.119.968	96.460.990
Brecha Acumulada	-19.862.176	-33.469.233	-46.937.305	-71.505.357	-97.345.295	-109.702.347	-116.822.316	-20.361.326
Activos Líquidos Netos	154.368.947							
Posición de liquidez en riesgo	-	-	-	-	-	-	-	-
	134.506.772	120.899.714	107.431.642	82.863.590	57.023.652	44.666.600	37.546.632	134.007.621

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

Al 31 de diciembre de 2017, los fondos disponibles de la entidad bancaria se encuentran en capacidad de hacer frente al total de los depósitos de corto plazo en un 39,78%, indicador que disminuye con relación a diciembre de 2016 (44,06%).

El indicador de cobertura de los 25 mayores depositantes, a diciembre de 2017 correspondió a 420,90%, superior al registrado en diciembre de 2016 (250,34%), 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 periodos de estudio. El indicador de Cobertura de los 100 mayores depositantes, a diciembre de 2017 fue de 182,81%, inferior a la presentada en diciembre de 2016 (192,56%), 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 43: INDICADORES DE LIQUIDEZ

Liquidez y Fondo	2014	2015	2016	2017
Fondos disponibles/ Total Depósitos a CP	33,16%	32,64%	44,06%	39,78%
Cobertura 25 mayores depositantes	155,76%	130,27%	250,34%	420,90%
Cobertura 100 mayores depositantes	110,84%	113,14%	192,56%	182,81%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Riesgo de Solvencia

El índice de solvencia que relaciona el patrimonio técnico constituido con los activos ponderados por riesgo se ubicó para el mes de diciembre de 2017 en 18,27% (19,27% a diciembre 2016). De acuerdo a la normativa vigente, la entidad debería mantener un Patrimonio Técnico Requerido de USD 25,60 millones (USD 22,38 millones a diciembre 2016), sin embargo, mantiene un Patrimonio Técnico Constituido de USD 51,97 millones (USD 47,91 millones a diciembre 2016), con esto se presenta un excedente patrimonial de USD 26,37 millones (USD 25,54 millones a diciembre 2016).

CUADRO 44: PATRIMONIO TÉCNICO CONSTITUIDO (USD)

Concepto	2014	2015	2016	2017
Patrimonio Técnico Primario	31.746.741	34.733.021	38.289.366	39.928.519
Patrimonio Técnico Secundario	10.147.642	8.507.064	9.622.916	12.038.085
Patrimonio Técnico Constituido (PTC)	41.894.383	43.240.085	47.912.282	51.966.605

Patrimonio Técnico Requerido	27.668.153	25.205.538	22.376.640	25.596.274
Excedente en Patrimonio Técnico	14.226.230	18.034.547	25.535.642	26.370.331
Activos Ponderados por Riesgo (APR)	307.423.927	280.061.537	248.629.336	284.403.047
PTC/APR	13,63%	15,44%	19,27%	18,27%
Mínimo Requerido (9%)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Índice de Capitalización neto	7,54%	9,44%	8,91%	9,21%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

GRÁFICO 9: 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 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. Sobre la misma base de las consideraciones anteriores, al 31 de diciembre de 2017 el índice de capitalización neto se sitúa en 9,21% el cual es superior al de diciembre de 2016 cuando registró 8,91%.

Liquidez de los instrumentos

Situación del Mercado Bursátil²⁸

De enero a diciembre de 2017, el Mercado de Valores autorizó 63 Emisiones de Obligaciones de las cuales el 100% pertenecieron al sector mercantil, determinando que 16 emisiones fueron autorizadas en la ciudad de Quito y 47 en la ciudad de Guayaquil, registrando un monto total de USD 440,8 millones, valor que representó 54,97% del monto total de emisiones autorizadas.

Por otra parte, emisiones de Papel Comercial representaron el 23,54%, las titularizaciones el 18,47% y las acciones el 2,92% del total aprobado hasta el 31 de diciembre de 2017. El monto total de obligaciones aprobadas en el mercado de valores totalizaron USD 801,91 millones a diciembre de 2017, determinando que la distribución por sector económico estuvo concentrado en el segmento de comercio al por mayor y menor con el 34,80%, industrias manufactureras con el 28,10% y actividades financieras y de seguros con el 18,77%.

²⁸ Tomado del Boletín Mensual de Mercado de Valores publicado por la Superintendencia de Compañías (última información disponible) . <http://www.supercias.gob.ec>

Liquidez de los títulos emitidos

El agente colocador conforme información reportada logró colocar el 100,00% de la emisión.

Atentamente,



Econ. Luis R. Jaramillo Jimenez MBA
GERENTE GENERAL



Ing. Andrea Salazar
Analista

ANEXO I: ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Miles USD)

Cuenta	2014	2015	2016	2017
ACTIVO	462.631	397.349	421.663	446.943
FONDOS DISPONIBLES	111.693	94.116	130.392	122.932
INVERSIONES	37.449	48.327	56.743	62.550
CARTERA DE CREDITOS	265.505	227.374	212.406	237.578
CARTERA DE CRÉDITOS POR VENCER	279.217	236.560	222.080	250.901
CARTERA DE CRÉDITOS QUE NO DEVENGA INTERESES	4.442	6.384	5.987	4.028
CARTERA DE CRÉDITOS VENCIDA	4.467	8.617	8.594	7.306
PROVISIONES	-22.621	-24.187	-24.255	-24.658
CUENTAS POR COBRAR	3.163	2.958	3.157	3.645
BIENES REALIZABLES. ADJUDICADOS POR PAGO. DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL Y NO UTILIZADOS POR LA INSTITUCION	127	425	1.112	1.022
PROPIEDADES Y EQUIPO	6.908	6.246	6.567	6.487
OTROS ACTIVOS	37.785	17.902	11.286	12.728
PASIVO	421.794	354.443	374.970	396.514
OBLIGACIONES CON EL PUBLICO	399.168	334.842	352.884	372.633
DEPÓSITOS A LA VISTA	248.486	194.234	225.377	233.826
DEPÓSITOS A PLAZO	150.579	140.525	127.437	138.748
DEPÓSITOS RESTRINGIDOS	104	82	71	59
OBLIGACIONES INMEDIATAS	278	684	836	1.864
CUENTAS POR PAGAR	8.672	7.247	6.295	7.538
OBLIGACIONES FINANCIERAS	11.298	8.110	11.589	9.004
OTROS PASIVOS	2.378	3.561	3.366	5.476
PATRIMONIO	40.838	42.905	46.693	50.429
CAPITAL SOCIAL	27.400	29.860	33.000	34.283
RESERVAS	5.896	6.421	6.838	7.195
SUPERAVIT POR VALUACIONES	1.780	1.718	2.657	2.548
RESULTADOS	5.762	4.905	4.199	6.404
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	462.631	397.349	421.663	446.943
CUENTAS CONTINGENTES	27.814	25.645	24.718	16.549
CUENTAS DE ORDEN	965.555	983.846	989.348	1.026.304

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

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

Cuenta	2014	2015	2016	2017
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	43.257,15	44.702,87	39.463,25	40.224,33
INTERESES Y DESCUENTOS GANADOS	39.061,75	40.043,25	34.545,40	35.808,30
INTERESES CAUSADOS	11.965,63	12.436,47	11.599,06	9.695,50
MARGEN NETO INTERESES	27.096,12	27.606,77	22.946,34	26.112,80
COMISIONES GANADAS	1.337,13	1.241,65	1.235,47	1.197,08
INGRESOS POR SERVICIOS	2.330,71	2.945,80	3.259,63	2.915,85
COMISIONES CAUSADAS	473,87	488,34	536,95	539,55
UTILIDADES FINANCIERAS	117,93	55,09	114,70	1,26
PERDIDAS FINANCIERAS	14,10	16,58	23,45	23,01
MARGEN BRUTO FINANCIERO	30.393,93	31.344,39	26.995,74	29.664,44
PROVISIONES	4.418,01	6.471,24	5.386,99	4.215,67
MARGEN NETO FINANCIERO	25.975,92	24.873,15	21.608,75	25.448,76
GASTOS DE OPERACION	19.019,04	19.350,41	17.513,51	18.275,87
MARGEN DE INTERMEDIACION	6.956,88	5.522,74	4.095,24	7.172,89
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	409,63	417,09	308,05	301,83
OTRAS PERDIDAS OPERACIONALES	69,53	98,05	71,20	199,74
MARGEN OPERACIONAL	7.296,98	5.841,77	4.332,09	7.274,99
OTROS INGRESOS	819,42	961,47	1.302,78	1.396,32
OTROS GASTOS Y PERDIDAS	34,30	19,61	90,35	35,06
GANANCIA O PERDIDA ANTES DE IMPUESTOS	8.082,10	6.783,64	5.544,52	8.636,25
IMPUESTOS Y PARTICIPACION A EMPLEADOS	2.823,95	2.446,20	1.980,37	2.976,29
GANANCIA O PERDIDA DEL EJERCICIO	5.258,15	4.337,44	3.564,15	5.659,96

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

ANEXO III: INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	2014	2015	2016	2017
Rentabilidad				
Margen operacional/Ingresos operacionales	16,87%	13,07%	10,98%	18,09%
ROA (Resultado Ejercicio /Activo Total)	1,14%	1,09%	0,85%	1,27%
ROA promedio (Resultado Ejercicio /Activo promedio)	1,14%	1,09%	0,85%	1,27%
ROE (Resultado Ejercicio /Patrimonio Total)	12,88%	10,11%	7,63%	11,22%
ROE promedio (Resultado Ejercicio /Patrimonio promedio)	14,78%	11,25%	8,26%	12,64%
Calidad de Activos				
Activos improductivos Netos/Total Activos	14,72%	11,87%	20,81%	19,17%
Activos produc./Tot. Activos	85,28%	88,13%	79,19%	80,83%
Activos produc./ Pasivos con costo	116,52%	118,41%	110,48%	112,22%
Cartera Vencida/Cartera Total	1,68%	3,79%	6,86%	3,08%
Cartera Vencida/Utilidad Operativa antes de Provisiones (margen bruto financiero)	14,70%	27,49%	54,01%	24,63%
Cartera Vencida/ Patrimonio	10,94%	20,08%	31,23%	14,49%
Cartera Castigada/ Cartera Total	1,73%	4,17%	6,51%	6,71%
Morosidad				
Morosidad cartera comercial	1,55%			
Morosidad cartera de consumo	4,22%			
Morosidad cartera de vivienda	1,68%			
Morosidad cartera de microempresa	7,66%			
Morosidad cartera créditos educativos	0,00%			
Morosidad cartera de créditos inversión pública	0,00%			
Morosidad Global	3,09%	5,96%	6,16%	4,32%
Morosidad cartera comercial ampliada			6,50%	3,73%
Morosidad cartera comercial (prioritario y ordinario)			6,51%	3,73%
Morosidad cartera consumo			6,19%	4,60%
Morosidad cartera inmobiliario y vivienda de interés público			4,09%	4,10%
Morosidad de la cartera de créditos comercial prioritario		7,70%	6,53%	3,75%
Morosidad de la cartera de créditos consumo prioritario		5,62%	6,71%	4,98%
Morosidad de la cartera de créditos inmobiliario		2,15%	4,09%	4,10%
Morosidad de la cartera de créditos microempresa		7,31%	8,41%	5,90%
Morosidad de la cartera de créditos consumo ordinario		0,00%	0,26%	1,58%
Cobertura de provisiones para cartera Improductiva				
Cobertura de la Cartera Comercial	706,93%			
Cobertura de la Cartera de Consumo	139,17%			
Cobertura de la Cartera de Vivienda	143,29%			
Cobertura de la Cartera de Microempresa	126,16%			
Cobertura de la Cartera Educativa	0,00%			
Cobertura de la Cartera Inversión Pública	0,00%			
Cobertura de la cartera Problemática	253,92%	161,23%	166,35%	217,54%
Cobertura cartera comercial ampliada			168,44%	244,79%
Cobertura cartera comercial (prioritario y ordinario)			168,27%	244,48%
Cobertura cartera consumo			109,58%	135,10%
Cobertura cartera inmobiliario y vivienda de interés público			86,71%	105,30%
Cobertura de la cartera de créditos comercial prioritario		201,94%	168,26%	244,27%
Cobertura de la cartera de créditos consumo prioritario		126,73%	109,26%	135,81%
Cobertura de la cartera de créditos inmobiliario		110,01%	86,71%	105,30%
Morosidad de la cartera de créditos microempresa		109,64%	158,54%	221,81%
Cobertura de la cartera de créditos consumo ordinario		0,00%	206,21%	117,03%
Estructura de pasivos y administración financiera de activos y pasivos				
Depósitos de clientes/ Pasivos Totales	94,64%	94,47%	94,11%	93,98%
Depósitos a la Vista/ Pasivos Totales	58,91%	54,80%	60,11%	58,97%
Depósitos a la Vista/ Fondos disponibles	222,47%	206,38%	172,85%	190,21%
Depósitos a Plazo/ Pasivos Totales	35,70%	39,65%	33,99%	34,99%

Depósitos (a la vista y a plazo)/ Cartera Total	150,30%	147,23%	166,10%	156,82%
Cartera Bruta/ (D. a la vista+ D. a plazo)	72,20%	75,15%	67,08%	70,38%
Liquidez y Fondo	2014	2015	2016	2017
Fondos disponibles/ Total Depósitos a CP	33,16%	32,64%	44,06%	39,78%
Cobertura 25 mayores depositantes	155,76%	130,27%	250,34%	420,90%
Cobertura 100 mayores depositantes	110,84%	113,14%	192,56%	182,81%
Capitalización y Apalancamiento				
Utilidades Retenidas/ Patrimonio	14,11%	11,43%	8,99%	12,70%
Cartera Improductiva descubierta / (Patrimonio+ resultados)	-33,58%	-21,41%	-20,72%	-26,42%
Cartera Improductiva/ Patrimonio	21,82%	34,96%	31,23%	22,48%
Índice de Capitalización neto	7,54%	9,44%	8,91%	9,21%
Patrimonio Técnico Constituido/Activos ponderados por Riesgo	13,63%	15,44%	19,27%	18,27%
Eficiencia				
Gastos de Operación estimados/ Total Activo Promedio	4,50%	4,54%	4,36%	4,29%
Gastos de Operación/ Margen Financiero	73,22%	77,80%	81,05%	71,81%
Gastos de personal Estimados/ Activo Promedio	1,82%	1,83%	1,84%	1,84%
Margen de Intermediación Estimado/ Patrimonio Promedio	19,05%	13,82%	9,57%	15,61%
Margen de Intermediación Estimado/ Activo Promedio	1,65%	1,29%	1,02%	1,68%
Cartera Castigada Acumulada (Miles USD)	4.582,61	9.475,66	13.829,55	15.931,22

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

ANEXO IV: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO MERCANTILBANCO DE LOJA TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA 1

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

CUENTA	VALOR (USD)
ACTIVOS	5.391.196,07
Efectivo y equivalentes de efectivo	418.878,39
Cartera de Créditos de Vivienda por vencer	882.248,58
Cartera de Créditos de Vivienda refinanciada por vencer	1.585,89
Cartera de Créditos de Vivienda vencida	250.548,10
Actividades ordinarias que no devengan interés	105.882,58
Activos financieros no corrientes	3.732.052,53
PASIVOS	5.390.196,07
Obligaciones inmediatas	233.308,68
Valores emitidos	1.607.739,89
Otras obligaciones corrientes	178,44
Pasivo No Corriente	3.548.969,06
PATRIMONIO NETO	1.000,00
Capital	1.000,00

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