

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

Quito – Ecuador  
Sesión de Comité No. 205/2018, del 31 de agosto de 2018  
Información Financiera cortada al 30 de junio de 2018

Analista: Ing. Galo Pérez  
[galo.perez@classrating.ec](mailto:galo.perez@classrating.ec)  
[www.classinternationalrating.com](http://www.classinternationalrating.com)

**BANCO DE LOJA S.A.** es una institución controlada y supervisada por la Superintendencia de Bancos. Abrió sus puertas a la sociedad lojana en julio de 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. 205/2018 del 31 de agosto 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 calificadora 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 30 de junio de 2018, la cartera titularizada sumó un saldo de capital de USD 4,27 millones, contando con un total de 272 operaciones, las cuales poseen un saldo promedio de USD 15.714,26 y su saldo de mayor exposición fue de USD 102.067,29. Donde el 76,84% de las operaciones poseen una calificación de riesgo A1 con un saldo de capital de USD 3,30 millones. Se visualiza que existe 63 operaciones que registran entre 1 y 10 cuotas vencidas, las cuales poseen una participación de 23,16% del total de número de operaciones, con un saldo de USD 978,97 miles representando el 22,90% 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 respecto 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) y 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. En junio 2018, la institución registró un total de ingresos de USD 22,13 millones, superiores a los registrados en junio 2017 (USD 20,11 millones), situación que obedeció al registro de mayores ingresos por intereses y descuentos ganados, siendo así la principal fuente de ingresos de la institución financiera.
- 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. Al 30 de junio de 2018 su estructura se mantiene a la registrada históricamente, siendo los ingresos operativos los que tienen mayor participación con el 97,54% del total de los ingresos y los ingresos no operativos con una representación del 2,46%.

- 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. Para los periodos interanuales, se evidenció una ligera reducción de los intereses causados, mismos que pasaron de representar 25,30% de los ingresos operativos en junio 2017 a 22,26% en junio 2018; evidenciando un manejo eficiente en sus costos de fondeo, permitiendo obtener un margen neto de intereses superior a los obtenidos en junio 2017, el que sumado al incremento en los gastos de provisiones, por un registro mayor de cartera improductiva y el incremento de la cartera castigada, determinó que la Institución obtenga un margen neto financiero de USD 13,41 millones, superior en valores absolutos a lo registrado a junio de 2017 USD 12,11 millones.
- 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. Al 30 de junio de 2018 se pudo observar que su participación frente a los ingresos operativos ha disminuido ya que paso de registrar un 47,21% a junio de 2017 a 46,55%, evidenciando un mayor control en dicho rubro, cabe mencionar que en valores absolutos crece pasando USD 9,13 millones a junio del 2017 a USD 10,05 junio 2018, pero los ingresos operativos crecieron en una mayor proporción que los gastos operativos.
- 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. Para junio 2018 la utilidad neta del ejercicio llegó a USD 2,50 millones, superior en valores absolutos a la registrada en junio 2017 USD 2,43 millones, mientras que en su participación frente a los ingresos operativos disminuyó pasando de 12,57% en junio de 2017 a 11,59% junio de 2018, dicho resultado se debe principalmente a que el ingreso operativo creció más que la utilidad neta, ratificando que la entidad financiera ha manejado de manera eficiente sus fuentes de fondeo y una reducción en la participación de sus gastos de operación frente a los ingresos operativos.
- 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. Para junio 2018, los indicadores que miden

la calidad de los activos productivos de la institución, presentaron una mejor posición frente al año 2017, la relación de activos productivos sobre el total activos, alcanzó el 82,58%, (80,83% diciembre de 2017) y la cobertura de activos productivos frente a los pasivos con costo por su parte, se ubicó en 114,14% (112,22% diciembre de 2017) evidenciándose mayor eficiencia en la colocación de los recursos captados.

- 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%. En el periodo interanual junio 2018, se evidenció una reducción del indicador de morosidad total de la cartera con relación a junio 2017 (5,80%) y diciembre 2017 (4,32%) llegando a 3,83%, reducción que obedeció al crecimiento de la colocación de créditos, y a un crecimiento de la cartera castigada.
- 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. Para junio 2018, la cartera bruta totalizó USD 283,48 millones, superior en 8,10% con respecto a diciembre 2017, y estuvo conformada en un 96,17% por vencer, 2,49% vencida y 1,35% en cartera que no devenga intereses, observando que la Institución mejora su cartera sana.
- 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 el primer semestre del año 2018, la Institución registra la mayor participación en cartera comercial prioritaria con el 37,23%, seguido de consumo prioritario con el 34,34%, seguida del segmento Inmobiliario (14,82%).
- 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. Para junio 2018, las provisiones alcanzaron USD 25,20 millones siendo superiores a las registradas en junio 2017 (USD 24,39 millones) y diciembre 2017, crecimiento que se evidenció en provisiones restructuradas y comercial prioritario.
- 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 217,54%, 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. Para junio 2018, la institución registro una cobertura de 231,86%, superior al indicador registrado en junio 2017 (172,24%) y diciembre 2017, producto del incremento de las provisiones y de la disminución de la cartera improductiva.

- 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. Para el periodo interanual junio 2018, el total activo se ubicó en USD 456,79 millones, valor que fue ligeramente superior al obtenido en diciembre 2017, producto del incremento de la cartera de créditos. En cuanto a la estructura del activo prevalece la cartera de crédito con una participación del 56,54%, seguido de fondos disponibles 25,29% e inversiones con el 12,92%.
- 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. Para junio 2018, los pasivos totales se situaron en USD 406,92 millones, superior a junio 2017 (USD 372,84 millones) en +9,14%, crecimiento que se presentó en obligaciones con el público especialmente en depósitos a la vista.
- El patrimonio de la Institución Bancaría 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. Para el periodo interanual junio 2018 el patrimonio frente a diciembre del 2017 presenta una ligera disminución de 1,10%, ya que llegó a totalizar USD 49,87 millones (USD 50,43 millones diciembre 2017), debido a que los resultados obtenidos a diciembre 2017 (USD 6,40 millones) son superiores a los logrados en junio 2018 (USD 3,30 millones); cabe mencionar que a pesar que los resultados decrecieron frente a diciembre 2017, en relación a junio del 2017 (USD 3,12 millones) estos presentaron un incremento del 5,76%.
- Es importante señalar que durante el primer semestre del 2018 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 primer semestre del 2018, 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, entrevistas o 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 2017 de Banco DE LOJA S.A., información y los estados financieros de los Boletines Mensuales publicados por la Superintendencia de Bancos y Seguros, y sus indicadores, de los años 2014 a 2017, y los interanuales junio 2017 y junio 2018. 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 30 de junio de 2018, 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**

<b>FIDEICOMISO MERCANTIL BANCO DE LOJA TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA 1</b>	
<b>Originador</b>	Banco de Loja S.A
<b>Patrimonio Propósito Exclusivo</b>	Fideicomiso Mercantil Banco de Loja Titularización Hipotecaria 1
<b>Moneda</b>	Dólares de los Estados Unidos de América



<b>Agente de Manejo</b>	ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos <sup>1</sup>																			
<b>Agente Pagador</b>	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.																			
<b>Custodio</b>	Banco Internacional S.A.																			
<b>Estructurador Financiero</b>	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.																			
<b>Adminlstrador de Cartera</b>	Banco de Loja S.A																			
<b>Clase, Monto, Plazo, Amortización, Pago Interés, Tipo de Clase y Tasa</b>	<b>Clase</b>	<b>Series</b>	<b>Plazo Legal</b>	<b>Monto</b>	<b>Fecha de Vcto.</b>															
	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																
<b>Amortización del Capital</b>	<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>																			
<b>Pago de Intereses</b>	<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>																			
<b>Cálculo de los Intereses</b>	<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>																			
<b>Activo Titularizado</b>	<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>																			
<b>Valor Nominal</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>CLASES</th> <th>VALOR NOMINAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alpha</td> <td>USD 5.000,00</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">A1</td> <td>USD 5.000,00</td> </tr> <tr> <td>USD 4.000,00</td> </tr> <tr> <td>A2</td> <td>USD 5.000,00</td> </tr> <tr> <td>A3</td> <td>USD 5.000,00</td> </tr> <tr> <td>A4</td> <td>USD 5.000,00</td> </tr> <tr> <td>A5</td> <td>USD 50,00</td> </tr> </tbody> </table>					CLASES	VALOR NOMINAL	Alpha	USD 5.000,00	A1	USD 5.000,00	USD 4.000,00	A2	USD 5.000,00	A3	USD 5.000,00	A4	USD 5.000,00	A5	USD 50,00
CLASES	VALOR NOMINAL																			
Alpha	USD 5.000,00																			
A1	USD 5.000,00																			
	USD 4.000,00																			
A2	USD 5.000,00																			
A3	USD 5.000,00																			
A4	USD 5.000,00																			
A5	USD 50,00																			
<b>Mecanismo de Garantía</b>	<p>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.</p>																			
<b>Fecha de Emisión</b>	<p>Es la fecha en que se realice la primera colocación de los valores de la presente titularización.</p>																			

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

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

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 realizara 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 30 de junio de 2018, presentó un total de activos igual a USD 4,55 millones. 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 0,26 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 4,55 millones, 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%.

El fideicomiso pagó la totalidad de la clase Alpha y la Clase A1. Respecto a la Clase A2, hasta junio de 2018 se ha cancelado USD 3,39 millones por concepto de capital, mientras que, el pago de intereses el fideicomiso canceló un total de USD 4,31 millones correspondientes a las clases Alpha, A1, A2, A3, A4 y A5. El saldo total pendiente por pagar es de USD 3,50 millones.

CUADRO 2: FLUJOS DE PAGOS DE CAPITAL E INTERESES AL 30 DE JUNIO DE 2018 (USD)

Periodo	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	-	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	230.414,02	21.034,18	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
ene-17					168.397,53	19.805,19	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
feb-17					318.634,42	18.907,04	0,00	9.702,24	0,00	7.584,18
mar-17					208.842,63	17.207,89	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
abr-17					168.601,49	16.094,13	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
may-17					125.346,29	15.194,77	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
jun-17					178.716,88	14.526,27	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
jul-17					263.480,76	13.573,11	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
ago-17					212.034,56	12.167,86	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04

sep-17					150.918,63	11.036,83	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
oct-17					132.552,01	10.232,23	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
nov-17					174.640,86	9.525,19	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
dic-17					207.426,54	8.593,71	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
ene-18					185.391,42	7.487,57	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
feb-18					115.638,83	6.498,68	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
mar-18					107.614,05	5.881,98	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
abr-18					158.121,54	5.307,83	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
may-18					113.927,23	4.464,68	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
jun-18					97.668,89	3.857,21	0,00	9.703,39	0,00	7.585,04
<b>T. PAGADO</b>	<b>645.000,00</b>	<b>727.183,32</b>	<b>11.769.019,99</b>	<b>1.293.673,23</b>	<b>3.389.462,60</b>	<b>1.185.116,78</b>	<b>0,00</b>	<b>620.961,73</b>	<b>0,00</b>	<b>485.401,30</b>

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

Entre febrero de 2013 a junio de 2018, el Agente de Manejo ha recaudado USD 15,16 millones, valores correspondientes a los dividendos de la cartera de vivienda con garantía hipotecaria originada por el Banco.

CUADRO 3: RECAUDACIONES AL 30 DE JUNIO DE 2018 (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
ene-18	968,16	4.117,50	87.605,54	19.561,14	0,00	112.252,34
feb-18	6.442,13	6.726,39	80.824,69	0,00	0,00	93.993,21
mar-18	986,40	17.490,25	85.418,53	37.493,48	0,00	141.388,66
abr-18	0,00	15.499,59	78.687,31	11.038,63	0,00	105.225,53
may-18	3.467,79	3.137,59	80.664,37	0,00	0,00	87.269,75
jun-18	11.369,58	8.551,89	75.783,81	31.376,90	0,00	127.082,18
<b>Total general</b>	<b>2.129.499,90</b>	<b>4.006.620,71</b>	<b>8.229.448,39</b>	<b>797.166,02</b>	<b>-237,00</b>	<b>15.162.498,02</b>

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

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

CUADRO 4: SALDOS DE LOS TÍTULOS AL 30 DE JUNIO DE 2018 (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	625.537,41
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
<b>TOTAL</b>				<b>3.496.537,41</b>

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

Al 30 de junio de 2018, el saldo de cartera titularizada, incluyendo el saldo disponible, sumaron un total de USD 4,53 millones, monto que cubre en 129,54% 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 (JUNIO 2018)

Concepto	Monto (USD)
SALDO DE CARTERA TITULARIZADA 30-JUN-18	4.274.277,89
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL 30-JUN-2018	255.302,21
<b>Total</b>	<b>4.529.580,10</b>
Saldo Capital por pagar inversionistas	3.496.537,41
Relación Saldo de Cartera /Capital por Pagar	129,54%

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 de 608,96% para la clase A2, una cobertura del 132,27% para la clase A3 y una cobertura del 76,37% para la clase A4. En el siguiente cuadro se presenta un detalle de lo mencionado:

CUADRO 6: SALDOS DE MECANISMOS DE GARANTÍA AL 30 DE JUNIO DE 2018

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%	625.537,41	608,96%
Clase A3	1.640.000,00	75,06%	1.640.000,00	132,27%
Clase A4	1.230.000,00	0,08%	1.230.000,00	76,37%
Clase A5	1.000,00		1.000,00	93829,32%
<b>Títulos</b>	<b>19.300.000,00</b>		<b>3.496.537,41</b>	

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

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

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

CUADRO 7: LIQUIDACIÓN DE 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 30 de junio 2018, 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 30 de junio de 2018, conforme el siguiente detalle:

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

COBERTURA DEL MECANISMO DE GARANTÍA FRENTE AL INDICE DE SINIESTRALIDAD		
CLASE	SALDO DE CAPITAL	COBERTURA
ALPHA	Cancelada	Cancelada
A1	Cancelada	Cancelada
A2	625.537,41	16,41
A3	1.640.000,00	43,03
A4	1.230.000,00	32,27
A5	1.000,00	0,03
	<b>3.496.537,41</b>	

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 enero-junio 2018, 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

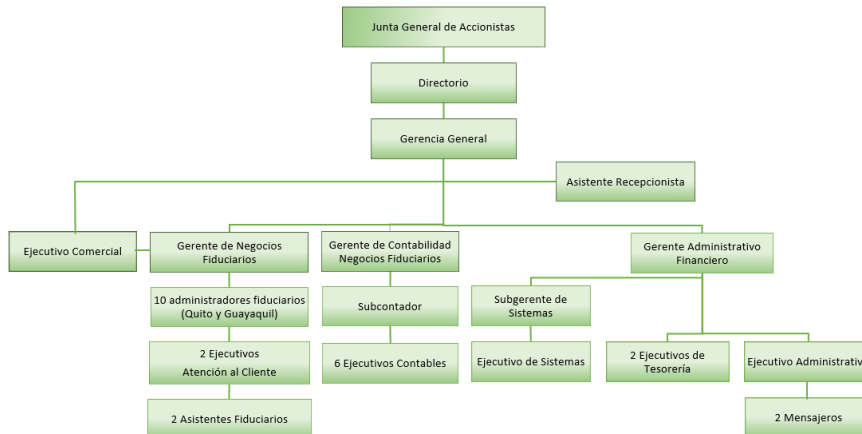
## Experiencia del Administrador Fiduciario

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso, es una empresa autorizada por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros para administrar 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 30 de junio de 2018, la cartera titularizada sumó un saldo de capital de USD 4,27 millones, contando con un total de 272 operaciones, las cuales poseen un saldo promedio de USD 15.714,26 y su saldo de mayor exposición es de USD 102.067,29.

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) (JUN-2018)**

CALIFICACIÓN DE CARTERA	N° OPERACIONES	%	VALOR	%
A1	209	76,84%	3.295.308,78	77,10%
A2	28	10,29%	395.144,34	9,24%
A3	17	6,25%	264.265,85	6,18%
B1	4	1,47%	65.643,12	1,54%
B2	2	0,74%	17.309,87	0,40%
C1	1	0,37%	1.075,45	0,03%
C2	2	0,74%	23.608,99	0,55%
D	3	1,10%	18.527,70	0,43%
E	6	2,21%	193.393,79	4,52%
<b>TOTAL</b>	<b>272</b>	<b>100%</b>	<b>4.274.277,89</b>	<b>100%</b>

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 (19,85%) y 3,31% 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) (JUN-2018)**

CUOTAS VENCIDAS	N° OPERACIONES	%	VALOR	%
Vigentes	209	76,84%	3.295.308,78	77,10%
1 y 2 cuotas vencidas	54	19,85%	830.085,41	19,42%
Entre 3 y 5 cuotas vencidas	5	1,84%	74.619,49	1,75%
Entre 6 y 10 cuotas vencidas	4	1,47%	74.264,21	1,74%
<b>TOTAL</b>	<b>272</b>	<b>100%</b>	<b>4.274.277,89</b>	<b>100%</b>

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

Geográficamente, la cartera titularizada originada por el Banco de Loja S.A, muestra una concentración, de acuerdo al número de operaciones, principalmente en la provincia de Loja con el 87,87% (USD 3,58 millones de saldo de capital), seguida por Pichincha con 4,78% (USD 0,35 millones de saldo de capital) y en tercer lugar Zamora Chinchipe con 3,31% (USD 0,18 millones de saldo de capital), 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, Tungurahua, El Oro y Morona Santiago.

**CUADRO 12: DISTRIBUCION GEOGRÁFICA DE LA CARTERA TITULARIZADA**

PROVINCIA	N° OPERACIONES	%	SALDO DE CAPITAL	%
LOJA	239	87,87%	3.579.634,10	83,75%
PICHINCHA	13	4,78%	347.379,46	8,13%
ZAMORA CHINCHIPE	9	3,31%	177.000,47	4,14%
MORONA SANTIAGO	5	1,84%	71.110,59	1,66%
EL ORO	4	1,47%	49.564,40	1,16%
TUNGURAHUA	1	0,37%	35.690,64	0,84%
GUAYAS	1	0,37%	13.898,23	0,33%
<b>TOTAL</b>	<b>272</b>	<b>100%</b>	<b>4.274.277,89</b>	<b>100%</b>

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

## Estudios sobre el Patrimonio y la estructura

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

El proceso de análisis requiere verificar aspectos cualitativos y cuantitativos de si el emisor y el originador presentan información representativa y válida, sin que esto signifique que se realice un proceso adicional de auditoría a la misma, ni que la calificadora se responsabilice sobre la veracidad de ella. Se trata de determinar, a juicio de CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. si los estados financieros, la cartera transferida y otros antecedentes complementarios, son suficientes para inferir razonablemente la situación financiera del patrimonio 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 la actualización de las estimaciones de corto plazo realizadas por la ONU, se elevó a 3,2% el crecimiento mundial de la economía para 2018 y 2019, lo cual se sustentaría en la aceleración salarial, mejores condiciones de inversión y el efecto a corto plazo de un paquete de estímulo fiscal en los Estados Unidos. Además, los niveles más altos de los precios de la energía y los metales también respaldan una recuperación gradual en muchos países exportadores de productos básicos. Sin embargo, en paralelo con la mejora del crecimiento mundial persiste un aumento en los riesgos para las perspectivas económicas, incluido un aumento en la probabilidad de conflictos comerciales entre las principales economías, mayor incertidumbre sobre el ritmo de ajuste de la política monetaria, altos y crecientes niveles de deuda y mayores tensiones geopolíticas<sup>2</sup>.

La recuperación económica de América Latina también está cobrando ímpetu, a medida que el alza de los precios de las materias primas continúa brindando respaldo a los exportadores de la región. No obstante,

<sup>2</sup> [https://www.un.org/development/desa/dpad/wp-content/uploads/sites/45/WESP\\_2018\\_Mid-year\\_Update.pdf](https://www.un.org/development/desa/dpad/wp-content/uploads/sites/45/WESP_2018_Mid-year_Update.pdf)

todavía persiste inestabilidad en grandes economías, como la constricción de las condiciones financieras y el ajuste necesario de las políticas en Argentina; los persistentes efectos de las huelgas y la incertidumbre política en Brasil; y las tensiones comerciales y la prolongada incertidumbre que rodea la renegociación del TLCAN y el programa de políticas del nuevo gobierno en México. Las publicaciones recientes del Fondo Monetario Internacional (FMI), Banco Mundial (BM), Organización de las Naciones Unidas (ONU) y 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 un ligero aumento de 1,6% en 2018 y 2,6% en 2019<sup>3</sup>.

Para la economía ecuatoriana, diversos organismos, tanto locales como internacionales, prevén un crecimiento económico positivo para el año 2018. Por ejemplo, de acuerdo a las últimas previsiones publicadas por el Banco Central del Ecuador (BCE), el repunte económico del 2,0% en 2018 se daría gracias al aumento en la inversión agregada. Por su parte, el Banco Mundial pronostica un crecimiento de 2,2% en 2018 y 1,5% en 2019<sup>4</sup>. Las últimas proyecciones realizadas por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) estiman un crecimiento del 2,0%<sup>5</sup>. En cambio, según las estimaciones realizadas por el Fondo Monetario Internacional (FMI), el crecimiento del Ecuador sería de 2,5% en 2018, superando así al crecimiento promedio de la región<sup>6</sup>. El centro de investigación Corporación de Estudios para el Desarrollo (Cordes), 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 inversión<sup>7</sup>.

Los principales indicadores macroeconómicos del Ecuador, determinados a julio de 2018 o los más próximos disponibles a la fecha, se presentan a continuación:

CUADRO 13: INDICADORES MACROECONÓMICOS ECUADOR

Rubro	Valor	Rubro	Valor
PIB real (millones USD 2007) I trimestre 2018	17.895,08	Crecimiento anual PIB (t/t-4) I trimestre 2018	1,92%
Deuda Externa Pública como % PIB (junio - 2018)	32,69%	Inflación mensual (julio- 2018)	-0,004%
Balanza Comercial Total (millones USD) ene - jun 2018	150,14	Inflación anual (julio - 2018)	-0,57%
RI (millones USD al 09 de agosto-2018)	2.648,33	Inflación acumulada (julio 2018)	-0,19%
Riesgo país (15 - agosto - 2018)	714,00	Remesas (millones USD) I trimestre 2018	715,05
Precio Barril Petróleo WTI (USD al 15 - agosto - 2018)	65,01	Tasa de Desempleo Urbano (II trimestre 2018)	5,21%

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

**Producto Interno Bruto (PIB):** Como se mencionó anteriormente, las estimaciones de crecimiento del PIB del país realizadas por diversas entidades, en promedio fluctúan alrededor del 2,0%. De acuerdo con el último reporte de las Cuentas Nacionales Anuales publicado por el Banco Central del Ecuador, el PIB en términos reales en 2017 alcanzó USD 70.955,69 millones y reflejó un crecimiento del 2,4%, cifra que resulta 0,6% inferior a la estimación inicial publicada en marzo de 2018; lo cual obedece al hecho de que las principales fuentes públicas y privadas han enviado información actualizada, completa y más desagregada. Este dinamismo se explica principalmente por el aumento de la inversión agregada, el gasto de consumo final de hogares y gobierno y las exportaciones. Al 2017, las industrias que presentaron un mayor crecimiento anual fueron: Acuicultura y pesca de camarón (15,9%), debido al posicionamiento de sus exportaciones por su calidad en el mercado internacional; Suministro de Electricidad y Agua (9,6%), debido a que la central hidroeléctrica Coca Codo Sinclair entró en pleno funcionamiento e incrementó su generación de kWh; Refinación de petróleo (9,5%); Servicio Doméstico (7,9%), como consecuencia de una mayor ocupación en la categoría de empleo doméstico; y Servicios Financieros (6,3%) que responde a un aumento del número de operaciones de crédito en bancos privados (38,0%), cooperativas (39,6%) y sector financiero público (66,7%)<sup>8</sup>. En cuanto a la variación interanual del PIB para el primer trimestre del 2018 (1,9%), las actividades que presentaron la mayor expansión fueron:

<sup>3</sup> <https://www.imf.org/es/Publications/WEO/Issues/2018/07/02/world-economic-outlook-update-july-2018>

<sup>4</sup> <http://www.bancomundial.org/es/publication/global-economic-prospects>

<sup>5</sup> <http://www.elcomercio.com/actualidad/economia-ecuador-crecimiento-2018-cepal.html>

<sup>6</sup> Debido a que en la revisión de julio 2018 no estuvieron disponibles los detalles por país, se empleó la actualización que realizó el FMI en abril y cuyo link es el siguiente:

<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2018/03/20/world-economic-outlook-april-2018>

<sup>7</sup> <http://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/economia/1/la-economia-de-ecuador-crecera-el-2-en-2018>

<sup>8</sup> <https://www.bce.fin.ec/index.php/boletines-de-prensa-archivo/item/1113-el-bce-actualiza-la-cifra-de-crecimiento-de-la-econom%C3%ADa-en-el-2017>

acuicultura y pesca de camarón (16,7%), alojamiento (7,5%), electricidad y agua (6,9%), correo y comunicaciones (6,4%) y comercio (5,5%)<sup>9</sup>.

En los meses de enero a junio de 2018, las **importaciones** totales en valor FOB alcanzaron USD 10.520,8 millones, siendo superior en 19,5% en relación a las compras externas realizadas en su similar periodo de 2017 (llegó a USD 8.804,9 millones). Por grupo de productos, las importaciones en valor FOB fueron mayores en los grupos de: combustibles y lubricantes (37,5%), bienes de consumo (24,4%), bienes de capital (20,2%), materias primas (8,1%) y productos diversos (34,5%). La procedencia de los bienes radica principalmente de China, Estados Unidos, Brasil, Alemania, Rusia, Italia, Colombia, Perú y otros.

Por su parte, las **exportaciones totales** entre enero y junio de 2018 alcanzaron USD 10.671,0 millones, siendo superiores en 13,3% frente a los mismos meses del 2017 (que alcanzó USD 9.417,6 millones). Las exportaciones petroleras (en volumen) disminuyeron en -6,4%; no obstante, en valor FOB, las ventas externas de petróleo se incrementaron un 30,2%, dado que se registró un valor unitario promedio del barril exportado de petróleo y derivados que pasó de USD 42,5 durante enero-junio 2017 a USD 58,9 en 2018. Por otro lado, las exportaciones no petroleras registradas en enero-junio de 2018 crecieron en 4,3% frente al 2017, alcanzando USD 6.393,5 millones.

El acuerdo comercial con la Unión Europea o el recientemente suscrito con la Asociación Europea de Libre Comercio (EFTA) garantizan al Ecuador el ingreso de productos a más países europeos. Así, se observa durante 2018 que entre los destinos con mayor aumento de ventas están la Unión Europea y China. Las exportaciones ecuatorianas hacia el bloque crecieron un 4,1%, al pasar de USD 1.362 millones entre enero y mayo de 2017 a USD 1.418 millones en el mismo periodo de 2018. Por otro lado, las exportaciones a China registran un incremento del 106%, aumentando de USD 188 millones a USD 387 millones. El banano, camarones, enlatados de pescado, flores y cacao son los productos ecuatorianos con mayor demanda internacional<sup>10</sup>.

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 millones<sup>11</sup>.

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. Recientemente el presidente de Ecuador firmó un decreto ejecutivo que permite la suscripción de contratos de participación con petroleras privadas, lo que impulsaría la explotación del crudo. La producción petrolera registró en junio un pequeño aumento, según datos de la OPEP, donde Ecuador produjo 517.000 barriles diarios, 0,2% más que en mayo.<sup>12</sup>

Después de la caída del precio del petróleo West Texas Intermediate (WTI), que sirve de referencia para la cotización del crudo ecuatoriano, se muestra un comportamiento relativamente estable en lo que va del 2018, pues en enero de 2018 se registró un promedio de USD 63,70 por barril, mientras que en julio de 2018 llegó a USD 70,98 por barril y se ubica en USD 68,11 en promedio hasta el 13 de agosto 2018.

<sup>9</sup> <https://contenido.bce.fin.ec/home1/estadisticas/cntrimestral/CNTrimestral.jsp>

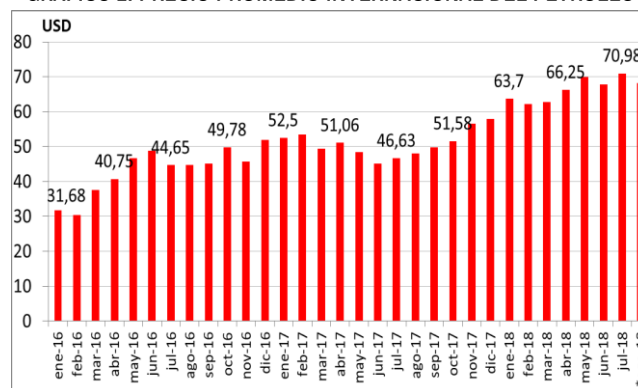
<sup>10</sup> <https://www.revistalideres.ec/lideres/exportaciones-ecuador-quimestre-proecuador-comercio.html>

<sup>11</sup> <http://www.elcomercio.com/actualidad/preferencias-eeuu-renovaran-mantendra-comercio.html>

<sup>12</sup> <https://alnavio.com/noticia/14386/economia/lenin-moreno-estimula-la-inversion-privada-para-elevar-la-produccion-de-petroleo.html>



GRÁFICO 2: PRECIO PROMEDIO INTERNACIONAL DEL PETRÓLEO



Fuente: Administración de Información Energética de Estados Unidos (EIA)<sup>13</sup> / Elaboración: Class International Rating

El total de **recaudación tributaria acumulado** sin contribuciones solidarias a julio 2018, sumó USD 8.673,96 millones, siendo un 8,50% superior a lo registrado entre enero-julio 2017 (USD 7.994,70 millones). Entre los impuestos con mayor aporte destacan, el Impuesto al Valor Agregado (IVA de importaciones y de operaciones internas) con USD 3.843,19 millones, el Impuesto a la Renta (IR) con USD 3.017,24 millones, el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) con USD 693,74 millones, y el Impuesto a los Consumos Especiales (ICE de importaciones y de operaciones internas) con USD 591,63 millones<sup>14</sup>.

La **inflación** anual en julio de 2018 fue de -0,57%, siendo una de las variaciones anuales más bajas desde 2009; mientras que la inflación mensual se ubicó en -0,004%. Desde inicios de 2016, la inflación presenta una marcada reducción que refleja la desaceleración económica del país.

En referencia al **salario nominal promedio**, se aprecia que a julio de 2018, alcanzó un monto de USD 450,26<sup>15</sup>; mientras que el **salario unificado nominal** fue fijado en USD 386,00; reflejando un incremento frente a los rubros del año 2017 (USD 437,44 y USD 375,00 respectivamente). Para la fijación del monto del Salario Básico Unificado se consideró el incremento en la proyección de crecimiento económico para el 2018 realizado por el BCE y el porcentaje de restricción de consumo de la canasta básica calculado por el INEC en noviembre de 2017<sup>16</sup>. En cuanto al costo de la canasta básica familiar a julio de 2018, ésta se ubicó en USD 707,54<sup>17</sup>, mientras el ingreso familiar mensual con 1,60 perceptores es de USD 720,53 sin incluir fondos de reserva, es decir, presenta una cobertura del 101,84% del costo de la canasta.

En relación a los indicadores laborales a junio de 2018, se observó que el 70,5% de la población nacional se encuentra en edad de trabajar, de ésta el 66,4% se encuentra económicamente activa (7,98 millones de personas); para el mismo periodo se aprecia que el **empleo bruto nacional** se ubicó en 63,6% (65,6% a junio de 2017); la tasa de **desempleo** nacional alcanzó 4,1% (4,5% a junio de 2017); y el **empleo adecuado**, fue de 38,9%, inferior en 1,2% al registrado en junio de 2017 (40,1%)<sup>18</sup>. Esta disminución del empleo adecuado o pleno entre junio de 2017 y junio de 2018 significó una reducción de cerca de 161.689 puestos de trabajo. En cambio, se refleja un incremento de otro empleo no pleno, que pasó de representar el 24,3% de la población económicamente activa en junio de 2017 a 26,5% en el mismo mes de 2018. Para la institución Cordes, son importantes las señales económicas que envíe el Gobierno para que crezca la economía, pero ya no con base en el endeudamiento y el gasto público, sino que se tomen medidas para restar rigidez al mercado laboral<sup>19</sup>.

La **pobreza** a nivel nacional, medida por ingresos, se ubicó en 24,5% a junio de 2018; el resultado anterior presentó un incremento de 1,4% con respecto al mismo periodo del año previo. Por su parte, la pobreza extrema fue de 9,0% a junio de 2018, reflejando un incremento de 0,6% en relación a junio de 2017. La ciudad

<sup>13</sup> [https://www.eia.gov/dnav/pet/pet\\_pri\\_spt\\_s1\\_m.htm](https://www.eia.gov/dnav/pet/pet_pri_spt_s1_m.htm)

<sup>14</sup> <http://www.sri.gob.ec/web/guest/estadisticas-generales-de-recaudacion>

<sup>15</sup> <https://contenido.bce.fin.ec/docs.php?path=/documentos/Estadisticas/SectorReal/Previsiones/IndCoyuntura/CifrasEconomicas/cie201807.pdf>

<sup>16</sup> <http://www.lacamara.org/website/wp-content/uploads/2017/03/APE-017-Salario-Basico-2018.pdf>

<sup>17</sup> [http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/inflacion/2018/Julio-2018/Boletin\\_tecnico\\_07-2018.pdf](http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/inflacion/2018/Julio-2018/Boletin_tecnico_07-2018.pdf)

<sup>18</sup> [http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/EMPLEO/2018/Junio-2018/Informe\\_Economia\\_laboral-jun18.pdf](http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/EMPLEO/2018/Junio-2018/Informe_Economia_laboral-jun18.pdf)

<sup>19</sup> <https://www.eluniverso.com/noticias/2018/07/17/nota/6863150/mas-160000-pierden-empleo-pleno>

que mayor nivel de pobreza presentó fue Guayaquil (14,1%) y Quito la que presenta mayor pobreza extrema (4,6%), mientras que Cuenca es la que presenta menor tasa de pobreza (2,8%) y menor pobreza extrema (0,2%). La pobreza difiere en las zonas rurales, donde este indicador triplica al obtenido en las ciudades<sup>20</sup>. Según el INEC, la pobreza en el área rural alcanzó el 43,0% en junio del 2018. Cabe señalar que para la medición de la pobreza, el INEC compara el ingreso per cápita familiar con la línea de pobreza y pobreza extrema, que en el mes de junio de 2018 se ubicaron en USD 84,72 y USD 47,74 mensuales por persona respectivamente<sup>21</sup>.

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 mensual fue de 5,25% para agosto de 2018, mientras que la tasa activa referencial mensual fue de 7,63%; existiendo un spread de tasas activas y pasivas de 2,38%<sup>22</sup>.

En lo que respecta a la evolución de la oferta **crédito** en el sistema financiero nacional, durante el segundo trimestre 2018, los bancos y mutualistas, fueron menos restrictivos en el otorgamiento de créditos de vivienda y microcréditos, dado que el saldo entre los bancos menos y más restrictivos, fue positivo. Por otro lado, en los segmentos de productivo y consumo el saldo fue nulo<sup>23</sup>.

El flujo de **remesas** que ingresó al país el primer trimestre de 2018 totalizó USD 715,05 millones, cifra inferior en -6,33% con respecto al IV trimestre de 2017, pero superior en 14,29% en relación al primer trimestre del 2017. El incremento en el flujo de remesas durante enero-abril de 2018 con relación a su similar del 2017, se atribuye de manera especial al dinamismo del mercado laboral en Estados Unidos por la creación de empleos, según informó el Departamento de Trabajo de ese país. Igualmente, y frente al temor de los ecuatorianos radicados en ese país a ser deportados, estos aumentaron sus montos de envío que incluyeron parte de sus ahorros, por prevención ante la posible creación de un impuesto al envío de remesas. Las provincias que concentraron la mayor cantidad de remesas fueron: Guayas, Azuay y Pichincha cuyo agregado sumó USD 471,93 millones y representó el 66,0% de flujo total de remesas<sup>24</sup>.

Los flujos de **inversión extranjera directa (IED)** para el primer trimestre de 2018 fueron de USD 223,58 millones; monto superior en 21,28% al registrado en su similar periodo en el 2017 (que alcanzó USD 184,35 millones). La mayor parte de la IED se canalizó principalmente a ramas productivas como: explotación de minas y canteras, industria manufacturera, servicios prestados a empresas y comercio<sup>25</sup>.

Al mes de junio de 2018, de acuerdo a información presentada por el Banco Central, el saldo de la **deuda externa pública** fue de USD 34.000,3 millones, monto que incluye el saldo final más atrasos de intereses. Esta cifra presentó un incremento del 19,08% con respecto a junio de 2017 (USD 28.552,5 millones), mientras que el saldo de **deuda externa privada** hasta junio de 2018 fue de USD 7.386,36 millones, que equivale al 7,10% del PIB<sup>26</sup>, 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 11.000 millones para el 2018<sup>27</sup>. Considerando que según lo establece la normativa respectiva, el límite legal para la **relación deuda/PIB** es del 40%, la misma que al mes de junio de 2018 sobrepasó dicho límite, pues según datos del Ministerio de Finanzas del Ecuador, la deuda pública consolidada (externa e interna) se encontró en 46,1% del PIB<sup>28</sup>. De acuerdo con el Ministro de Finanzas, Richard Martínez, el país tiene cerca de USD 48.000 millones de deuda total entre externa e interna, y si se considera las otras obligaciones (venta anticipada de petróleo) se añadirían cerca de USD 10.000 millones adicionales, que bordearían el 57% del PIB<sup>29</sup>.

<sup>20</sup> <http://www.elcomercio.com/actualidad/ecuatorianos-cifras-pobreza-inec-2018.html>

<sup>21</sup> [http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/POBREZA/2018/Junio-2018/Informe\\_pobreza\\_y\\_desigualdad-junio\\_2018.pdf](http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/POBREZA/2018/Junio-2018/Informe_pobreza_y_desigualdad-junio_2018.pdf)

<sup>22</sup> <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorMonFin/TasasInteres/Indexe.htm>

<sup>23</sup> <https://contenido.bce.fin.ec/home1/economia/tasas/ET-ODC-IT-2018.pdf>

<sup>24</sup> <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorExterno/BalanzaPagos/Remesas/ere201801.pdf>

<sup>25</sup> <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorExterno/BalanzaPagos/InversionExtranjera/Directa/indexe.htm>

<sup>26</sup> La relación en 2018 se establece con un PIB de USD 104.021 millones, según última previsión de cifras del BCE.

<sup>27</sup> <https://www.elcomercio.com/actualidad/deficitfiscal-reduccion-gasto-presupuesto-richardmartinez.html>

<sup>28</sup> [https://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/07/Bolet%C3%ADn-Deuda-P%C3%BAblica-Junio-2018\\_OK.pdf](https://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/07/Bolet%C3%ADn-Deuda-P%C3%BAblica-Junio-2018_OK.pdf)

<sup>29</sup> <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/economia/4/ecuador-deuda-publica-martinez>

La acumulación de **reservas internacionales** en los últimos años ha sido variable, puesto que a diciembre de 2014 se redujeron a USD 3.949,1 millones, situación similar al similar periodo de 2015, pues las RI registraron USD 2.496 millones. No obstante, para diciembre de 2016 se incrementaron a USD 4.259 y nuevamente disminuyeron a 2.451 millones en 2017. 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 a julio de 2018 las reservas internacionales registraron un saldo USD 3.128,47 millones y al 09 de agosto de 2018 el saldo de reservas internacionales disminuyó a USD 2.648,33 millones.

La calificación crediticia de Standard & Poor's para Ecuador se sitúa en B- con perspectiva estable, 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 asumido<sup>30</sup>. Esto genera un impacto sobre el incremento del riesgo país, lo cual dificulta el conseguir financiamiento en el mercado internacional.

Entre las medidas evaluadas en la reciente Ley de Fomento Productivo, es el de incentivos tributarios; entre ellos, la exoneración por 15 años del impuesto a la renta a las nuevas inversiones en industrias básicas<sup>31</sup>. El déficit fiscal pasó de USD -2.285 millones en 2017 a USD -788 millones en 2018; ante lo cual el actual Ministro de Economía y Finanzas asegura que la Ley de Fomento Productivo tiene elementos pertinentes para mejorar el escenario económico del país; pues se busca una oxigenación de la economía para que todos los emprendedores puedan aliviar la carga de deudas y proyectarse con nuevas ideas. Eso se traducirá en más inversiones, más dinamismo económico y recuperación del empleo<sup>32</sup>.

### **Análisis del Sistema Financiero**<sup>33</sup>

El sistema financiero ecuatoriano regulado y controlado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador contó al 30 de junio de 2018 con las siguientes instituciones financieras activas: 24 Bancos Privados (23 nacionales y 1 extranjero), 5 Instituciones Financieras Públicas<sup>34</sup>, de las cuales se cuenta con información estadística por parte de la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

Durante los períodos anuales 2015-2017, los activos totales de las diversas entidades que comprenden el Sector Financiero Ecuatoriano (Banca privada, Banca pública, Sociedades Financieras<sup>35</sup>) presentaron un comportamiento creciente, pasando de USD 39.743,12 millones en el año 2015 a USD 47.072,69 millones en el año 2017 (USD 44.699,88 millones en el año 2016), gracias a la leve recuperación del sistema bancario observado en depósitos y créditos. Para junio de 2018, el total de activos sumó USD 47.192,62 millones, cifra que fue superior en 4,96% a lo presentado en junio de 2017, situación que fue producto principalmente del crecimiento que ha presentado la cartera de créditos

En cuanto a la estructura de activos, durante los periodos analizados 2015-2017, se evidenció una mayor participación de Banca Privada, misma que ha ido ganando mayor cuota de mercado a medida que las Sociedad Financieras fueron liquidadas; por su parte la participación de la banca pública se ha mantenido con ligeras variaciones. Para junio de 2018, el total de activos del sistema financiero estuvieron representados principalmente por la banca privada al totalizar USD 39.041,12 millones con el 82,73% del total de activos del sistema financiero, seguido de la banca pública al sumar USD 8.151,50 millones con el 17,27% del total de activos del sistema financiero.

<sup>30</sup> <https://notimundo.com.ec/nota-credicia-de-ecuador-desiende-de-ba-b-segun-standard-poors/>

<sup>31</sup> <https://www.elcomercio.com/actualidad/leyeconomica-asamblea-aplicacion-ejecutivo-debate.html>

<sup>32</sup> <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/economia/4/richardmartinez-deficit-ecuador-economia>

<sup>33</sup> Tomado de los boletines de la Superintendencia de Bancos [www.sbs.gob.ec](http://www.sbs.gob.ec)

<sup>34</sup> 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.

<sup>35</sup> Tuvieron participación hasta septiembre 2017

**CUADRO 14: ACTIVOS TOTALES A JUNIO 2018 (miles USD)**

Periodo	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
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
mar-18	39.344.197		8.158.658	47.502.855
jun-18	39.041.120		8.151.499	47.192.619

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

La principal fuente de ingresos de las instituciones financieras proviene de los rendimientos de su cartera, por ello la importancia de analizar su evolución. En este sentido, se pudo observar que la cartera bruta dentro del período analizado 2015- 2017, presentó una tendencia creciente comportamiento sustentado en el aumento de cartera bruta de los subsistemas Bancos Privados y Banca Pública.

Para junio de 2018, el total de la cartera de créditos sumó USD 30.764,23 millones, cifra que fue superior en 15,10% a lo presentado en junio de 2017, cuando fue de USD 26.728,70 millones.

Al analizar la estructura de la cartera del sistema financiero entre los años 2015-2017, se observó que el principal protagonista en la colocación de créditos fue la Banca Privada con un promedio de con el 81,14% de la cartera total del sistema financiero, seguida por la Banca Pública que tiene en promedio el 15,23% de participación, posteriormente están las Sociedades Financieras que representaron en promedio el 5,45% entre los años 2015 y 2016.

En junio de 2018, el sistema financiero mantiene un comportamiento similar al presentado históricamente, es así que, la banca privada representó el 85,58% del total de la cartera del sistema financiero, seguido de la banca pública con el 14,42%.

El 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 Código regula al crédito de tal manera que, sea destinado a actividades que generen producción y empleo<sup>36</sup>.

**CUADRO 15: CARTERA A JUNIO DE 2018 (miles USD)**

Periodo	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
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
mar-18	25.119.040		4.364.813	29.483.853
jun-18	26.329.531		4.434.702	30.764.233

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al hacer referencia a los índices de morosidad de la cartera total del sistema financiero,<sup>37</sup> se observó que este indicador presentó un comportamiento decreciente pasando de 4,37% en el año 2015 a 3,48% en el año 2017 (3,92% a diciembre 2016), producto del crecimiento de sus activos productivos el cual está representado principalmente por la cartera de créditos, que refleja una mayor cantidad de dinero en circulación gracias a la recuperación del precio del petróleo. Para junio de 2018, la morosidad global del sistema financiero fue de 3,36%, porcentaje que fue inferior a lo presentado en junio de 2017 cuando se ubicó en 3,88%. Al 30 de junio de

<sup>36</sup> El Comercio, 12 de septiembre de 2014, <http://www.elcomercio.com/actualidad/codigo-monetario-junta-regulacion-registro.html>

<sup>37</sup> Promedio ponderado de los índices de morosidad de los grupos que conforman el Sistema Financiero

2018, dentro del sistema financiero, la banca pública presentó el nivel de morosidad más alto con el 5,37%, seguido de los bancos privados con el 3,02%.

**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%
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%
mar-18	3,20%		5,64%	3,56%
jun-18	3,02%		5,37%	3,36%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Los pasivos, presentaron un comportamiento creciente entre los años 2015 - 2017, con la adquisición de mayor deuda, la recuperación del precio del petróleo, el uso de mejores mecanismos para colocar el crudo internacionalmente, y la apreciación del euro frente al dólar creando ingresos sostenidos de divisas por exportaciones, es así que éste pasó de USD 33.732,19 millones en 2015 a USD 40.157,81 millones para el año 2017 (USD 38.446,36 millones a diciembre 2016). Para junio de 2018, el total de pasivos alcanzó la suma de USD 40.125,04 millones, cifra que fue superior en 4,51% a lo presentado en junio de 2017, a su vez, al referirnos al financiamiento del total de activos estos representaron el 85,02%.

En cuanto a la estructura de pasivos del Sistema Financiero entre los años 2015-2017 estuvieron conformados principalmente por las obligaciones con el público con un promedio de 86,13%, observado que en todos los períodos analizados prevalecen los depósitos a la vista con un promedio de 50,74% del total de obligaciones con el público, por su parte los depósitos a plazo representaron en promedio 32,04%. Para el mes de junio de 2018, la estructura del total de pasivos del sistema financiero, estuvo conformado principalmente por las obligaciones con el público que tuvieron una representación del 85,93%; los cuales referente a su composición estuvieron representados por depósitos a la vista (49,12% del total de pasivos) y depósitos a plazo (33,43% del total de pasivos).

Entre los años 2015 y 2016 las obligaciones con el público incrementaron en los subsistemas: Bancos Privados y Banca Pública. 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). A junio del 2018, las obligaciones con el público presentaron un crecimiento del 3,54% en relación a junio de 2017, comportamiento que se sustentó principalmente en el segmento de banca privada dentro de sus depósitos a plazo, seguido de la banca pública; de igual manera en los depósitos a plazo.

**CUADRO 17: PASIVOS A JUNIO DE 2018 (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
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
mar-18	35.125.094		5.439.034	40.564.128
jun-18	34.720.238		5.404.806	40.125.043

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

El patrimonio del Sistema Financiero entre los periodos 2015-2017, denotó un crecimiento constante en términos monetarios provenientes de principalmente del incremento de capital social y para el último año también la generación de resultados, pasando de USD 6.010,93 millones en 2015 a USD 6.793,47 millones respectivamente (USD 6.253,52 millones a diciembre 2016). Al 30 de junio de 2018, el patrimonio mantiene una tendencia creciente en relación a junio 2017, alcanzando USD 6.700,26 millones, generando mayor solvencia

para la banca, que le permiten seguir robusteciendo su patrimonio para afrontar los cambios que pudieran darse en el entorno económico.

**CUADRO 18: PATRIMONIO A JUNIO DE 2018 (miles USD)**

Periodo	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
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
mar-18	4.105.771		2.670.880	6.776.651
jun-18	4.066.043		2.634.214	6.700.257

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.

Los ingresos totales del Sistema Financiero en el periodo 2015 - 2016 decrecieron en -3,54%, como consecuencia de la coyuntura económica que vivió; mientras tanto, para el año 2017, los ingresos crecen en 7,70% con relación a su año previo, alcanzando USD 4.656,92 millones (USD 4.324,16 a diciembre 2016), gracias a la liquidez del sistema financiero y la política de tasas de interés que permitieron canalizar el crédito hacia los sectores productivos, dinamizando la actividad económica. Por su parte, el margen operacional y el de intermediación del Sistema Financiero muestran fuertes disminuciones tanto en términos monetarios como en su representación sobre el total de los ingresos entre los periodos 2015 y 2016, no obstante, para el año 2017 se presentó crecimiento, 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 junio de 2018, los ingresos totales del sistema financiero alcanzaron la suma de USD 2.494,87 millones, cifra que fue superior en 7,66% a lo presentado en junio de 2017 cuando alcanzó USD 2.317,35 millones, este comportamiento ha generado que el margen de intermediación se incremente al sumar USD 294,62 millones después de haber registrado USD 194,77 millones en junio de 2017, una vez descontado los gastos de operación, el margen operacional registró los USD 393,24 millones, determinando que la utilidad del ejercicio para el segundo trimestre de 2018 fuera de USD 367,32 millones (USD 316,91 millones a junio de 2017).

**CUADRO 19: RESULTADOS A JUNIO 2018 (miles USD)**

Cuenta	2015	2016	jun-17	sep-17	2017	mar-18	jun-18
Total Ingresos	4.483.024	4.324.155	2.317.348	3.471.110	4.656.921	1.245.943	2.494.874
Margen Neto Intereses	2.185.693	1.918.052	1.083.786	1.655.509	2.243.268	596.158	1.216.536
Margen Bruto Financiero	2.971.401	2.767.412	1.512.330	2.308.927	3.143.698	821.623	1.682.746
Margen Neto Financiero	2.356.733	2.135.886	1.177.414	1.815.805	2.476.762	617.388	1.317.930
Margen de Intermediación	295.212	183.020	194.770	323.330	402.409	107.561	294.621
Margen Operacional	447.155	305.018	271.629	444.008	562.834	160.236	393.244
Ganancia o Pérdida Antes de Impuestos	653.725	581.420	411.625	633.958	826.160	232.931	522.406
Ganancia o Pérdida Del Ejercicio	489.286	426.658	316.906	482.816	621.512	162.076	367.319

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

En cuanto a los indicadores de rentabilidad, el sistema de Bancos Privados presentó un comportamiento decreciente tanto en el ROA como en el ROE entre los años 2015 y 2016, para posteriormente registrar un crecimiento en el año 2017 gracias al incremento de la cartera de crédito y depósitos (menor costo de fondeo) que generó un aumento en los resultados y mayor eficiencia en la banca privada. Para junio 2018 se registraron indicadores de ROE (12,33%) Y ROA (1,31%) superiores a junio 2017. Por su parte el sistema de Bancos Públicos presentó un comportamiento decreciente tanto de ROE Y ROA en junio de 2017, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

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%
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%
mar-18	1,16%		2,40%	1,78%
jun-18	1,31%		2,76%	2,03%
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%
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%
mar-18	10,84%		7,31%	9,08%
jun-18	12,33%		8,45%	10,39%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

## Riesgo del Negocio

### Descripción de la Entidad

Banco de Loja S.A., se constituyó en el Ecuador según escritura pública en el año 1967. Las operaciones y actividades que realiza el Banco están regidas y amparadas por el Código Orgánico Monetario y Financiero, disposiciones de la Junta Bancaria (actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera) y el Directorio del Banco Central del Ecuador – BCE y controladas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador. La Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, fue derogada a partir de la fecha de vigencia del Código Orgánico Monetario y Financiero. Las operaciones que el Banco, entre otras, puede realizar son: recibir recursos del público en depósito a la vista y a plazo, asumir obligaciones por cuenta de terceros, emitir obligaciones, recibir préstamos y aceptar créditos de instituciones financieras del país y del exterior, conceder créditos en las distintas modalidades y prestar servicios de caja y tesorería, principalmente.<sup>38</sup>

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

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

<sup>38</sup> Información tomada del Informe de Auditoría externa correspondiente al periodo 2014.

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:

CUADRO 21: PRODUCTOS POR SERVICIOS

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

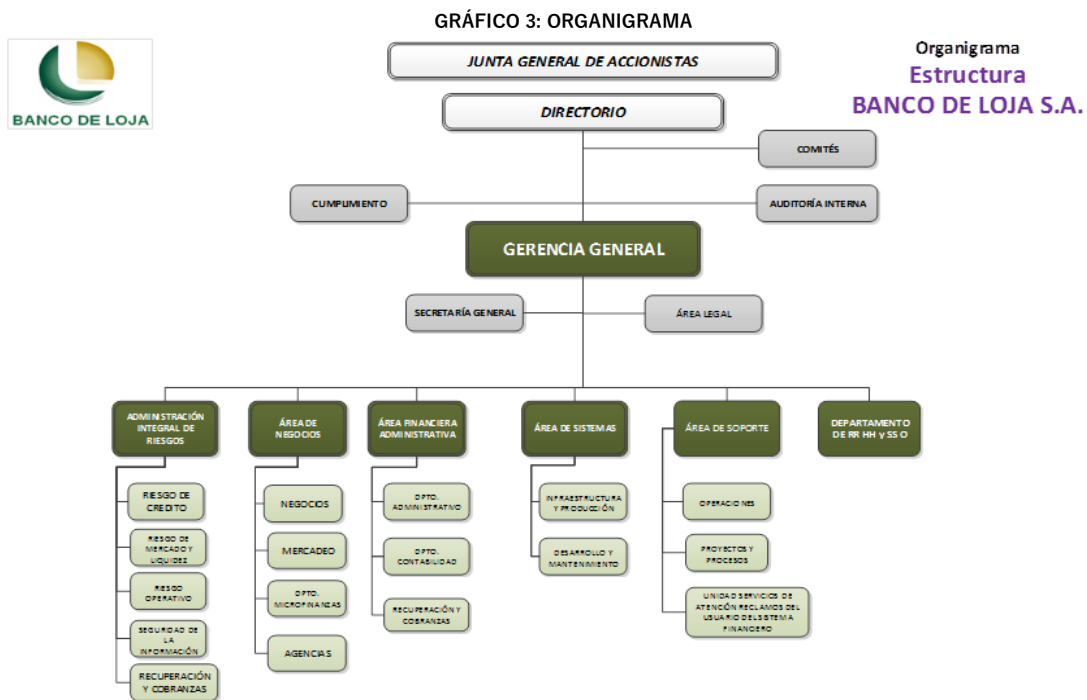
El Banco de Loja S.A., pertenece a las siguientes asociaciones nacionales e internacionales:

- 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 30 de junio de 2018, 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 30 de junio de 2018:

**CUADRO 22: MIEMBROS DEL DIRECTORIO**

DIRECTORIO	
NOMBRE	CARGO
Ing. Víctor Hugo Loaiza González	Primer Vocal Principal/Presidente encargado
Ing. Luciano Alberto Guerrero Villacreses	Tercer Vocal Principal
Miguel Almeida Suárez	Cuarto Vocal Principal
Dr. Jaime Alexis Crow Córdova	Quinto Vocal Principal
Eco. Eduardo Israel Calle Zaruma	Primer Vocal Suplente
Lcdo. Eduardo Bartolomé Martínez	Segundo Vocal Suplente
Ing. Tania Riofrio Mendoza	Tercer Vocal Suplente

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

**CUADRO 23: PLANA GERENCIAL**

PLANA GERENCIAL	
NOMBRE	CARGO
LEONARDO BURNEO MÜLLER	Gerente General
ANGEL RIOFRIO AGUIRRE	Gerente Financiero-Administrativo
FREDY CARRANZA VERGARA	Gerente de Riesgos ( E )
MANUEL LARA VALLEJO	Gerente de Sistemas
SANTIAGO ARMIJOS VALDIVIESO	Gerente Legal
PAUL RODRIGO OCHOA MORENO	Gerente de Soporte
DIANA DEL CARMEN ALLAN DURANGO	Jefe de Mercadeo
LISSETH ANALÍ CELI VALDIVIESO	Jefe de Negocios
JOFFRE OSWALDO YASBEK GRANDA	Auditor Interno
DIEGO FERNANDO AMBROSSI SOTOMAYOR	Jefe de Recursos Humanos y SSO

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

Al 30 de junio de 2018, Banco de Loja S.A., cuenta con la colaboración de 425 empleados (394 junio de 2017), 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 145 empleados (138 junio de 2017).

**CUADRO 24: EMPLEADOS**

AREA O DEPARTAMENTO	INDEFINIDOS	JORNADA PARCIAL	MANDATARIO	INDEFINID O A 90 DIAS	PLAZO FIJO	EVENTUAL	JUVENIL	PASANTES	Total general
ADMINISTRACION INTEGRAL DE RIESGO	11	0	0	1	0	0	0	0	12
GERENCIA LEGAL	4	0	0	0	0	0	0	0	4
AUDITORIA INTERNA	10	0	0	0	0	0	0	0	10
CUMPLIMIENTO	5	0	0	0	0	0	0	0	5
FINANCIERA ADMINISTRATIVA	45	0	0	0	0	0	0	2	47
SOPORTE	121	11	0	9	0	0	1	1	143
GERENCIA GENERAL	0	0	1	0	0	0	0	0	1
MERCADEO	11	0	0	1	0	0	0	1	13
NEGOCIOS	138	1	0	5	0	0	0	1	145
SECRETARIA GENERAL	3	1	0	0	0	0	0	0	4
SISTEMAS	29	0	0	0	0	0	0	0	29
RECURSOS HUMANOS Y SSO	12	0	0	0	0	0	0	0	12
<b>TOTAL</b>	<b>389</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>425</b>

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

En lo que respecta a los indicadores de Gobierno Corporativo del Banco, se dividen en cinco grupos, cada uno dividido en subcategorías e indicadores; a la fecha del presente informe los indicadores de Gobierno Corporativo que detalla su página web corresponden al periodo 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 12 sesiones de Directorio ordinarias y 1 sesión Extraordinaria.
- 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 30 de junio de 2018, 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.

### Liquidez de los títulos emitidos

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

Al 30 de junio de 2018, el Banco de Loja S.A., no registró procesos adicionales a la titularización bajo análisis.

### 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.

Presencia Bursátil = Número de días Negociados Mes / Número de Ruedas Mes

Según lo mencionado por la Bolsa de Valores, no han existido negociaciones en el mercado primario y secundario durante el periodo enero 2018 a junio 2018 para los valores de la titularización sujetos de calificación en el presente informe; por lo que no se puede calcular dicho indicador al corte mencionado.

Sobre la base de lo analizado y detallado, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A., observó y analizó la presencia bursátil. Por lo señalado, Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A., ha dado cumplimiento con lo estipulado en el literal f del Artículo 19, Sección II, Capítulo II, Título XVI del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros.

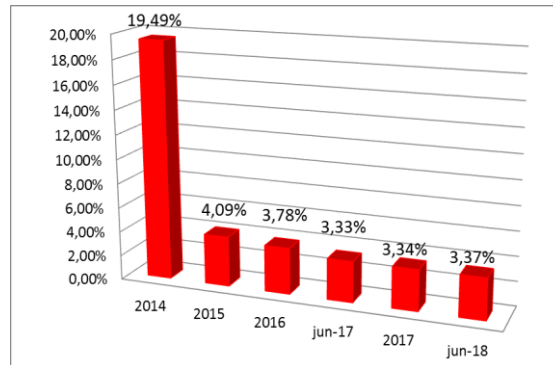
### Situación del Sector y Posición Competitiva

Banco DE LOJA S.A., se enmarca en el segmento financiero de Bancos Privados, al 30 de junio de 2018, mantiene un activo total de USD 456,79 millones, lo que significa una participación de 3,37% 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 (JUNIO 2018)



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Para el mes de junio de 2018, 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 25: FODA

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

Fuente y Elaboración: BANCO DE LOJA S.A.

## Riesgo operacional

La administración de BANCO DE LOJA S.A., mediante oficio M/GSG-001/16 con fecha 5 de enero del 2016 indicó haber 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.).

La entidad realizó una actualización a la metodología de riesgo operativo, en el cual se incluyó el marco de gestión de riesgos COSO ERM, proceso de recolección de eventos de pérdidas y mejoras en el proceso de autoevaluación de riesgos.

Dentro del proceso de monitoreo se realiza el seguimiento mensual de los avances de implementación y cumplimiento de los planes de mitigación vigentes, tanto de riesgo operativo como tecnológico.

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.

Al 30 de junio de 2018 se realizó el seguimiento de las recomendaciones propuestas por la Superintendencia de Bancos relacionadas con Tecnología de la Información emitidas en el mes de mayo de 2013, de lo cual a la presente fecha todos los temas se encuentran implementadas.

Según el informe de auditoría interna del segundo trimestre del 2018 se encuentran 6 observaciones en proceso de cumplimiento y 1 observación implementada, por los entes de control.

## 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. Para el periodo interanual junio 2018, el activo total se ubicó en USD 456,79 millones, superior al valor obtenido en diciembre 2017, producto del incremento de la cartera de créditos (+8,71%). En cuanto a la estructura del activo prevalece la cartera neta de créditos con una participación del 56,54%, seguido de fondos disponibles 25,29% e inversiones con el 12,92%.

CUADRO 26: ESTRUCTURA DE ACTIVOS (Miles USD)

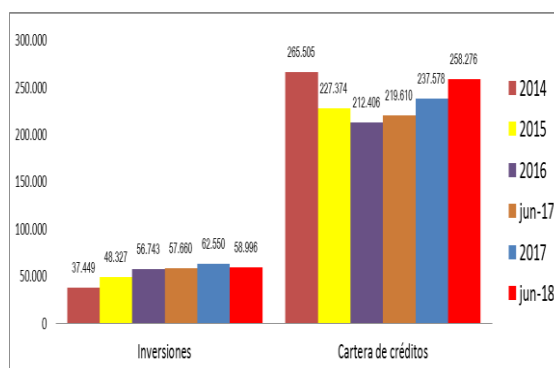
Cuenta	2014	2015	2016	jun-17	2017	jun-18
Fondos disponibles	111.693	94.116	130.392	119.672	122.932	115.504
Inversiones	37.449	48.327	56.743	57.660	62.550	58.996
Cartera de créditos	265.505	227.374	212.406	219.610	237.578	258.276
Cuentas por cobrar	3.163	2.958	3.157	3.344	3.645	3.913
Bienes realizables y otros no utilizados por la institución	127	425	1.112	1.119	1.022	614
Propiedades y equipo	6.908	6.246	6.567	6.438	6.487	6.336
Otros activos	37.785	17.902	11.286	12.192	12.728	13.152
<b>Total</b>	<b>462.631</b>	<b>397.349</b>	<b>421.663</b>	<b>420.036</b>	<b>446.943</b>	<b>456.791</b>

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al cierre 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.

Al 30 de junio de 2018, la cartera de créditos bruta alcanzó una suma USD 283,48 millones, con un crecimiento del 8,10% con respecto a diciembre de 2017 determinado principalmente por el incremento en la cartera del segmento consumo prioritario, situación que obedece en parte a la recuperación de la economía del país gracias al crecimiento del precio del petróleo.

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



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Durante el período analizado la cartera de crédito de los segmentos comercial prioritario y consumo prioritario se han constituido como su principal línea de negocio, alcanzando una participación del 37,03% y 32,26% respectivamente al cierre del año 2017. Es importante mencionar que la cartera del segmento inmobiliario a diciembre de 2017 registró una participación del 16,45%, manteniéndose en una posición similar a la registrada en los períodos analizados, este segmento se encuentra concentrado en la provincia de Loja. Para junio 2018, la Institución registra mayor participación en cartera en comercial prioritaria, 37,23%, seguido de consumo prioritario con el 34,34% y finalmente se encuentra el Inmobiliario con el 14,82%. El crecimiento de la cartera comercial prioritario, representa una estrategia importante considerando que en este segmento se registra menor morosidad.

CUADRO 27: COMPOSICIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE CRÉDITO

Cartera	2014	2015	2016	Jun-2017	2017	Jun-18
Comercial	41,13%					
Consumo	36,45%					
Vivienda	13,41%					
Microempresa	9,00%	9,38%	9,76%	10,53%	9,98%	9,87%
Comercial Prioritario	-	38,26%	34,80%	35,53%	37,03%	37,23%
Consumo Prioritario	-	35,14%	35,29%	32,92%	32,26%	34,34%
Inmobiliario	-	16,70%	16,91%	16,80%	16,45%	14,82%
Productivo		0,00%	0,06%	0,05%	0,03%	0,03%
Comercial Ordinario		0,00%	0,08%	0,14%	0,19%	0,24%
Consumo Ordinario		0,01%	3,09%	4,01%	4,02%	3,45%
Educativo		0,00%	0,00%	0,03%	0,03%	0,03%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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). Al 30 de junio 2018, fondos disponibles alcanzó el valor total de USD 115,50 millones, cifra inferior en 6,04% frente a diciembre 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 30 de junio 2018 la estructura de las inversiones, estuvo compuesta principalmente por inversiones mantenidas hasta su vencimiento del Estado o de entidades del sector público (USD 23,74 millones), seguido de inversiones disponibles para la venta de entidades del sector privado (USD 23,22 millones), y en tercer lugar las inversiones disponibles para la venta de entidades del sector público (USD 7,67 millones), con menor participación estuvieron las inversiones a valor razonable con cambios en el estado de resultados de entidades del sector privado (USD 4,28 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 2017, posee el cuarto lugar de participación dentro del activo con 2,85%, equivalentes a USD 12,73 millones, reflejando un crecimiento del 12,77% con respecto a diciembre de 2016 (USD 11,29 millones), producto del incremento en la cuenta contable Fondos de liquidez determinado por el comportamiento de las captaciones, base imponible para el cálculo del Fondo de Liquidez que deben mantener las Instituciones Financieras. Para junio 2018, la cuenta otros activos registró un rubro de USD 13,15 millones y representó el 2,88% del activo total, valor superior en 3,34% al registrado en diciembre 2017 efecto del crecimiento en la cuenta derechos fiduciarios.

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.

En lo que se refiere a los indicadores que reflejan la calidad de los activos de la institución, se puede observar que para junio de 2018, éstos presentan una mejor posición frente al año 2017, la relación de activos productivos sobre el total activos, alcanzó el 82,58%, (80,83% diciembre de 2017) y la cobertura de activos productivos frente a los pasivos con costo por su parte, se ubicó en 114,14% (112,22% diciembre de 2017) evidenciándose mayor eficiencia en la colocación de los recursos captados.

## 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). Para junio 2018, los pasivos totales se situaron en USD 406,92 millones, superior a diciembre del 2017 en 2,62%, efecto del crecimiento reflejado en obligaciones con el público especialmente en depósitos a plazo. A continuación se presenta la estructura de los pasivos dentro del periodo bajo análisis:

CUADRO 28: ESTRUCTURA DE PASIVOS (Miles USD)

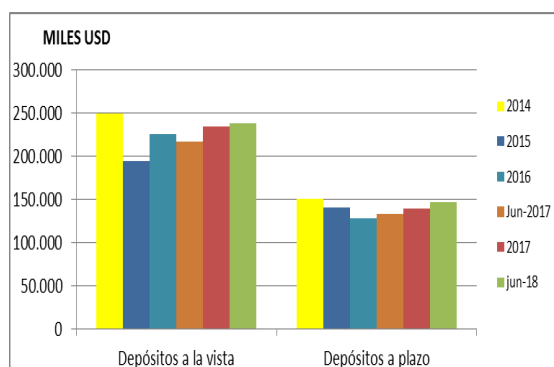
Cuenta	2014	2015	2016	Jun-2017	2017	jun-18
Obligaciones con el público	399.168,21	334.841,89	352.883,95	349.332,64	372.632,52	384.142,96
Obligaciones inmediatas	277,71	683,68	836,42	1.329,65	1.863,63	1.808,09
Cuentas por pagar	8.672,09	7.247,09	6.294,75	6.953,41	7.538,38	8.092,55
Obligaciones financieras	11.297,64	8.109,62	11.589,17	10.297,20	9.003,98	7.876,94
Otros pasivos	2.377,95	3.561,13	3.365,66	4.921,64	5.475,52	4.996,62
<b>Total</b>	<b>421.793,60</b>	<b>354.443,41</b>	<b>374.969,95</b>	<b>372.834,55</b>	<b>396.514,03</b>	<b>406.917,16</b>

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.

Al analizar los períodos interanuales, en junio 2018 obligaciones con el público registraron el valor de USD 384,14 millones, superior en 9,96% al monto obtenido en junio 2017 cuando alcanzó la suma de USD 349,33 millones, crecimiento que se debe al aumento del precio del petróleo que permite un incremento de las captaciones en todo el sistema financiero. En cuanto a su estructura los depósitos estuvieron conformados en un 61,98% (USD 238,09 millones) por depósitos a la vista y 38,01% (USD 146,00 millones) por depósitos a plazo, estructura que implica un menor costo de fondeo.

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).

En junio de 2018, los depósitos a plazo estuvieron conformados principalmente por los depósitos cuyo plazo se encontraban entre 1 y 90 días (USD 79,74 millones) con una participación del 54,62%, mientras que un 26,01% correspondió a depósitos cuyo vencimiento esta entre 91 y 180 días, el restante 19,37% correspondió a depósitos cuyo vencimiento es más de 180 días.

CUADRO 29: DEPÓSITOS A PLAZO (miles USD)

Plazo	2014	2015	2016	Jun-2017	2017	jun-18
De 1 a 30 días	39.647,97	37.436,75	29.223,18	27.271,09	30.670,36	31.216,23
De 31 a 90 días	48.743,20	56.657,19	41.329,42	42.836,45	44.554,86	48.520,76
De 91 a 180 días	36.470,72	24.940,21	32.398,78	37.756,78	34.795,22	37.980,39
De 181 a 360 días	23.687,39	19.035,01	21.693,46	22.313,75	26.152,26	22.189,40
De más de 361 días	2.029,57	2.456,17	2.791,68	2.718,38	2.575,09	6.089,13
Depósitos por Confirmar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>150.578,85</b>	<b>140.525,34</b>	<b>127.436,52</b>	<b>132.896,44</b>	<b>138.747,80</b>	<b>145.995,91</b>

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. Al 30 de junio 2018, las obligaciones financieras financiaron al activo en un 1,72% del total de activos, cifra inferior al financiamiento obtenido a diciembre 2017 (2,01%).

## Estructura Patrimonial

El patrimonio de la Institución Bancaría 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. Para el periodo interanual junio 2018, registra una ligera disminución alcanzando la cifra de USD 49,87 millones y financiando al activo en 10,92% (11,28% a diciembre 2017), mostrando un continuo fortalecimiento evidenciado en el crecimiento de su capital social (6,03% más que diciembre 2017) y en el aumento de sus reservas.

Mediante memorando emitido el 12 de junio de 2018 se dio a conocer a la Gerencia General los resultados sobre el proceso de aumento de capital social que se llevó a efecto en el mes de marzo del 2018, con lo que este pasó de USD 34,28 millones a USD 36,35 millones.

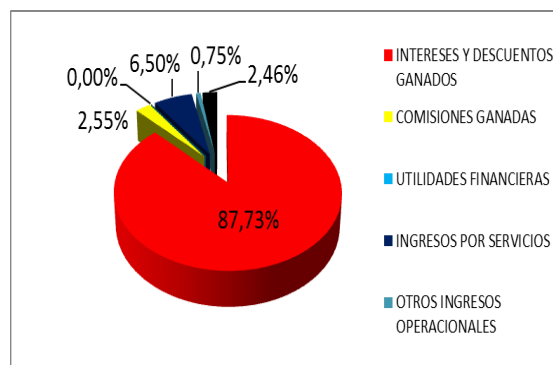
## Presentación de cuentas – Estado de pérdidas y ganancias

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.

En junio 2018, la institución registró un total de ingresos de USD 22,13 millones, superiores a los registrados en junio 2017 (USD 20,11 millones), situación que obedeció al registro de mayores intereses y descuentos ganados, siendo además la principal fuente de ingresos. En cuanto a su estructura el 87,73% está compuesta por intereses y descuentos ganados, seguido de un 6,50% por ingresos por servicios y un 2,55% por comisiones ganadas, mientras que el 3,22% lo conformaron otros ingresos y otros ingresos operacionales, a continuación se realizó un detalle de lo antes mencionado:

GRÁFICO 7: ESTRUCTURA DE INGRESOS AL 30 DE JUNIO DE 2018



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.

Para los periodos interanuales, se evidenció un incremento de los intereses y descuentos ganados (+13,11%), mismos que pasaron de representar 88,71% de los ingresos operativos en junio 2017 a 89,94% en junio 2018; evidenciando un manejo eficiente de sus recursos y sus captaciones de créditos al público, permitiendo obtener un margen neto de intereses (67,68% de los ingresos operacionales) superior al obtenido en junio 2017 (63,41% de los ingresos operativos), sumado el incremento de gastos de provisiones, dicha tendencia se debió a que se incrementó la cartera de la institución, obteniendo un margen neto financiero de USD 13,41 millones, superior al registrado en junio 2017 (USD 12,11 millones).

Para junio 2018 la utilidad neta del ejercicio llegó a USD 2,50 millones, superior en valores absolutos a la registrada en junio 2017 (USD 2,43 millones), mientras que en su participación frente a los ingresos operativos disminuyó pasando de 12,57% en junio de 2017 a 11,59% junio de 2018, dicho resultado se debe principalmente a que el ingreso operativo creció en mayor proporción que la utilidad neta, ratificando que la entidad financiera ha manejado de manera eficiente sus fuentes de fondeo y una reducción en la participación de sus gastos de operación frente a los ingresos operativos.

## Rentabilidad

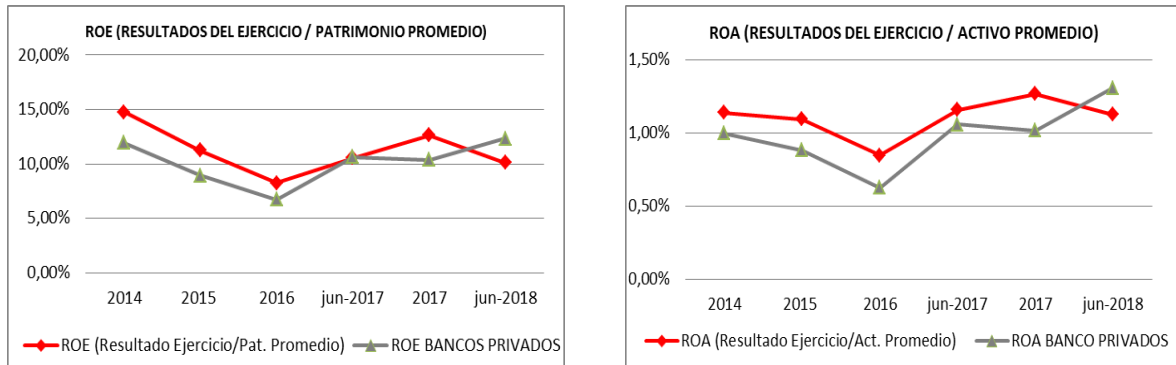
BANCO DE LOJA S.A., durante los periodos 2014-2017, mantiene indicadores de rentabilidad positivos, de tal forma que a diciembre de 2017 obtuvo un ROE de 12,64%, mientras que la rentabilidad sobre activo (ROA) fue de 1,27%. Se visualizó que el ROE y el ROA fueron superiores que el registrado en el 2016, 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. Para junio 2018, los indicadores de ROE y ROA, fueron inferiores a los obtenidos en junio 2017, ubicándose en 10,10% y 1,12%, respectivamente.

CUADRO 30: RENTABILIDAD

Concepto	2014	2015	2016	jun-2017	2017	jun-2018
Margen operacional/Ingresos operacionales	16,87%	13,07%	10,98%	15,43%	18,09%	16,12%
ROE (Resultado Ejercicio/Pat. Promedio)	14,78%	11,25%	8,26%	10,54%	12,64%	10,10%
ROA (Resultado Ejercicio/Act. Promedio)	1,14%	1,09%	0,85%	1,16%	1,27%	1,12%
ROE BANCOS PRIVADOS	11,95%	8,96%	6,72%	10,62%	10,36%	12,33%
ROA BANCO PRIVADOS	1,00%	0,88%	0,62%	1,06%	1,02%	1,31%

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.

Para junio 2018, la cartera bruta totalizó USD 283,48 millones, superior en 8,10% con respecto a diciembre 2017, y estuvo conformada en un 96,17% por vencer, 2,49% vencida y 1,35% en cartera que no devenga intereses, observando que la institución financiera ha mejorado su cartera sana. A continuación se presenta un detalle de lo mencionado:

CUADRO 31: ESTRUCTURA DE LA CARTERA (CLASIFICACIÓN CONTABLE)

Tipo Cartera	2014	2015	2016	Jun-2017	2017	jun-18
Por vencer	96,91%	94,04%	93,84%	94,20%	95,68%	96,17%
No devenga intereses	1,54%	2,54%	2,53%	2,24%	1,54%	1,35%
Vencida	1,55%	3,43%	3,63%	3,56%	2,79%	2,49%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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%. Para junio 2018, se presentó una recuperación del indicador de morosidad con respecto al año 2017 situándose en 3,83% (5,80% a junio 2017), situación que se produce gracias a una mayor colocación y castigo de operaciones crediticias, con el propósito de disminuir la cartera improductiva.

CUADRO 32, GRÁFICO 9: MOROSIDAD

Cartera	2014	2015	2016	jun-2017	2017	jun-2018
Comercial	1,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Consumo	4,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Vivienda	1,68%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Microempresa	7,66%	7,31%	8,41%	8,16%	5,90%	5,28%
Morosidad cartera comercial ampliada			6,50%	5,83%	3,73%	4,19%
Morosidad cartera comercial (prioritario y ordinario)			6,51%	5,84%	3,73%	4,20%
Morosidad cartera consumo			6,19%	5,96%	4,60%	3,39%
Morosidad cartera inmobiliario y vivienda de interés público			4,09%	3,93%	4,10%	3,10%
Morosidad de la cartera de créditos comercial prioritario		7,70%	6,53%	5,86%	3,75%	4,22%
Morosidad de la cartera de créditos consumo prioritario		5,62%	6,71%	6,55%	4,98%	3,49%
Morosidad de la cartera de créditos inmobiliario		2,15%	4,09%	3,93%	4,10%	3,10%
Morosidad de la cartera de créditos consumo ordinario		0,00%	0,26%	1,15%	1,58%	2,45%
<b>Global</b>	<b>3,09%</b>	<b>5,96%</b>	<b>6,16%</b>	<b>5,80%</b>	<b>4,32%</b>	<b>3,83%</b>
<b>Bancos medianos</b>	<b>3,54%</b>	<b>3,16%</b>	<b>2,97%</b>	<b>3,19%</b>	<b>2,69%</b>	<b>2,57%</b>
<b>Total Sistema Bancos Privados</b>	<b>2,87%</b>	<b>6,60%</b>	<b>3,54%</b>	<b>3,45%</b>	<b>2,96%</b>	<b>3,02%</b>

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al 30 de junio de 2018, 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 83,91%, siendo ligeramente inferior a lo presentado en junio 2017 (85,94%). Por otra parte la Cartera Crítica (Deficiente + Dudoso Recaudo + Pérdida) fue de 16,09%, cifra mayor a lo registrado en junio 2017 (14,06%), lo que evidencia un deterioro en su cartera.

CUADRO 33: CARTERA Y CONTINGENTES POR CATEGORÍA DE RIESGO AL 30 DE JUNIO DE 2018

CATEGORÍA DE RIESGO		jun-18	Participación
		CARTERA Y CONTINGENTES	
A1	Riesgo Normal	174.261.148,85	59,98%
A2	Riesgo Normal	13.365.304,42	4,60%
A3	Riesgo Normal	18.384.872,39	6,33%
B1	Riesgo Potencial	9.464.003,48	3,26%
B2	Riesgo Potencial	28.310.826,93	9,74%
C1	Deficiente	33.031.808,07	11,37%
C2	Deficiente	4.294.646,51	1,48%
D	Dudoso Recaudo	2.711.912,84	0,93%
E	Pérdida	6.699.069,34	2,31%
<b>TOTAL</b>		<b>290.523.592,83</b>	<b>100%</b>

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

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

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. Al 30 de junio 2018, las provisiones alcanzaron USD 25,20 millones siendo superior a las registradas en junio 2017 (USD 24,39 millones) y diciembre 2017 (USD 24,66 millones), crecimiento que se evidenció en provisiones restructuradas y comercial prioritario. A continuación se presenta un detalle de las provisiones acumuladas de acuerdo a la data registrada en balances.

**CUADRO 34: PROVISIONES PARA CRÉDITOS INCOBRABLES (Miles USD)**

Tipo de Cartera	2014	2015	2016	Jun-2017	2017	Jun-2018
COMERCIAL	12.898,83					
CONSUMO	0,00					
VIVIENDA	899,32					
MICROEMPRESA	1.899,55	1.301,05	1.409,53	1.632,23	1.421,94	1.348,61
REFINANCIADA	18,76	138,09	268,28	465,34	486,70	660,45
REESTRUCTURADA	153,13	1.381,28	2.110,08	2.473,74	2.437,00	3.142,05
GENERAL / GENÉRICA VOLUNTARIA	2.073,56	1.874,75	370,88	377,78	377,78	370,88
(Cartera de créditos comercial prioritario)		13.886,53	7.722,81	7.164,52	7.261,11	12.019,22
(Cartera de créditos de consumo prioritario)		4.646,93	4.126,64	3.900,18	3.625,83	3.252,30
(Cartera de crédito inmobiliario)		945,33	1.353,78	1.340,31	1.738,55	1.417,10
(Cartera de crédito productivo)		0,04	8,85	9,51	8,90	12,20
(Cartera de crédito comercial ordinario)		0,24	0,87	2,81	7,70	34,56
(Cartera de crédito de consumo ordinario)		12,32	39,14	78,85	194,99	227,32
(Cartera de crédito de vivienda de interés público)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(Provisión genérica por tecnología crediticia)			2.309,05	2.410,15	2.561,41	2.718,74
(Provisiones no reversadas por requerimiento normativo)			4.535,04	4.535,04	4.535,04	0,00
(Cartera de crédito educativo)		0,00	0,04	0,31	0,81	0,91
(Cartera de créditos de inversión pública)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>22.621,18</b>	<b>24.186,56</b>	<b>24.254,99</b>	<b>24.390,79</b>	<b>24.657,77</b>	<b>25.204,32</b>

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

En 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 217,54%, 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. Para junio 2018, la institución registró una cobertura de 231,86%, superior al indicador registrado en junio 2017 (172,24%) y diciembre 2017, producto del incremento de las provisiones realizadas y de la disminución de la cartera improductiva. A continuación un detalle de lo mencionado:

**CUADRO 35: NIVELES DE COBERTURA DE LA CARTERA IMPRODUCTIVA**

Tipo de Cartera	2014	2015	2016	Jun-2017	2017	jun-18
Cartera Comercial	706,93%	0,00%				
Cartera de Consumo	139,17%	0,00%				
Cartera de Vivienda	143,29%	0,00%				
Cartera de Microempresa	126,16%	0,00%				
<b>Cartera Problemática</b>	<b>253,92%</b>	<b>161,23%</b>	<b>166,35%</b>	<b>172,24%</b>	<b>217,54%</b>	<b>231,86%</b>
Cobertura cartera comercial ampliada			168,44%	170,06%	244,79%	324,84%
Cobertura cartera comercial (prioritario y ordinario)			168,27%	169,82%	244,48%	324,51%
Cobertura cartera consumo			109,58%	114,80%	135,10%	157,49%
Cobertura cartera inmobiliario y vivienda de interés público			86,71%	89,71%	105,30%	123,65%
Cobertura de la cartera de créditos comercial prioritario		201,94%	168,26%	169,77%	244,27%	323,73%
Cobertura de la cartera de créditos consumo prioritario		126,73%	109,26%	115,77%	135,81%	161,92%
Cobertura de la cartera de créditos inmobiliario		110,01%	86,71%	89,71%	105,30%	123,65%
Morosidad de la cartera de créditos microempresa		109,64%	158,54%	171,75%	221,81%	229,50%
Cobertura de la cartera de créditos productivo		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cobertura de la cartera de créditos comercial ordinario		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cobertura de la cartera de créditos consumo ordinario		0,00%	206,21%	69,86%	117,03%	94,84%
Cobertura de la cartera de créditos vivienda de interés público		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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). Para junio 2018, con relación a diciembre 2017, la cartera

castigada presentó un crecimiento del 7,00%, llegando al valor de (USD 17,05 millones), misma que representó el 6,01% del total de la cartera bruta.

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

**CUADRO 36: CARTERA CASTIGADA (Miles USD)**

Concepto	2014	2015	2016	Jun-2017	2017	jun-18
Cartera bruta	288.125,83	251.560,64	236.661,39	244.000,81	262.235,90	283.480,13
Cartera castigada	4.582,61	9.475,66	13.829,55	14.732,52	15.931,22	17.046,60
% Cartera castigada	1,59%	3,77%	5,84%	6,04%	6,08%	6,01%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al 30 de junio de 2018, 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 53,92%, lo que determina que exista un alto nivel de concentración de crédito<sup>39</sup>, mitigado por la gran diversificación de las operaciones y por el bajo monto concedido.

**CUADRO 37: CARTERA POR OFICINA A JUNIO 2018 (USD)**

AGENCIA	CARTERA	%
Oficina Matriz	111.331.087,29	38,43%
Agencia Quito	22.751.799,87	7,85%
Agencia 1	22.097.466,12	7,63%
Agencia El Valle	17.764.127,68	6,13%
Agencia Machala	17.058.904,98	5,89%
Agencia Zamora	12.209.245,59	4,21%
Agencia Catamayo	11.166.269,99	3,85%
Agencia Alamor	11.093.480,23	3,83%
Agencia Yanzatza	9.910.501,39	3,42%
Agencia Macara	9.905.737,50	3,42%
Agencia Sur	9.589.371,33	3,31%
Agencia Catacocha	9.494.723,87	3,28%
Agencia Cariamanga	7.481.176,62	2,58%
Agencia El Recreo	7.127.459,27	2,46%
Agencia Gualaquiza	5.399.365,92	1,86%
Agencia El Pangui	5.295.093,56	1,83%
<b>TOTAL</b>	<b>289.675.811,21</b>	<b>100%</b>

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% (94,40% a junio 2018) de los pasivos. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2017 fue de USD 372,63 millones (USD 384,14 millones a junio 2018). 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% (61,98% junio 2018) y 37,23% (38,01% junio 2018) 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 30 de junio de 2018 sea del 28,53% (25,68% a diciembre 2017), 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

<sup>39</sup> Los datos de la cartera por oficina no consideran provisiones.



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 segundo trimestre de 2018, 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 junio de 2018, el indicador promedio de liquidez de primera línea se ubicó en 41,30% siendo superior a la volatilidad promedio ponderada de fuentes de fondeo de dos desviaciones estándar que fue de 6,36%, evidenciando el cumplimiento para la liquidez de primera línea; mientras que el indicador promedio de liquidez de segunda línea se ubicó en 41,14% superior a la volatilidad promedio ponderada de las fuentes de fondeo de dos y media desviaciones estándar 7,95%; a su vez el indicador mínimo de liquidez requerido fue de 9,87%; 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 primer semestre del 2018 ha cumplido los requerimientos de reservas mínimas y el coeficiente de liquidez doméstica determinados por el Banco Central.

CUADRO 38: LIQUIDEZ ESTRUCTURAL PROMEDIO, ÚLTIMA SEMANA DE JUNIO 2018

Concepto	Liquidez estructural	Volatilidad Fuentes de Fondeo	Requerimiento de liquidez mínima
Primera Línea	41,30%	6,36%	9,87%
Segunda Línea	41,14%	7,95%	

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 junio de 2018.

CUADRO 39: LIQUIDEZ POR PLAZOS JUNIO 2018 (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	6.323.171	6.867.941	9.380.535	10.733.243	11.969.160	57.815.269	53.383.463	271.783.326,45
Pasivo	23.859.614	16.245.304	29.689.067	38.423.552	35.176.859	56.570.474	59.716.817	159.995.791
Brecha	-17.536.443	-9.377.363	-20.308.531	-27.690.309	-23.207.698	1.244.795	-6.333.354	111.787.535
Brecha Acumulada	-17.536.443	-26.913.806	-47.222.338	-74.912.647	-98.120.345	-96.875.550	-103.208.904	8.578.631
ALN	142.999.325							
Valor en Riesgo	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Al 30 de junio de 2018, los fondos disponibles de la entidad bancaria se encuentran en capacidad de hacer frente al total de los depósitos de corto plazo en un 36,34%, indicador que disminuye con relación a diciembre de 2017 (39,78%).

El indicador de cobertura de los 25 mayores depositantes, a junio de 2018 correspondió a 202,40%, inferior al registrado en diciembre de 2017 (420,90%), 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 junio de 2018 fue de 150,55%, inferior a la presentada en diciembre de 2017 (182,81%), 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 40: INDICADORES DE LIQUIDEZ

Liquidez y Fondo	2014	2015	2016	jun-2017	2017	jun-2018
Fondos disponibles/ Total Depósitos a CP	33,16%	32,64%	44,06%	41,77%	39,78%	36,34%
Cobertura 25 mayores depositantes	155,76%	130,27%	250,34%	246,00%	420,90%	202,40%
Cobertura 100 mayores depositantes	110,84%	113,14%	192,56%	184,34%	182,81%	150,55%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

## Riesgo de Solvencia

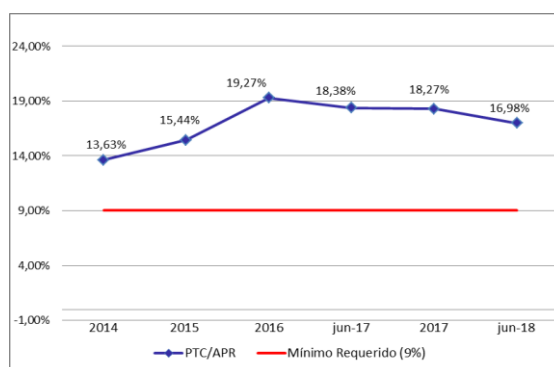
El índice de solvencia que relaciona el patrimonio técnico constituido con los activos ponderados por riesgo se ubicó para el mes de junio de 2018 en 16,98% (18,38% a junio 2017). De acuerdo a la normativa vigente, la entidad debería mantener un Patrimonio Técnico Requerido de USD 27,34 millones (USD 23,78 millones a junio 2017), sin embargo, mantiene un Patrimonio Técnico Constituido de USD 51,59 millones (USD 48,56 millones a junio 2017), con esto se presenta un excedente patrimonial de USD 24,25 millones (USD 24,78 millones a junio 2017).

CUADRO 41: PATRIMONIO TÉCNICO CONSTITUIDO (USD)

Concepto	2014	2015	2016	jun-17	2017	jun-18
Patrimonio Técnico Primario	31.746.741	34.733.021	38.289.366	39.928.519	39.928.519	42.531.762
Patrimonio Técnico Secundario	10.147.642	8.507.064	9.622.916	8.628.483	12.038.085	9.060.118
Patrimonio Técnico Constituido (PTC)	41.894.383	43.240.085	47.912.282	48.557.002	51.966.605	51.591.880
Patrimonio Técnico Requerido	27.668.153	25.205.538	22.376.640	23.780.241	25.596.274	27.342.713
Excedente en Patrimonio Técnico	14.226.230	18.034.547	25.535.642	24.776.761	26.370.331	24.249.167
Activos Ponderados por Riesgo (APR)	307.423.927	280.061.537	248.629.336	264.224.903	284.403.047	303.807.927
PTC/APR	13,63%	15,44%	19,27%	18,38%	18,27%	16,98%
Mínimo Requerido (9%)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Índice de Capitalización neto	7,54%	9,44%	8,91%	9,30%	9,21%	9,20%

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% (9,20% a junio de 2018) el cual es superior al de diciembre de 2016 cuando registró 8,91% (9,30% junio 2017).

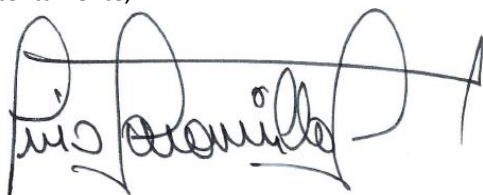
## Liquidez de los instrumentos

### Situación del Mercado Bursátil<sup>40</sup>

Durante julio de 2018, el Mercado de Valores autorizó 27 Emisiones de Obligaciones de las cuales el 100% pertenecieron al sector mercantil, determinando que 9 emisiones fueron autorizadas en la ciudad de Quito y 18 en la ciudad de Guayaquil, registrando un monto total de USD 164,80 millones, valor que representó 39,87% del monto total de emisiones autorizadas.

Por otra parte, las emisiones de Papel Comercial representaron el 55,53% y las acciones el 1,21% del total aprobado hasta el 31 de julio de 2018. El monto total de obligaciones aprobadas en el mercado de valores alcanzó la suma de USD 413,31 millones hasta julio de 2018, determinando que la distribución por sector económico estuvo concentrado en el segmento de industrias manufactureras con el 64,24%, comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas con el 18,94%.

Atentamente,



Econ. Luis R. Jaramillo Jiménez MBA  
**GERENTE GENERAL**



Ing. Galo Pérez  
**Analista**

<sup>40</sup> <https://portal.supercias.gob.ec/wps/portal/Inicio/Inicio/MercadoValores/Estadisticas/ResumenEjecutivo>

ANEXO I: ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Miles USD)

Cuenta	2014	2015	2016	Jun-2017	2017	jun-18
<b>ACTIVO</b>	<b>462.631</b>	<b>397.349</b>	<b>421.663</b>	<b>420.036</b>	<b>446.943</b>	<b>456.791</b>
FONDOS DISPONIBLES	111.693	94.116	130.392	119.672	122.932	115.504
OPERACIONES INTERBANCARIAS	0	0	0	0	0	0
INVERSIONES	37.449	48.327	56.743	57.660	62.550	58.996
CARTERA DE CREDITOS	265.505	227.374	212.406	219.610	237.578	258.276
CARTERA DE CRÉDITOS POR VENCER	279.217	236.560	222.080	229.840	250.901	272.610
CARTERA DE CRÉDITOS QUE NO DEVENGA INTERESES	4.442	6.384	5.987	5.474	4.028	3.819
CARTERA DE CRÉDITOS VENCIDA	4.467	8.617	8.594	8.686	7.306	7.051
PROVISIONES	-22.621	-24.187	-24.255	-24.391	-24.658	-25.204
DEUDORES POR ACEPTACIONES	0	0	0	0	0	0
CUENTAS POR COBRAR	3.163	2.958	3.157	3.344	3.645	3.913
BIENES REALIZABLES. ADJUDICADOS POR PAGO. DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL Y NO UTILIZADOS POR LA INSTITUCION	127	425	1.112	1.119	1.022	614
PROPIEDADES Y EQUIPO	6.908	6.246	6.567	6.438	6.487	6.336
OTROS ACTIVOS	37.785	17.902	11.286	12.192	12.728	13.152
<b>PASIVO</b>	<b>421.794</b>	<b>354.443</b>	<b>374.970</b>	<b>372.835</b>	<b>396.514</b>	<b>406.917</b>
OBLIGACIONES CON EL PUBLICO	399.168	334.842	352.884	349.333	372.633	384.143
DEPÓSITOS A LA VISTA	248.486	194.234	225.377	216.369	233.826	238.090
OPERACIONES DE REPORTE	0	0	0	0	0	0
DEPÓSITOS A PLAZO	150.579	140.525	127.437	132.896	138.748	145.996
DEPÓSITOS DE GARANTÍA	0	0	0	0	0	0
DEPÓSITOS RESTRINGIDOS	104	82	71	67	59	57
OPERACIONES INTERBANCARIAS	0	0	0	0	0	0
OBLIGACIONES INMEDIATAS	278	684	836	1.330	1.864	1.808
ACEPTACIONES EN CIRCULACION	0	0	0	0	0	0
CUENTAS POR PAGAR	8.672	7.247	6.295	6.953	7.538	8.093
OBLIGACIONES FINANCIERAS	11.298	8.110	11.589	10.297	9.004	7.877
OBLIGACIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES Y APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	0	0	0	0	0	0
OTROS PASIVOS	2.378	3.561	3.366	4.922	5.476	4.997
<b>PATRIMONIO</b>	<b>40.838</b>	<b>42.905</b>	<b>46.693</b>	<b>47.201</b>	<b>50.429</b>	<b>49.874</b>
CAPITAL SOCIAL	27.400	29.860	33.000	34.283	34.283	36.350
PRIMA O DESCUENTO EN LA COLOCACION DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0
RESERVAS	5.896	6.421	6.838	7.195	7.195	7.731
OTROS APORTES PATRIMONIALES	0	0	0	0	0	0
SUPERAVIT POR VALUACIONES	1.780	1.718	2.657	2.604	2.548	2.493
RESULTADOS	5.762	4.905	4.199	3.120	6.404	3.300
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>462.631</b>	<b>397.349</b>	<b>421.663</b>	<b>420.036</b>	<b>446.943</b>	<b>456.791</b>
CUENTAS CONTINGENTES	27.814	25.645	24.718	25.358	16.549	19.531
CUENTAS DE ORDEN	965.555	983.846	989.348	1.008.083	1.026.304	1.084.084

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

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

Cuenta	2014	2015	2016	jun-17	2017	jun-18
<b>TOTAL INGRESOS OPERATIVOS</b>	<b>43.257,15</b>	<b>44.702,87</b>	<b>39.463,25</b>	<b>19.345,39</b>	<b>40.224,33</b>	<b>21.582,66</b>
INTERESES Y DESCUENTOS GANADOS	39.061,75	40.043,25	34.545,40	17.162,03	35.808,30	19.411,88
INTERESES CAUSADOS	11.965,63	12.436,47	11.599,06	4.894,86	9.695,50	4.803,78
<b>MARGEN NETO INTERESES</b>	<b>27.096,12</b>	<b>27.606,77</b>	<b>22.946,34</b>	<b>12.267,17</b>	<b>26.112,80</b>	<b>14.608,10</b>
COMISIONES GANADAS	1.337,13	1.241,65	1.235,47	586,46	1.197,08	565,31
INGRESOS POR SERVICIOS	2.330,71	2.945,80	3.259,63	1.421,10	2.915,85	1.438,77
COMISIONES CAUSADAS	473,87	488,34	536,95	244,90	539,55	260,11
UTILIDADES FINANCIERAS	117,93	55,09	114,70	0,62	1,26	0,63
PERDIDAS FINANCIERAS	14,10	16,58	23,45	7,24	23,01	25,42
<b>MARGEN BRUTO FINANCIERO</b>	<b>30.393,93</b>	<b>31.344,39</b>	<b>26.995,74</b>	<b>14.023,21</b>	<b>29.664,44</b>	<b>16.327,28</b>
PROVISIONES	4.418,01	6.471,24	5.386,99	1.918,19	4.215,67	2.920,26
<b>MARGEN NETO FINANCIERO</b>	<b>25.975,92</b>	<b>24.873,15</b>	<b>21.608,75</b>	<b>12.105,02</b>	<b>25.448,76</b>	<b>13.407,02</b>
GASTOS DE OPERACION	19.019,04	19.350,41	17.513,51	9.132,78	18.275,87	10.047,37
<b>MARGEN DE INTERMEDIACION</b>	<b>6.956,88</b>	<b>5.522,74</b>	<b>4.095,24</b>	<b>2.972,24</b>	<b>7.172,89</b>	<b>3.359,65</b>

OTROS INGRESOS OPERACIONALES	409,63	417,09	308,05	175,18	301,83	166,07
OTRAS PERDIDAS OPERACIONALES	69,53	98,05	71,20	162,53	199,74	47,24
<b>MARGEN OPERACIONAL</b>	<b>7.296,98</b>	<b>5.841,77</b>	<b>4.332,09</b>	<b>2.984,89</b>	<b>7.274,99</b>	<b>3.478,48</b>
OTROS INGRESOS	819,42	961,47	1.302,78	765,82	1.396,32	545,37
OTROS GASTOS Y PERDIDAS	34,30	19,61	90,35	32,63	35,06	21,96
<b>GANANCIA O PERDIDA ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>8.082,10</b>	<b>6.783,64</b>	<b>5.544,52</b>	<b>3.718,07</b>	<b>8.636,25</b>	<b>4.001,88</b>
IMPUESTOS Y PARTICIPACION A EMPLEADOS	2.823,95	2.446,20	1.980,37	1.286,63	2.976,29	1.499,78
<b>GANANCIA O PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>5.258,15</b>	<b>4.337,44</b>	<b>3.564,15</b>	<b>2.431,44</b>	<b>5.659,96</b>	<b>2.502,10</b>

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

### ANEXO III: INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	2014	2015	2016	jun-2017	2017	jun-2018
<b>Rentabilidad</b>						
Margen operacional/Ingresos operacionales	16,87%	13,07%	10,98%	15,43%	18,09%	16,12%
ROA (Resultado Ejercicio /Activo Total)	1,14%	1,09%	0,85%	0,58%	1,27%	0,55%
ROA promedio (Resultado Ejercicio /Activo promedio)	1,14%	1,09%	0,85%	1,16%	1,27%	1,12%
ROE (Resultado Ejercicio /Patrimonio Total)	12,88%	10,11%	7,63%	5,15%	11,22%	5,02%
ROE promedio (Resultado Ejercicio /Patrimonio promedio)	14,78%	11,25%	8,26%	10,54%	12,64%	10,10%
<b>Calidad de Activos</b>						
Activos improductivos Netos/Total Activos	14,72%	11,87%	20,81%	18,90%	19,17%	17,42%
Activos produc./Tot. Activos	85,28%	88,13%	79,19%	81,10%	80,83%	82,58%
Activos produc./ Pasivos con costo	116,52%	118,41%	110,48%	111,30%	112,22%	114,14%
Cartera Vencida/Cartera Total	1,68%	3,79%	4,05%	3,96%	3,08%	2,73%
Cartera Vencida/Utilidad Operativa antes de Provisiones (margen bruto financiero)	14,70%	27,49%	54,01%	61,94%	24,63%	43,19%
Cartera Vencida/ Patrimonio	10,94%	20,08%	31,23%	18,40%	14,49%	14,14%
Cartera Castigada/ Cartera Total	1,73%	4,17%	6,51%	6,71%	6,71%	6,60%
<b>Morosidad</b>						
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%	5,80%	4,32%	3,83%
MOROSIDAD CARTERA COMERCIAL AMPLIADA			6,50%	5,83%	3,73%	4,19%
MOROSIDAD CARTERA COMERCIAL (PRIORITARIO Y ORDINARIO)			6,51%	5,84%	3,73%	4,20%
MOROSIDAD CARTERA CONSUMO			6,19%	5,96%	4,60%	3,39%
MOROSIDAD CARTERA INMOBILIARIO Y VIVIENDA DE INTERES PÚBLICO			4,09%	3,93%	4,10%	3,10%
MOROSIDAD DE LA CARTERA DE CRÉDITOS COMERCIAL PRIORITARIO		7,70%	6,53%	5,86%	3,75%	4,22%
MOROSIDAD DE LA CARTERA DE CRÉDITOS CONSUMO PRIORITARIO		5,62%	6,71%	6,55%	4,98%	3,49%
MOROSIDAD DE LA CARTERA DE CRÉDITOS INMOBILIARIO		2,15%	4,09%	3,93%	4,10%	3,10%
MOROSIDAD DE LA CARTERA DE CRÉDITOS MICROEMPRESA		7,31%	8,41%	8,16%	5,90%	5,28%
MOROSIDAD DE LA CARTERA DE CRÉDITOS PRODUCTIVO		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
MOROSIDAD DE LA CARTERA DE CRÉDITOS COMERCIAL ORDINARIO		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
MOROSIDAD DE LA CARTERA DE CRÉDITOS CONSUMO ORDINARIO		0,00%	0,26%	1,15%	1,58%	2,45%
MOROSIDAD DE LA CARTERA DE CRÉDITOS VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Cobertura de provisiones para cartera improductiva</b>						
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%	172,24%	217,54%	231,86%
COBERTURA CARTERA COMERCIAL AMPLIADA			168,44%	170,06%	244,79%	324,84%
COBERTURA CARTERA COMERCIAL (PRIORITARIO Y ORDINARIO)			168,27%	169,82%	244,48%	324,51%
COBERTURA CARTERA CONSUMO			109,58%	114,80%	135,10%	157,49%
COBERTURA CARTERA INMOBILIARIO Y VIVIENDA DE INTERES PÚBLICO			86,71%	89,71%	105,30%	123,65%
COBERTURA DE LA CARTERA DE CRÉDITOS COMERCIAL PRIORITARIO		201,94%	168,26%	169,77%	244,27%	323,73%
COBERTURA DE LA CARTERA DE CRÉDITOS CONSUMO PRIORITARIO		126,73%	109,26%	115,77%	135,81%	161,92%
COBERTURA DE LA CARTERA DE CRÉDITOS INMOBILIARIO		110,01%	86,71%	89,71%	105,30%	123,65%

MOROSIDAD DE LA CARTERA DE CRÉDITOS MICROEMPRESA		109,64%	158,54%	171,75%	221,81%	229,50%
COBERTURA DE LA CARTERA DE CRÉDITOS PRODUCTIVO		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
COBERTURA DE LA CARTERA DE CRÉDITOS COMERCIAL ORDINARIO		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
COBERTURA DE LA CARTERA DE CRÉDITOS CONSUMO ORDINARIO		0,00%	206,21%	69,86%	117,03%	94,84%
COBERTURA DE LA CARTERA DE CRÉDITOS VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Estructura de pasivos y administración financiera de activos y pasivos</b>						
Depósitos de clientes/ Pasivos Totales	94,64%	94,47%	94,11%	93,70%	93,98%	94,40%
Depósitos a la Vista/ Pasivos Totales	58,91%	54,80%	60,11%	58,03%	58,97%	58,51%
Depósitos a la Vista/ Fondos disponibles	222,47%	206,38%	172,85%	180,80%	190,21%	206,13%
Depósitos a Plazo/ Pasivos Totales	35,70%	39,65%	33,99%	35,64%	34,99%	35,88%
Depósitos (a la vista y a plazo)/ Cartera Total	150,30%	147,23%	166,10%	159,04%	156,82%	148,71%
Cartera Bruta/ (D. a la vista+ D. a plazo)	72,20%	75,15%	67,08%	69,86%	70,38%	73,81%
<b>Liquidez y Fondo</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>jun-2017</b>	<b>2017</b>	<b>jun-2018</b>
Fondos disponibles/ Total Depósitos a CP	33,16%	32,64%	44,06%	41,77%	39,78%	36,34%
Cobertura 25 mayores depositantes	155,76%	130,27%	250,34%	246,00%	420,90%	202,40%
Cobertura 100 mayores depositantes	110,84%	113,14%	192,56%	184,34%	182,81%	150,55%
<b>Capitalización y Apalancamiento</b>						
Utilidades Retenidas/ Patrimonio	14,11%	11,43%	8,99%	6,61%	12,70%	6,62%
Cartera Improductiva descubierta / (Patrimonio+ resultados)	-33,58%	-21,41%	-20,72%	-21,67%	-26,42%	-28,74%
Cartera Improductiva/ Patrimonio	21,82%	34,96%	31,23%	31,63%	22,48%	22,95%
Índice de Capitalización neto	7,54%	9,44%	8,91%	9,30%	9,21%	9,20%
Patrimonio Técnico Constituido/Activos ponderados por Riesgo	13,63%	15,44%	19,27%	18,38%	18,27%	16,98%
<b>Eficiencia</b>						
Gastos de Operación estimados/ Total Activo Promedio	4,50%	4,54%	4,36%	4,35%	4,29%	4,51%
Gastos de Operación/ Margen Financiero	73,22%	77,80%	81,05%	75,45%	71,81%	74,94%
Gastos de personal Estimados/ Activo Promedio	1,82%	1,83%	1,84%	1,79%	1,84%	1,84%
Margen de Intermediación Estimado/ Patrimonio Promedio	19,05%	13,82%	9,57%	12,88%	15,61%	13,56%
Margen de Intermediación Estimado/ Activo Promedio	1,65%	1,29%	1,02%	1,42%	1,68%	1,51%
<b>Cartera Castigada Acumulada (Miles USD)</b>	<b>4.582,61</b>	<b>9.475,66</b>	<b>13.829,55</b>	<b>14.732,52</b>	<b>15.931,22</b>	<b>17.046,60</b>

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

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

AL 30 DE JUNIO DE 2018

CUENTA	VALOR (USD)
<b>ACTIVOS</b>	<b>4.554.787,05</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	255.302,21
Cartera de Créditos de Vivienda por vencer	758.241,09
Cartera de Créditos de Vivienda refinanciada por vencer	1.810,55
Cartera de Créditos de Vivienda vencida	246.328,11
Actividades ordinarias que no devengan interés	68.783,26
Activos financieros no corrientes	3.224.321,83
<b>PASIVOS</b>	<b>4.553.787,05</b>
Obligaciones inmediatas	118.814,53
Valores emitidos	1.503.347,41
Otras obligaciones corrientes	141,93
Pasivo No Corriente	2.931.483,18
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.000,00</b>
Capital	1.000,00

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