



**UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA**  
*La Universidad Católica de Loja*

**ÁREA ADMINISTRATIVA**

**TITULO DE INGENIERO EN ADMINISTRACION EN BANCA Y  
FINANZAS**

**Implementación del proceso de Titularización Hipotecaria en el Banco  
Internacional y su impacto financiero, año 2012**

**TRABAJO DE FIN DE TITULACIÓN**

**AUTOR: Soto Rodríguez, Astrid del Carmen**

**DIRECTOR: Armijos Valdivieso, Pablo Ramiro, Ec.**

**CENTRO UNIVERSITARIO QUITO**

**2015**

## **APROBACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE FIN DE TITULACIÓN**

Economista.

Pablo Ramiro Armijos Valdivieso.

**DOCENTE DE LA TITULACIÓN**

De mi consideración:

El presente trabajo de fin de titulación: Implementación del proceso de Titularización Hipotecaria en el Banco Internacional y su impacto financiero, año 2012, realizado por Soto Rodríguez Astrid del Carmen, ha sido orientado y revisado durante su ejecución, por cuanto se aprueba la presentación del mismo.

Loja, Abril del 2015

f. ....

## DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS

“Yo, Soto Rodríguez Astrid del Carmen declaro ser autora del presente trabajo de fin de titulación: Implementación del proceso de Titularización Hipotecaria en el Banco Internacional y su impacto financiero, año 2012, de la Titulación de Ingeniero en Administración en Banca y Finanzas siendo Pablo Ramiro Armijos Valdivieso, director del presente trabajo; y eximo expresamente a la Universidad Técnica Particular de Loja y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales. Además certifico que las ideas, conceptos, procedimientos y resultados vertidos en el presente trabajo investigativo, son de mi exclusiva responsabilidad.

Adicionalmente declaro conocer y aceptar la disposición del Art. 88 del Estatuto Orgánico de la Universidad Técnica Particular de Loja que en su parte pertinente textualmente dice: “Forman parte del patrimonio de la Universidad la propiedad intelectual de investigaciones, trabajos científicos o técnicos y tesis de grado o trabajos de titulación que se realicen con el apoyo financiero, académico o institucional (operativo) de la Universidad”

f. ....

Autor: Soto Rodríguez Astrid del Carmen

Cédula: 110244173-8

## **DEDICATORIA**

Dedico este proyecto de tesis a Dios, por darme la vida a través de mis queridos padres que con cariño, afecto y amor han hecho de mí una persona llena de valores positivos para poder desenvolver en el campo profesional.

A mis hermosas hijas Astrid y Jazmín, que son el motivo y la razón para alcanzar mis más apreciados ideales, ellas me dan la fuerza para superar los momentos difíciles a través de su amor, quiero dejar a mis hijas una enseñanza que cuando se quiere alcanzar algo en la vida, no hay obstáculo que lo impida para poder lograrlo.

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios por guiarme el camino que debo seguir y por estar conmigo en cada paso que doy.

A la Universidad Técnica Particular de Loja, puesto que me dio el aprendizaje necesario para culminar mi carrera.

A mis maestros, puesto que a través de ellos he adquirido nuevos conocimientos que serán aplicados en el ámbito profesional y personal.

Al personal del Banco Internacional por haberme brindado la oportunidad y el apoyo para el desarrollo de este trabajo.

A mi familia, quienes a lo largo de mi vida han sido mi apoyo en todo momento, quienes depositaron su entera confianza en cada reto que se me presentaba.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

CARÁTULA.....	i
APROBACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE FIN DE TITULACIÓN.....	ii
DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS.....	iii
DEDICATORIA.....	iv
AGRADECIMIENTO.....	v
ÍNDICE DE CONTENIDO .....	vi
ÍNDICE DE TABLAS .....	x
ÍNDICE DE FIGURAS.....	xi
RESUMEN EJECUTIVO.....	1
ABSTRACT .....	2
INTRODUCCIÓN.....	3
CAPÍTULO I.....	5
LA TITULARIZACIÓN .....	5
1.1.    La Titularización.- definiciones y fundamentos .....	6
1.2.    Partes que intervienen en la titularización .....	8
1.2.1.    Originador.....	9
1.2.2.    Agente de Manejo.....	11
1.2.3.    Patrimonio de Propósito Exclusivo.....	11
1.2.4.    Inversionistas.....	12
1.2.5.    Calificadoras de Riesgo.....	12
1.2.6.    Otras partes que intervienen en el proceso.....	14
1.2.7.    Tipos de títulos.....	14
1.3.    Proceso de Titularización .....	15
1.4.    Marco Legal .....	18
1.5.    Beneficios de la titularización en la empresa.....	21
1.5.1.    Disminución de gastos y cambios en la estructura del balance.....	21
1.5.2.    Mitigación del riesgo .....	21
1.5.3.    Liquidez .....	22
1.5.4.    Participación activa en el mercado de capitales.....	23
CAPÍTULO II.....	25
ANÁLISIS NORMATIVO DEL SISTEMA FINANCIERO ECUATORIANO .....	25
2.1.    Ámbito Financiero.....	27
2.1.1.    Control del Estado en las Actividades Financieras.....	27

2.1.2.	Tarifas por servicios financieros.....	28
2.1.3.	Tasas de Interés.....	28
2.1.4.	El Fondo de liquidez del sistema financiero ecuatoriano como alternativa de resguardo.....	30
<b>2.2.</b>	<b>Ámbito Económico.....</b>	<b>31</b>
2.2.1.	Regulación del Estado por medio de la Ley de Regulación y Control del Poder de Mercado.....	31
<b>2.3.</b>	<b>Ámbito Tributario.....</b>	<b>32</b>
2.3.1.	Tratamiento Tributario de Procesos de Titularización.....	35
2.2	Análisis de los impactos en el Negocio Bancario.....	36
<b>CAPÍTULO III.....</b>		<b>40</b>
<b>ANALISIS DE LA SITUACION FINANCIERA DEL BANCO INTERNACIONAL.....</b>		<b>40</b>
<b>3.1.</b>	<b>Generalidades y descripción del negocio.....</b>	<b>41</b>
<b>3.2.</b>	<b>Actividad económica, productos y participación en el mercado.....</b>	<b>42</b>
3.2.1.	Descripción de la actividad económica.....	42
3.2.1.1.	Principales productos y servicios.....	43
3.2.1.2.	Participación en el mercado.....	44
3.2.2.	Cartera de créditos.....	44
3.2.3.	Proceso de Titularización en el Banco Internacional.....	46
<b>3.3.</b>	<b>Información económica y financiera del Banco Internacional.....</b>	<b>46</b>
3.3.1.	Estados Financieros.....	46
3.3.1.1.	Análisis Vertical e Índices.....	48
3.3.1.1.1.	<i>Análisis Vertical.....</i>	48
3.3.1.2.	Análisis de Variación en las Cuentas.....	50
3.3.1.2.1.	<i>Análisis Vertical Interpretativo en el Balance General.....</i>	50
3.3.1.2.2.	<i>Análisis Vertical Interpretativo en el Estado de Resultados.....</i>	51
3.3.1.3.	Índices Financieros.....	52
3.3.2.	Informe económico y financiero previo a la Negociación.....	53
<b>CAPÍTULO IV.....</b>		<b>56</b>
<b>DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE LA TITULARIZACIÓN EN EL BANCO INTERNACIONAL.....</b>		<b>56</b>
<b>4.1.</b>	<b>Diseño de titularización.....</b>	<b>57</b>
4.1.1.	Agente de Manejo.....	57
1.1.1.	Denominación específica del Patrimonio Autónomo.....	57
<b>4.2.</b>	<b>Instrumentación.....</b>	<b>58</b>

4.2.1.	Resumen del contrato del Fideicomiso.....	58
4.2.1.1.	Obligaciones y Derechos del Agente de Manejo.....	59
4.2.1.2.	Derechos de los Inversionistas. ....	60
4.2.1.2.1.	<i>Rendición de Cuentas.</i> .....	60
4.2.1.2.2.	<i>Información a Inversionistas.</i> .....	60
4.2.2.	Descripción y valor del activo transferido, y garantía.....	61
4.2.2.1.	Descripción del activo. ....	61
4.2.2.2.	Valor del activo. ....	62
4.2.3.	Garantías del archivo. ....	62
4.2.4.	Reglamento de gestión. ....	62
4.2.5.	Análisis de Flujos de Emisión.....	63
4.2.5.1.	Análisis cuantitativo de los flujos.....	63
4.2.5.2.	Análisis de sensibilidad. ....	63
4.2.5.3.	Conclusiones sobre el análisis de Cartera. ....	65
4.2.5.4.	Escenarios de cartera e impacto en títulos valores. ....	67
4.2.6.	Riesgos que pueden afectar al desempeño de la emisión.....	68
4.2.6.1.	Riesgo de crédito.....	68
4.2.6.2.	Riesgo de prepago de los títulos valores. ....	69
4.2.6.3.	Riesgo de base.....	69
4.2.6.4.	Volatilidad de las tasas de interés.....	69
4.2.6.5.	Riesgos sistémicos. ....	69
4.2.6.6.	Otros riesgos. ....	70
4.2.7.	Descripción del mecanismo de garantía.....	70
4.2.8.	Costos y gastos del Fideicomiso. ....	71
4.2.8.1.	Gastos de constitución.....	71
4.2.8.2.	Gastos de operación.....	72
4.2.9.	Aspectos tributarios y legales.....	72
4.2.10.	Características de la emisión. ....	73
4.2.10.1.	Generalidades. ....	73
4.2.10.2.	Monto total de la emisión. ....	73
4.2.10.3.	Destinatarios.....	73
4.2.10.4.	Procedimiento de la colocación.....	74
4.2.10.5.	Monto mínimo de la inversión. ....	74
4.2.10.6.	Forma y lugar de suscripción de valores.....	74
4.2.10.7.	Características de los valores a emitir.....	74



4.2.10.7.1.	<i>Tipo y Valor nominal.</i>	74
4.2.10.7.2.	<i>Naturaleza de los títulos valor.</i>	75
4.2.10.7.3.	<i>Rendimientos económicos.</i>	75
4.2.10.7.4.	<i>Plazo y Periodicidad.</i>	75
4.2.10.7.5.	<i>Forma y pago del capital e interés.</i>	76
4.2.11.	Clases de Títulos.	78
4.2.11.1.	Condiciones de pago anticipado.	79
4.2.11.2.	Estructura.	79
<b>4.3.</b>	<b>Impacto financiero de la titularización hipotecaria en el Banco Internacional</b>	
	<b>79</b>	
4.3.1.	Cambios de la estructura del balance	79
4.3.2.	Afectación del patrimonio técnico	82
4.3.3.	Mitigación del riesgo	83
4.3.4.	Liquidez	84
4.3.5.	Beneficio tributario	86
4.3.6.	Participación en el mercado de capitales	87
<b>CONCLUSIONES</b>		<b>89</b>
<b>RECOMENDACIONES</b>		<b>91</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>		<b>92</b>
<b>ANEXOS</b>		<b>97</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Entidades originadoras de titularizaciones en la Bolsa de Valores de Quito.....	10
Tabla 2 Empresas Calificadoras de Riesgo. ....	13
Tabla 3 Tasas de Interés Efectivas Referencial establecidos por el Banco Central del Ecuador (Enero 2014).....	29
Tabla 4 Breve Resumen de las Tarifas del Impuesto a la Salida de Divisas .....	34
Tabla 5 Información General del Banco Internacional.....	42
Tabla 6 Comparativo en el Balance General del Banco Internacional (2011 – 2012 en USD dólares de los Estados Unidos de América).....	47
Tabla 7 Comparativo en el Estado de Resultados del Banco Internacional (2011 – 2012)...	48
Tabla 8 Registro de Variaciones en el Balance General del Banco Internacional (2011 – 2012) .....	49
Tabla 9 Registro de Variaciones en el Estado de Resultados del Banco Internacional (2011 – 2012) .....	50
Tabla 10 Indicadores Financieros del Banco Internacional .....	52
Tabla 11 Balance General Auditado 2011 del Banco Internacional S.A (en miles de dólares) .....	54
Tabla 12 Resumen de Inversiones Clasificadas por Título – Valor del Banco Internacional.	55
Tabla 13 Variación y Crecimiento de la Inversión .....	64
Tabla 14 Análisis de Cuentas .....	66
Tabla 15 Resumen del efecto sobre los ratios de Liquidez y Rentabilidad .....	68
Tabla 16 Valores de Emisión .....	74
Tabla 17 Tasa de interés .....	75
Tabla 18 Clases de Títulos .....	78
Tabla 19 Comparación Inversiones y Cartera de Crédito entre abril 2012 y mayo 2012 .....	80
Tabla 20 Comparación Patrimonio entre abril 2012 y mayo 2012 .....	83
Tabla 21 Comparación plazos entre abril 2012 y mayo 2012.....	84
Tabla 22 Comparación de reservas de liquidez entre abril 2012 y mayo 2012.....	85
Tabla 23 Datos históricos .....	86
Tabla 24 Proyección .....	87
Tabla 25 Índices de crecimiento .....	88

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Tipos de titularización que existen en el Ecuador.....	7
Figura 2 Partes que intervienen en la titularización .....	8
Figura 3 Proceso de Titularización.....	16
Figura 4 Proceso de Titularización.....	17
Figura 5 Relación de las leyes del Sistema Financiero Ecuatoriano .....	27
Figura 6 Percepción empresarial de la Ley de Regulación y Control del Poder de Mercado	32
Figura 7 La evolución del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) .....	35
Figura 8 Evolución de la liquidez (millones de USD) y el Coeficiente de Liquidez Doméstica (%) del Sistema Financiero .....	37
Figura 9 Cifras del Sistema Financiero Privado del Ecuador 2011-2012.....	38
Figura 10 Depósitos en los bancos en el exterior.....	38
Figura 11 Recaudación del Impuesto a la Salida de Divisas (2008-2012).....	39
Figura 12 Ranking de Entidades Financieras en el Ecuador .....	44
Figura 13 Cartera de Crédito del Banco Internacional.....	45
Figura 14 Análisis de Sensibilidad .....	64
Figura 15 Análisis optimista-pesimista .....	65
Figura 16 Análisis sobre Inversión .....	65
Figura 17 Cartera de crédito Banco Internacional .....	66
Figura 18 Esquema de reportes de riesgos de liquidez.....	67
Figura 19 Rendimiento de Activos .....	88

## RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo de investigación está enfocado en la implementación de la Titularización de Cartera Hipotecaria en Banco Internacional y su impacto financiero, desde el año 2012.

El objetivo es determinar los beneficios que la Titularización brinda a la entidad que la implementa y el apoyo que representa para la planificación financiera y la gestión de riesgos institucionales.

Para conseguirlo, se aborda conceptos fundamentales referentes a la Titularización, se realiza un estudio de la normativa del sistema financiero ecuatoriano, se analizan los factores que pueden afectar al desempeño financiero de los bancos y se describe el proceso de implementación de la Titularización. Mediante el análisis de los estados financieros del Banco Internacional antes y después de la Titularización, se determina el impacto financiero y beneficios obtenidos como: incremento de liquidez y rentabilidad, uso eficiente de activos, mitigación del riesgo de liquidez, contribución en el desarrollo del mercado de capitales, entre otros.

Así, se propone a la Titularización como herramienta basada en la prevención y la prudencia, que permite a los bancos protegerse ante eventuales necesidades extraordinarias de liquidez.

### PALABRAS CLAVES:

Titularización Hipotecaria

Análisis financiero

Sistema financiero

Rendimiento económico

Riesgo financiero

## **ABSTRACT**

The present research is focused on the implementation of the process of Mortgage Securitization in the “Banco Internacional” and its financial impact since 2012.

The objective is to determine the benefits that Securitization gives the entity that implements it, and the support that represents for financial planning and enterprise risk management.

In order to achieve it, fundamental concepts of the Securitization are approached, a study of the regulation of the Ecuadorian financial system is carried out; the factors that might affect the financial performance of the banks are analyzed, and the implementation process of securitization is described. By analyzing the financial statements of the Banco Internacional before and after the Securitization, the financial impact and the profits obtained are determined like: increase of liquidity and profitability, efficient use of assets, liquidity risk mitigation, capital market development, among others.

Thus, Securitization is proposed as a tool based on prevention and prudence, which enables banks to protect themselves against any extraordinary liquidity needs.

### **KEYWORDS:**

Mortgage securitization

Financial Analysis

Financial system

Economic performance

Financial risk

## INTRODUCCIÓN

Las instituciones financieras independientemente de su tamaño, buscan diferentes alternativas de inversión y de liquidez que les permitan desempeñarse de manera eficiente, ser competitivos y generar rentabilidad. Al disponer de una cartera sana y robusta registrada en sus estados financieros, el Fideicomiso de Titularización de Flujos futuros de cartera se convierte en una importante alternativa para el financiamiento de las compañías a través del mercado de capitales.

En el proceso de titularización, las entidades financieras originadoras transforman determinados activos, como por ejemplo la cartera de crédito, a un Patrimonio de Propósito Exclusivo, o Fideicomiso de Titularización cuya finalidad es colocar títulos-valores en el mercado de capitales y ponerlos a disposición de los inversionistas. De esta forma, el Fideicomiso recibe flujos de quienes han invertido, los mismos que se transfieren inmediatamente al originador; y en contraprestación, los inversionistas recibirán rendimientos financieros por la inversión realizada.

En el desarrollo de la presente investigación, resulta fundamental conocer las diferentes definiciones teóricas que tengan relación con los procesos de Titularización, así como explicar las partes intervinientes en su proceso. Para ello, se analizará la implementación de la Titularización Hipotecaria del Banco Internacional S.A. En este proceso el Banco actúa como originador, la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A como Estructurador - Agente de Manejo, Pacific Credit Rating-PCR como Calificadora de riesgo y Produvalores como Agente colocador de los títulos a través de la Bolsa de Valores.

Por otro lado, es importante analizar y comprender los múltiples cambios en la normativa que rige a las instituciones financieras y cómo puede afectar al negocio de los Bancos, específicamente a su estructura de capital, liquidez y resultados de sus operaciones. De esta manera se propone el mecanismo de Titularización como herramienta para promover la prevención y la prudencia ante eventuales faltas de liquidez.

Finalmente, se realizará un análisis del proceso de implementación de la Titularización de Cartera Hipotecaria del Banco Internacional que permita evaluar el impacto sobre su liquidez, solvencia y desenvolvimiento financiero, los riesgos asociados a la emisión, su estructuración así como aspectos tributarios y legales.

Este trabajo permitirá obtener conclusiones y recomendaciones aplicables a las entidades del Sistema Financiero Ecuatoriano.

**CAPÍTULO I.**  
**LA TITULARIZACIÓN**



El presente capítulo ofrece definiciones y conceptos importantes que permiten abordar y comprender el proceso de Titularización, conocer en que consiste, las partes que intervienen, que activos son sujetos de ser titularizados, bajo quien está regulado este proceso, su flujo y como se implementa. Además conocer los beneficios que ofrece este proceso en especial porque la titularización representa una fuente que otorga liquidez a las instituciones financieras o empresas que la implementan.

### **1.1. La Titularización.- definiciones y fundamentos**

La Real Academia de la Lengua Española, define a la Titularización “como el proceso de convertir determinados activos, generalmente préstamos, en valores negociables en el mercado” (Torralba, 2008).

Otra definición interesante señala que “la Titularización es un mecanismo para obtener liquidez ahora, tanto de activos existentes pero que por su naturaleza no son líquidos, como de flujos futuros sobre los que se tiene una elevada certeza de ocurrencia” (Armijos, 2011).

Al comparar las definiciones anteriores, se establece que la titularización se encamina hacia la inversión, al negociar activos para obtener una mayor liquidez, por lo tanto, la titularización es un mecanismo de financiamiento que consiste en identificar dentro de la empresa los activos con flujos de ingresos futuros predecibles, como por ejemplo las cuentas por cobrar que tienen flujos de efectivo periódicos, el ingreso por impuestos, etc. Una vez identificados los activos a titularizar se realiza la transferencia de los mismos a un Fideicomiso o Fondo de Inversión que se constituye para el efecto y que se encargan de ofrecer valores a los inversionistas por medio de la emisión de títulos de deuda o participación.

Existen varios tipos de titularización, los mismos que han sido definidos a través de la Ley de Mercado de Valores del Ecuador, los cuales se describen a continuación:

<b>TITULARIZACIÓN DE CARTERA</b>	Consiste en la venta a inversionistas de la cartera que han colocado los intermediarios financieros. Vender una cartera significa ceder los derechos al pago del principal y de los rendimientos a los inversionistas que la compra.
<b>TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES</b>	Se perfecciona mediante un contrato de fiducia mercantil irrevocable de garantía o de administración, el originador transfiere a un patrimonio autónomo uno o varios bienes inmuebles de baja rotación, con cargo al cual la sociedad fiduciaria emite los títulos.
<b>TITULARIZACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS</b>	Consiste en la emisión de títulos mixtos o de participación que incorporen derechos alícuotas o porcentuales sobre un patrimonio de propósito exclusivo constituido con un bien inmueble, los diseños, estudios técnicos y de prefactibilidad económica, programación de obra y presupuestos necesarios para desarrollar un proyecto inmobiliario objeto de titularización.
<b>TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE FONDOS EN GENERAL</b>	Consiste en el traspaso al patrimonio autónomo del derecho de cobro de los flujos de efectivo previsible en el futuro. Se podrán estructurar procesos de titularización a partir de la transferencia al patrimonio autónomo del derecho de cobro de flujos futuros de fondos determinables con base en información histórica de al menos los últimos tres años y en proyecciones de por lo menos tres años consecutivos, según corresponda, por el plazo y la vigencia de los valores a emitirse.

**Figura 1 Tipos de titularización que existen en el Ecuador**

Fuente: Bolsa de Valores de Quito

Como se observa en la figura anterior, existen varios tipos de titularización según el tipo de activos que se vaya a titularizar. En el caso de las instituciones financieras surge una mayor posibilidad de efectuar titularizaciones de cartera debido a que su giro del negocio se enfoca al crédito, siendo el preferido el segmento de vivienda debido a su volumen, plazo y respaldo.

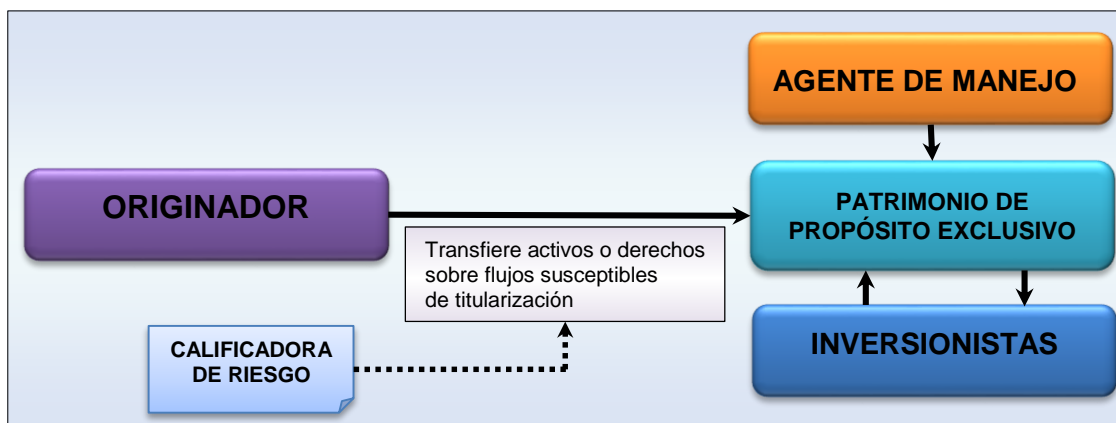
Es por ello, que en este sentido los autores Escobar Gallo & Cuartas Mejía, (2006) sostienen que la Titularización de Cartera Hipotecaria es:

Un proceso mediante el cual se agrupa determinados activos para ser vendidos a los inversionistas como títulos de valores. En el caso de la cartera hipotecaria, los títulos emitidos están respaldados por un conjunto de créditos de vivienda y tienen adicionalmente algunas coberturas de riesgos relacionados con el pago de los créditos, asegurando a los inversionistas el pago oportuno del capital y los intereses de los títulos. El principal beneficio de la titularización hipotecaria es que permite a las entidades que ofrecen créditos hipotecarios reducir el riesgo derivado del descalce de plazos y tasas entre su activo a largo plazo (el crédito) y su pasivo de corto plazo (los depósitos).

Por ende, la titularización de cartera hipotecaria permite un financiamiento estructurado y respaldado por activos financieros, como son los créditos de vivienda. Los activos son transferidos al patrimonio autónomo para ser transformados en títulos.

## 1.2. Partes que intervienen en la titularización

En el proceso de transformación de activos a títulos-valor intervienen las siguientes partes:



**Figura 2 Partes que intervienen en la titularización**

Fuente: Administración de Fondos Fiducia S.A

De acuerdo a la figura anterior, el proceso de titularización empieza por el Originador que es el poseedor de los activos susceptibles de ser titularizados. Estos activos deben ser analizados y calificados por una Calificadora de Riesgos para determinar el grado de seguridad que tendrán los títulos a emitir y con la garantía de que los riesgos inherentes a dichos activos hayan sido plenamente estudiados.

Los activos o los derechos de cobro de flujos futuros que se generarán por el desarrollo de las actividades económicas propias de dichas compañías son transferidos a un Patrimonio de Propósito Exclusivo (P.P.E) o Fideicomiso de Titularización. El agente de manejo se encargará de administrar el Fideicomiso y de realizar el proceso de emisión y colocación de títulos-valor.

Por otro lado el P.P.E tiene la obligación, a través de la Casa de Valores, de colocar en el mercado de valores títulos de renta fija para disposición de los Inversionistas.

De esta forma, el Fideicomiso al colocar dichos títulos-valor recibe flujos por parte de los Inversionistas, los cuales son trasladados inmediatamente al Originador para financiarlo y en

contraprestación los Inversionistas recibirán rendimientos financieros por la inversión realizada.

Para un mayor entendimiento, a continuación se realizará una explicación detallada de cada una de las partes que intervienen al emitir titularizaciones:

#### 1.2.1. **Originador.**

De acuerdo al artículo 139 de la Ley de Mercado de Valores (2006) se denomina como originador de la titularización a “una o más personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, públicas, privadas o mixtas, de derecho privado, propietarios de activos o derechos sobre flujos susceptibles de ser titularizados” por ende, el originador puede ser una persona natural o jurídica que sean propietarios de activos o de derechos sobre flujos que puedan titularizarse.

En la siguiente tabla se muestra un ejemplo de entidades que han sido originadoras de titularizaciones cuyos títulos-valor se negociaron en la Bolsa de Valores de Quito:

**Tabla 1 Entidades originadoras de titularizaciones en la Bolsa de Valores de Quito**

Sector	2012	2013
Comercial	Jaher	IIASA
	Almacenes Comandato	Icesa S.A
	Artefacta	Secohi Cia. Ltda
	IIASA	
	BIRA Bienes Raíces S.A	
	Almacenes De Prati	
	Farmacias Fybeca	
Industrial	Industria Food Services Corp.	ENLIT
	Agripac S.A	Incubandina S.A
		Reysac S.A
		Tecopesca C.A
		Delcorp S.A
		Fadesa S.A
		El Ordeño S.A
		Noperti Cia. Ltda
Financiero	Mutualista Pichincha	Banco de Loja
	Banco Internacional	Corporación Financiera Nacional
	Fundación Espoir	Banco Procredit
	Cooperativa 29 de octubre	
Servicios	Adfranec S.A	Deli Internacional S.A
	Decameron Ecuador S.A	Eseico S.A

**Fuente:** Bolsa de Valores de Quito: Valores de Contenido Crediticio (2014)

En la tabla anterior, se observa que existen empresas de diversa índole que han sido originadoras de procesos de titularización y que negociaron sus títulos-valor en la Bolsa de Valores de Quito, estas empresas han destinado una parte de sus activos para transferirlos a un Fideicomiso de Titularización y así poder participar activamente en el mercado de capitales mediante la emisión de títulos-valor.

### 1.2.2. **Agente de Manejo.**

Es una “administradora de fondos y fideicomisos que asume a su cargo las funciones que se establezcan en el contrato de fideicomiso mercantil” (Fiducia S.A, 2012).

Por otro lado la Ley del Mercado de Valores en su Título XVI nos dice que “Agente de Manejo será una sociedad administradora de fondos y fideicomisos que tenga a su cargo, además de las funciones consagradas en el contrato de fideicomiso mercantil, las siguientes:

- a) Obtener las autorizaciones que se requieran para procesos de titularización en los cuales los valores a emitirse vayan a ser colocados mediante oferta pública, conforme con las disposiciones de la presente Ley;
- b) Recibir del originador y en representación del patrimonio de propósito exclusivo, los activos a ser titularizados;
- c) Emitir valores respaldados con el patrimonio de propósito exclusivo;
- d) Colocar los valores emitidos, mediante oferta pública, conforme con las disposiciones de la presente Ley;
- e) Administrar los activos integrados en el patrimonio de propósito exclusivo, tendiendo a la obtención de los flujos futuros, sea de fondos, sea de derechos de contenido económico; y,
- f) Distribuir entre los inversionistas los resultados obtenidos.

Las funciones señaladas en los literales a), b) y c) son indelegables. La delegación de las funciones restantes deberá indicarse expresamente en el contrato de fideicomiso mercantil. El agente de manejo será siempre responsable de todas las actuaciones de terceros que desempeñen las funciones así delegadas.”

Por lo tanto, el agente de manejo es la entidad encargada de administrar el patrimonio de propósito exclusivo, de la emisión y colocación de los títulos-valor producto del proceso de titularización de activos o derechos de flujo y de velar por el correcto manejo.

### 1.2.3. **Patrimonio de Propósito Exclusivo.**

Se considera a “un patrimonio independiente integrado inicialmente por los activos transferidos por el originador y, posteriormente, por los activos, pasivos y contingentes que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de

titularización. Podrá instrumentarse bajo la figura de un fondo colectivo de inversión o de un fideicomiso mercantil, administrado por una sociedad administradora de fondos y fideicomisos. El patrimonio de propósito exclusivo será siempre el emisor” (Fiducia S.A, 2012).

Por consiguiente, el patrimonio de propósito exclusivo denominado también como patrimonio autónomo o Fideicomiso de titularización se caracteriza por ser un patrimonio independiente que contiene los activos o derechos de flujo previos al proceso de la emisión de los Títulos-valor. El patrimonio de propósito exclusivo es administrado por el Agente de manejo.

#### 1.2.4. ***Inversionistas.***

De forma general, se conoce como inversionista a “una persona que invierte en un negocio con la esperanza de obtener ganancias” (Inversionario, 2013), es decir, son personas naturales o jurídicas que cuentan con recursos disponibles los mismos que pueden ser invertidos en el corto o largo plazo para obtener una utilidad y así aumentar su capital.

En términos financieros la definición de inversionista es un poco más compleja, pues de acuerdo a Eco-Finanzas, (disponible en <http://www.eco-finanzas.com/diccionario/I/INVERSIONISTA.htm>, 2013) sostiene que inversionista es “la persona física o moral que destina una parte o la totalidad de sus recursos a la adquisición de Títulos Valores, con el fin de obtener un ingreso regular o realizar una Ganancia de Capital”.

Así mismo, en el artículo 139 de la Ley de Mercado de Valores (2006), denomina que inversionistas “son aquellos que adquieren e invierten en valores emitidos como consecuencia de procesos de titularización”, es decir, son quienes compran los Títulos Valores cuyas inversiones se encuentran administradas por una entidad fiduciaria y que son adquiridas mediante un previo proceso de negociación en la Bolsa de Valores.

#### 1.2.5. ***Calificadoras de Riesgo.***

Se conoce como calificadora de riesgo a “una compañía consultora de prestigio internacional o asociada con una firma de prestigio internacional, con experiencia en mercados emergentes, calificada como idónea por la Superintendencia de Bancos y Seguros, la que cumplirá sus funciones sometida al sigilo bancario”. (Andrade V., 2003, pág. 138)

Este tipo de empresas son especializadas en analizar la calidad del riesgo crediticio de un emisor o de un valor, técnica e independiente de la institución originadora, facilitando la toma de decisiones para los inversionistas ya que con la calificación se refleja el nivel de riesgo y la viabilidad u oportunidad de invertir en los valores titularizados.

A continuación se muestra una tabla con la lista de calificadoras de riesgos que operan en el Ecuador:

**Tabla 2 Empresas Calificadoras de Riesgo.**

CALIFICADORA DE RIESGO	ASOCIADA CON:	RESOLUCIÓN DE CALIFICACIÓN	RESOL. LA APROBACIÓN DE LA METODOLOGÍA	CIUDAD
BANKWITCH RATINGS DEL ECUADOR	- Fitch Rating Ltda. – a nivel internacional	SB-2001-0579 2001-12-11	SBS-DN- 2002-0259 2002-04-17	Quito
PACIFIC CREDIT RATING S.A.	- Pacific Credit Rating S.A.C- Perú - Pacific Credit Rating C.V.- El Salvador - Pacific Credit Rating S.A.- Bolivia - Pacific Credit Rating INC.- Panamá	SBS-DN- 2002-0071 2002-01-31 SBS-2005- 069	SBS-DN- 2002-0270 2002-04-19	Quito
CLASS INTERNATIONAL RATING CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.	-	SBS-INJ- 2012-1238 2012-12-18	SBS-INJ- 2013-074 2013-02-01	Quito
MICROFINANZA CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. MICRORIESG	- Microfinanzas Rating Srl. – Italia	SBS-INJ- 2006-345 2006-06-08	SBS-2008- 158 2008-02-22	Quito
SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO LATINOAMERICANA, SCRL S.A. (ANTES HUMPHREYS)	- Sociedad Calificadora Centroamericana S.A. -Costa Rica	SBS-DN- 2002-0124 2002-03-07	SBS-DN- 2002-0273 2002-04-19	Guayaquil

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros



Como se muestra en la tabla anterior, existen cinco calificadoras de riesgo domiciliadas en el Ecuador, cuatro de ellas se ubican en la ciudad de Quito, y una en la ciudad de Guayaquil. Este tipo de entidades también mantienen conexiones con otras sociedades a nivel internacional.

#### 1.2.6. **Otras partes que intervienen en el proceso.**

Existen otras entidades que intervienen en la titularización los cuales regulan y vigilan el proceso con el objeto de garantizar la transparencia del mismo lo que permite que los inversionistas tengan seguridad al momento de adquirir los títulos de valores, estos organismos se explican a continuación:

- **Bolsa de Valores.** Son mercados organizados y especializados, que facilita el encuentro entre poseedores de valores e inversionistas, quienes realizan transacciones con títulos susceptibles de oferta pública por medio de intermediarios autorizados.
- **Entidades de Depósito y Custodia.** Se encargan de custodiar y recibir en depósito los títulos-valor con el fin de mantenerlos seguros desde su inicio hasta el fin de los mismos.
- **Entidades de Control.** Se encargan de controlar y aprobar el proceso de Titularización así se tiene la Superintendencia de Compañías y el Directorio de la Bolsa de Valores.

Por consiguiente, el proceso de titularización es regulado y aprobado por la Superintendencia de Compañías y la emisión de títulos es aprobada por el Consejo Nacional de Valores. Por otro lado, en la Bolsa de Valores se negocian los títulos-valor producto de la titularización mientras que en las Entidades de depósito y custodia los títulos emitidos se encuentran resguardados.

#### 1.2.7. **Tipos de títulos.**

De acuerdo a la Ley de Mercado de Valores (2001) en su Art. 147, los tipos de títulos o valores que se pueden emitir a través de un proceso de titularización son tres: de contenido crediticio, de participación o corporativos, y de naturaleza mixta. A continuación se explican cada uno de estos:

### **Títulos de Contenido Crediticio (Renta Fija)**

Los inversionistas adquieren el derecho a percibir la restitución del capital invertido más el rendimiento financiero correspondiente, con los recursos provenientes del fideicomiso mercantil y según los términos y condiciones de los valores emitidos. Los activos que integran el fideicomiso mercantil constituyen la fuente de pago de este pasivo del patrimonio de propósito especial con el inversionista. (Comisión de Legislación y Codificación, 2001)

### **Títulos de participación o Corporativos (Renta Variable)**

Los inversionistas adquieren una alícuota en el patrimonio de propósito exclusivo, a prorrata de su inversión, con lo cual participa de los resultados, sea utilidades, sea pérdidas, que arroje dicho patrimonio respecto del proceso de titularización. (Comisión de Legislación y Codificación, 2001)

### **Títulos de Naturaleza Mixta**

Los inversionistas adquieren los títulos con características tanto de contenido crediticio como de participación, según los términos y condiciones que posea el proceso de titularización.

### **1.3. Proceso de Titularización**

En el proceso de titularización intervienen tanto personas naturales como jurídicas, como se muestra a continuación:



**Figura 3 Proceso de Titularización**

Fuente: <http://www.futurfid.com>

Como se observa, el proceso de titularización se inicia con el originador quien posee los activos o derechos de flujo susceptibles de ser titularizados. El originador entrega sus activos, los cuales luego de un análisis exhaustivo de calidad son calificados y aceptados para ser transferidos como patrimonio de propósito exclusivo. Posteriormente, pasan a un proceso de transformación a títulos-valor para ser colocados en el mercado de valores y puestos a disposición de los inversionistas. Los inversionistas a su vez, entregan recursos económicos los cuales retornan al originador otorgándole así liquidez financiera; por otro lado una vez que los títulos cumplan su plazo, el fideicomiso cancela los valores correspondientes a los inversionistas quienes se benefician del rendimiento obtenido.

En el Ecuador, el proceso de titularización es regido por la Ley de Mercado de Valores y Consejo Nacional de Valores, y controlado por la Superintendencia de Compañías.

El mecanismo para implementar el proceso de titularización se lo puede visualizar en la siguiente figura:



**Figura 4 Proceso de Titularización**

**Fuente:** Bolsa de Valores de Quito

En esta gráfica se indica que el proceso de titularización se inicia mediante resolución por parte del Originador o entidad financiera, quién posteriormente contrata a asesores legales y financieros para que se encarguen de analizar y verificar los activos o derechos de flujo a ser

titularizados, de tal forma que sean transferidos al patrimonio de propósito exclusivo, el mismo que se instrumenta mediante la firma del Contrato de Fideicomiso Mercantil de Titularización. Por lo tanto, el proceso de titularización se lleva a cabo a partir de contratos fiduciarios mercantiles irrevocables.

A continuación se debe contratar a una empresa calificadora de riesgos para que se encargue de realizar un estudio exhaustivo de los riesgos inherentes a los activos transferidos y les asigne la calificación que les corresponda.

Luego se procede a la elaboración del Prospecto de Oferta Pública y Reglamento de Gestión, documentos que son revisados y aprobados por la Superintendencia de Compañías con lo cual se procede a inscribir el Fideicomiso Mercantil y los títulos-valor en el Registro del Mercado de Valores.

Posteriormente, la Superintendencia de Compañías emite la resolución en donde aprueba la titularización y emite el certificado de inscripción en el mercado de valores.

Luego de esto, se debe hacer la solicitud acompañada de los documentos respectivos para inscribir el Fideicomiso mercantil y los títulos-valor en la Bolsa de Valores. El Directorio de la Bolsa de Valores resuelve aprobar la inscripción de la emisión de Títulos-valor con lo cual dichos valores son colocados en el Mercado Bursátil para ser negociados por los inversionistas.

#### **1.4. Marco Legal**

En el Ecuador, el proceso de titularización se encuentra regulado principalmente por la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, que apareció en el año de 1994 sustituyendo a la antigua Ley de Bancos, en la cual en su Art. 1 menciona que:

Las corporaciones de desarrollo de mercado secundario de hipotecas podrán emprender en procesos de titularización tanto de cartera hipotecaria propia como de cartera hipotecaria de terceros, actuando para ello en ambos casos con la triple calidad del originador, fiduciario y colocador a través de intermediarios de valores autorizados. Al efecto, le corresponde a la Superintendencia de Bancos emitir las correspondientes normas que regulen los procesos en referencia. Estos procesos se sujetarán a las normas de la Ley de Mercado de Valores en lo

que les fuesen aplicables; y, los valores producto de los mismos serán objeto de oferta pública. (Codificación a la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, 2001)

Se debe mencionar que en la Ley de Instituciones del Sistema Financiero se encuentra la autorización para que las entidades financieras puedan ingresar y participar en el mercado de valores, pero una vez que ha ingresado la institución, se encontrará regulada por la Ley de Mercado de Valores y por el Consejo Nacional de Valores.

Las resoluciones que tome el Consejo Nacional de Valores serán de carácter obligatorio para todas las instituciones que se encuentren en el mercado de valores, así como se menciona en el Reglamento General de la Ley de Mercados de Valores en su Art. 4, que menciona:

“Las normas que expida el C.N.V., constarán en “Resoluciones”, que tendrán carácter obligatorio para todos los participantes del mercado de valores y regirán desde la fecha en que fueron emitidas, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.” (Reglamento General de la Ley de Mercado de Valores, 2001)

Al referirse específicamente al proceso de titularización, la Ley de Mercado de Valores menciona en su Art. 1 que:

“Los valores que se emitan como consecuencia de procesos de titularización constituyen valores en los términos de la presente Ley. No se podrán promocionar o realizar ofertas públicas de derechos fiduciarios sin haber cumplido previamente los requisitos establecidos por esta Ley para los procesos de titularización.” (Comisión de Legislación y Codificación, 2001)

De igual manera, la Ley de Mercado de Valores menciona los mecanismos que se pueden utilizar para la titularización. En su Art. 140 menciona que:

Los procesos de titularización podrán llevarse a cabo a través de los mecanismos de fondos colectivos de inversión o fideicomisos mercantiles.

Cualquiera sea el mecanismo que se utilice para titularizar, el agente de manejo podrá fijar un punto de equilibrio financiero, cuyas características deberán constar en el Reglamento de Gestión, que de alcanzarse, determinará el inicio del proceso de titularización correspondiente. (Comisión de Legislación y Codificación, 2001)

A partir de esto, se tiene que la Ley de Mercado de Valores regirá y regulará todos los procesos de titularización que se deseen emprender, verificando su correcta aplicación y controlando que se siga el debido proceso.

Se debe destacar que no todos los activos son susceptibles de titularización, por lo que la Ley de Mercado de Valores en su Art. 143 expresa lo siguiente:

Podrán desarrollarse procesos de titularización a partir de los activos, que existen o se esperan que existan, que conlleven la expectativa de generar flujos futuros determinables, sea de fondos, sea de derechos de contenido económicos respecto a los cuales su titular pueda disponer libremente.

Adicionalmente, no podrá pesar sobre tales activos ninguna clase de gravámenes, limitaciones al dominio, prohibiciones de enajenar, condiciones suspensivas o resolutorias ni deberá estar pendiente de pago, impuesto, tasa o contribución alguna.

Constituyen activos susceptibles de titularización los siguientes:

- a) Valores representativos de deuda pública;
- b) Valores inscritos en el Registro de Mercados de Valores;
- c) Cartera de crédito;
- d) Activos y proyectos inmobiliarios; y,
- e) Activos o proyectos susceptibles de generar flujos futuros determinables con base en estadísticas de los últimos tres años o en proyecciones de por lo menos tres años consecutivos, según corresponda.

No obstante lo anterior, la Superintendencia de Compañías, previa norma expedida por el C.N.V., podrá autorizar la estructuración de procesos con bienes o activos diferentes de los anteriormente señalados. (Comisión de Legislación y Codificación, 2001)

## **1.5. Beneficios de la titularización en la empresa**

### **1.5.1. *Disminución de gastos y cambios en la estructura del balance***

La titularización puede facilitar a las empresas reducción en sus costos financieros, al liberarse de activos de largo plazo y de sus costos administración y al tener acceso a recursos del mercado de capitales a un menor costo.

Los recursos deben ser suficientes para mantener la Cartera Según (Ledgerwood, 1999, pág. 45) la morosidad que refleja una CeR produce:

(a) Disminución de liquidez por gastos de control y seguimiento de los créditos atrasados

(b) Pérdidas de ganancia de capital por el retraso de los beneficios; y

(c) Disminución de ingresos financieros y aumento de los gastos operativos de recuperación de créditos. (Westley & Shaffer, 1997, pág. 54) señalan que una CeR alta deteriora la lealtad de los clientes y tiene un efecto de contagio, al mismo tiempo que produce menos fondos libres para atender las demandas de crédito.

Por otro lado, al ser la Titularización Hipotecaria un mecanismo que permite transformar activos de baja liquidez y de largo plazo en instrumentos negociables, conlleva a una mejora en la estructura del balance de la empresa, el mismo que se evidencia en el paso de los valores de dichos activos desde cuentas contables menos líquidas a cuentas más líquidas. Los valores de las cuentas contables de Cartera salen de dichas cuentas e ingresan a cuentas contables de Inversión del balance de la empresa (Underwriting) y al balance de la Fiduciaria.

### **1.5.2. *Mitigación del riesgo***

La actividad crediticia se ha constituido en un mecanismo de intermediación, ya que mediante la misma se transfieren recursos disponibles (dinero) para el prestamista y necesarios para financiar la necesidad de otro sujeto (prestatario), esta transferencia de dinero llega a convertirse en una promesa de pago futuro, de acuerdo al factor tiempo, se confían riquezas o capitales presentes a cambio de otros tantos futuros. (Banco Internacional, 2009. pág. 19)

El Banco asume un riesgo, el cual puede originarse por diferentes causas y presentarse de diferentes formas, así tenemos entre otras:



- Riesgos Económicos (Sujeto frente a economía, inflación, Política monetaria, Recesión)
- Riesgos de Mercado (Sujeto frente al producto, Actividad, Competencia, Demanda, Fuerza de ventas etc.)
- Riesgos Operacionales (Distribución, Producción, Expansión, Crédito y cobranzas)
- Riesgos Financieros (Estructura financiera, Rentabilidad, Endeudamiento, Liquidez)
- Riesgos Circunstanciales (Negocios Unipersonales, Riesgos de accidentes, Circunstancias de fuerza mayor)

Cuando el Banco concede un crédito y/o emite una garantía, se convierte en socio de su cliente, ya que la posición favorable o no del sujeto de crédito, tiene incidencia directa para la institución, es decir se expone a las consecuencias de los riesgos.

Los riesgos deben ser revisados con periodicidad en la etapa de administración del crédito por el funcionario a cargo de la relación, no sólo al momento de instrumentar el crédito, sino, durante la vigencia del mismo (la labor de seguimiento del Oficial concluye en el momento en que el crédito es recuperado), puesto que siempre existirá la posibilidad de que el Banco incurra en pérdidas por el no pago o pago atrasado, por incumplimiento del garantizado u otra razón (Banco Internacional, 2009. pág. 20)

La Titularización permite mitigar el riesgo asociado a la cartera que se titulariza ya que separa del balance del originador los activos y los transfiere como títulos valores a la Fiduciaria.

En el caso de la titularización hipotecaria, este mecanismo permite a la institución financiera mitigar el riesgo de descalce existente entre sus captaciones de corto plazo y colocaciones de largo plazo y entre el manejo de las respectivas tasas de interés activas y pasivas.

### 1.5.3. **Liquidez**

La titularización permite mejorar la liquidez de la empresa originadora mediante la aceleración de flujos futuros, la reducción de activos fijos o el aumento de la rotación de activos.

A través de la colocación de títulos en el mercado, la entidad está en posibilidad de recibir nuevos recursos que permitan crear nuevos negocios y contar con una fuente segura de liquidez.

Al tener mayor patrimonio y una menor relación de apalancamiento, la entidad se convierte en un sujeto más seguro de crédito por parte de otras entidades financieras, puesto que tiene mayores medios con los cuales garantizar su posición. Los títulos no afectan el flujo de caja, puesto que no hay que hacer erogaciones periódicas que si se incurren si se deben pagar intereses. Este ahorro permite incrementar la rentabilidad de la institución y mejorar su situación competitiva con respecto a las demás entidades que se dedican a esta actividad. Una compañía al contar con un bajo nivel de apalancamiento, cuenta con mejores armas para enfrentarse a las posibles reducciones en sus niveles de ventas o a eventuales incrementos en las tasas de interés, que pueden originarse como resultados de los ciclos económicos. El retorno de un proyecto de largo plazo, rinde sus frutos en el futuro, por lo que los títulos se convierten en el medio de financiamiento ideal, puesto que no obliga a cumplir con gastos financieros en la etapa pre-operativa del proyecto. Al cotizar los títulos en el mercado, los inversionistas pueden conocer realmente cuál es el valor de ésta. Este valor de mercado mide cuánto vale la institución como negocio en marcha y no únicamente en función de los activos que la misma posee. Una vez que el mercado determina cuánto vale la institución, este parámetro se convierte en una referencia ideal para un eventual proceso de venta o de fusión con otras instituciones. Asimismo, a través de la colocación de nuevos títulos es posible obtener los recursos necesarios para llevar a cabo proyectos de expansión o de adquisición de otras instituciones que se dedican a lo mismo. (Gabriel, 2000)

#### 1.5.4. ***Participación activa en el mercado de capitales***

La transformación de activos en títulos valores y su colocación en el mercado de valores, permite a la institución originadora la diversificación de su riesgo empresarial así como fomentar el negocio bursátil. En el caso de que algún inversionista decide liquidar su inversión, el originador no tiene por qué asumir el pago de esos títulos ni afrontar una disminución de su liquidez, sino que puede fácilmente encontrar otra persona o entidad que compre esos títulos en el mercado. (Gabriel, 2000)

La operación de colocación de títulos atrae más clientes al ver que es una institución que tiene fondos suficientes para el manejo de sus flujos en las diferentes líneas de acción en la que este trabaja.

Es positivo dentro de la institución el operar en el mercado financiero ya que posibilita que el originador cuente con otras fuentes de financiamiento así como ayudar a que el sector privado consiga recursos en mejores condiciones.

**CAPÍTULO II.**  
**ANÁLISIS NORMATIVO DEL SISTEMA FINANCIERO ECUATORIANO**

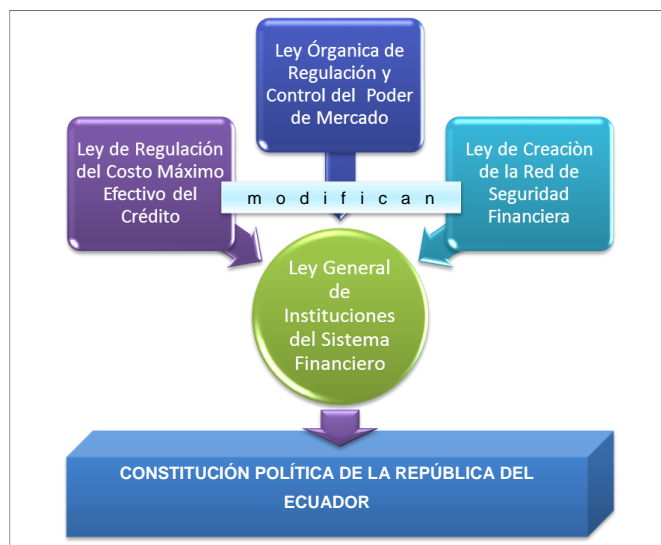
La normativa del sistema financiero ecuatoriano regula la creación, organización y el funcionamiento de las instituciones del sistema financiero, con la finalidad de maximizar el bienestar social y económico de la población, debido que el bienestar social viene de mano con el crecimiento y desarrollo económico.

Al analizar el entorno de la institución, es necesario hablar del sistema financiero ecuatoriano, el cual está compuesto por instituciones financieras públicas, privadas, compañías de seguros y compañías auxiliares del sistema financiero, que tienen como misión satisfacer las necesidades financieras de los clientes activos y pasivos. Las instituciones financieras se encuentran reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros y regidas por las distintas leyes y reglamentos del sector.

En el Ecuador, la normativa bancaria se encuentra regulada por el Estado a través de la Ley General del Sistema Financiero y controlada por la Superintendencia de Bancos. A partir del año 2007, la normativa bancaria ha experimentado numerosos cambios los mismos que han afectado en el negocio bancario y han influido en la generación de rentabilidad de las instituciones financieras.

En este capítulo se hace un análisis de dichos cambios y se determina como pueden afectar los negocios, capital, liquidez y los resultados de las operaciones de una Entidad Financiera y como el proceso de Titularización se convierte en un mecanismo de prudencia ante eventuales faltas de liquidez.

En los últimos años, la normativa bancaria ha sufrido cambios como se puede observar en la siguiente figura:



**Figura 5 Relación de las leyes del Sistema Financiero Ecuatoriano**  
**Fuente:** Investigación propia

Como se observa en el gráfico anterior, dentro de la normativa bancaria se han dado ciertas modificaciones a la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero a través de varias disposiciones establecidas por la función ejecutiva y legislativa del Estado, de modo que todos los cambios se encuentran establecidos por la vigente Constitución Política de la República del Ecuador que ha sido reformada en el año 2008 mediante consulta popular.

## 2.1. **Ámbito Financiero.**

### 2.1.1. **Control del Estado en las Actividades Financieras.**

Se entiende como finanzas al estudio de “la obtención y uso eficaz del dinero a través del tiempo por parte de un individuo, empresa, organización o del Estado” (Thompson, 2008), en otras palabras, el término finanzas hace referencia a la administración del dinero.

Las entidades financieras, que a su vez se encargan de manejar el dinero de terceras personas u otras organizaciones, rigen su funcionamiento de acuerdo a las normativas y leyes creadas por el Estado, y de acuerdo a la Constitución Política de la República (2008) en el artículo 308 menciona que “las actividades financieras son un servicio de orden público, y podrán ejercerse, previa autorización del Estado, de acuerdo con la ley; tendrán la finalidad fundamental de preservar los depósitos y atender los requerimientos de financiamiento para la consecución de los objetivos de desarrollo del país”.

Por otra parte, el Estado también estableció mediante la Constitución Política de la República del Ecuador (2008) en el artículo 312 que “las entidades o grupos financieros no podrán

poseer participaciones permanentes, totales o parciales, en empresas ajenas a la actividad financiera”, es decir, que los bancos, cooperativas de ahorro y crédito, mutualistas, y otros grupos pertenecientes al sistema financiero no podrán ejercer otro tipo de actividades que no se encaminen hacia los depósitos de dinero e inversión.

En el tercer párrafo del mismo artículo 312, también sostiene que “cada entidad integrante del sistema financiero nacional tendrá una defensora o defensor del cliente, que será independiente de la institución y designado de acuerdo a la ley” (Constitución Política de la República del Ecuador, 2008), cuyo propósito principal es la de vigilar los recursos financieros de los depositantes y prestatarios por parte del Estado como autoridad y regulador de este tipo de actividades.

### **2.1.2. Tarifas por servicios financieros.**

Se conoce que la Junta Bancaria y la Superintendencia de Bancos y Seguros actúan para la fijación de las tarifas en servicios activos y pasivos, para que en lo posterior sean publicadas en las páginas web de cada una de estas instituciones reguladas por el Estado, pues “los servicios activos, pasivos o de cualquier otra naturaleza que presten las instituciones financieras deberán sujetarse a las tarifas máximas que serán segmentadas por la naturaleza de cada institución financiera y determinadas trimestralmente por la Junta Bancaria y publicadas en las páginas Web y oficinas de la Superintendencia de Bancos y Seguros” (Ley General de Instituciones del Sistema Financiero , 2001, Art. 201).

Por consiguiente, según lo establece la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, la Junta Bancaria y la Superintendencia de Bancos y Seguros actúan como organismos reguladores y de control en las tarifas de servicios activos y pasivos de las entidades financieras públicas y privadas del territorio ecuatoriano.

### **2.1.3. Tasas de Interés.**

Se entiende como tasas de interés “al precio de dinero en el mercado financiero” (Banco Central del Ecuador, 2009), y pueden clasificarse en tasas activas y pasivas. Como tasa de interés activa se entiende aquella que “cobran las entidades financieras por los préstamos otorgados a las personas naturales o empresas” (Colte Financiera, 2013), mientras que la tasa pasiva es la que “pagan los intermediarios financieros a los oferentes de recursos por el

dinero captado” (Banco Central del Ecuador, 2009), y en este sentido, las porcentajes de interés hacen énfasis a los créditos y depósitos que realicen las personas naturales o jurídicas.

La normativa bancaria está influenciada por las políticas monetaria, crediticia y financiera del país, quien en coordinación entre el Estado y el Banco Central del Ecuador (BCE) acuerda ciertas regulaciones para las entidades financieras.

Es así que el Banco Central del Ecuador al ser una persona jurídica de derecho público, actúa como uno de los reguladores de las tasas de interés activa y pasiva otorgados en los créditos y depósitos respectivamente, cuya principal intención es la de mantener equilibrada la balanza de pagos de manera que los residentes ecuatorianos, empresas y el propio Estado, se permitan conservar un control sobre el manejo de sus recursos.

**Tabla 3 Tasas de Interés Efectivas Referencial establecidos por el Banco Central del Ecuador (Enero 2014)**

• TASAS DE INTERÉS ACTIVAS EFECTIVAS VIGENTES			
Tasas Referenciales		Tasas Máximas	
Tasa Activa Efectiva Referencial para el segmento:	% anual	Tasa Activa Efectiva Máxima para el segmento:	% anual
Productivo Corporativo	8.17	Productivo Corporativo	9.33
Productivo Empresarial	9.53	Productivo Empresarial	10.21
Productivo PYMES	11.20	Productivo PYMES	11.83
Consumo	15.91	Consumo	16.30
Vivienda	10.64	Vivienda	11.33
Microcrédito Acumulación Ampliada	22.44	Microcrédito Acumulación Ampliada	25.50
Microcrédito Acumulación Simple	25.20	Microcrédito Acumulación Simple	27.50
Microcrédito Minorista	28.82	Microcrédito Minorista	30.50
• TASAS DE INTERÉS PASIVAS EFECTIVAS PROMEDIO POR INSTRUMENTO			
Tasas Referenciales	% anual	Tasas Referenciales	% anual
Depósitos a plazo	4.53	Depósitos de Ahorro	1.41
Depósitos monetarios	0.60	Depósitos de Tarjetahabientes	0.63
Operaciones de Reporto	0.24		
• TASAS DE INTERÉS PASIVAS EFECTIVAS REFERENCIALES POR PLAZO			
Tasas Referenciales	% anual	Tasas Referenciales	% anual
Plazo 30-60	3.89	Plazo 121-180	5.11
Plazo 61-90	3.67	Plazo 181-360	5.65
Plazo 91-120	4.93	Plazo 361 y más	5.35
• OTRAS TASAS REFERENCIALES			
Tasa Pasiva Referencial	4.53	Tasa Legal	8.17
Tasa Activa Referencial	8.17	Tasa Máxima Convencional	9.33

Fuente: <http://www.bce.fin.ec/docs.php?path=/documentos/Estadisticas/SectorMonFin/TasasInteres/Indice.htm>



Como se observa en la tabla anterior, existen diversos porcentajes en la fijación de las tasas de interés referenciales por parte del Banco Central del Ecuador (BCE). En la Tasa Activa Efectiva referencial su valor varía desde el 8,17% para los créditos productivo corporativo hasta los 10,64% en los préstamos de vivienda.

Se sostiene también que “el Banco Central del Ecuador determinará y publicará la tasa de interés efectiva máxima referencial y la tasa de interés legal, las que tendrán vigencia mensual” (Ley de Regulación del Costo Máximo Efectivo del Crédito, 2007, Art.12).

Por lo tanto las instituciones financieras, deberán fijar sus tasas enmarcadas en las tasas de interés máximas autorizadas por el Banco Central.

#### **2.1.4. *El Fondo de liquidez del sistema financiero ecuatoriano como alternativa de resguardo.***

Se entiende como Fondo de Liquidez del Sistema Financiero Ecuatoriano “al fideicomiso mercantil de inversión, creado y constituido para atender las necesidades de liquidez de las instituciones financieras privadas sujetas al encaje, que mantengan su patrimonio técnico dentro de los niveles exigidos por la Ley” (Fondo de Liquidez del Sistema Financiero Ecuatoriano, s.f), el mismo que fue aprobado por la Asamblea Nacional mediante la “Ley de Creación de la Red de Seguridad Financiera (...) publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de Diciembre del 2008” (Fondo de Liquidez del Sistema Financiero Ecuatoriano, s.f), pues al desaparecer la moneda nacional desde marzo del 2000 cuando se decretó la dolarización, las entidades que realizaban actividades encaminadas hacia el crédito y la inversión dejaron de contar con un prestamista de última instancia. es decir, que la finalidad para la constitución del Fondo de Liquidez del Sistema Financiero es el de salvaguardar los recursos de los bancos, cooperativas, mutualistas y otros organismos que cumplan funciones similares, así como también, vigilar por la seguridad del dinero ahorrado por sus depositantes.

En cuanto, al porcentaje de aportación hacia al Fondo de Liquidez para el año 2012 “será del 5% de sus depósitos sujetos a encaje” (Banco Central del Ecuador No. 027, 2012, Art. 1), sin embargo “a partir del año 2013, se incrementa el aporte en saldo que las instituciones financieras privadas deben transferir al fondo de liquidez en el 1%, hasta alcanzar la meta del 10% de los depósitos sujetos a encaje” (Banco Central del Ecuador No. 027, 2012, Art. 2).

## **2.2. Ámbito Económico.**

El ámbito económico se puede enmarcar dentro del grupo de ciencias sociales, puesto que se estudia los procedimientos productivos y de intercambio, la economía es la ciencia que como los seres humanos satisfacen sus necesidades ilimitadas con recursos escasos que tienen diferentes usos.

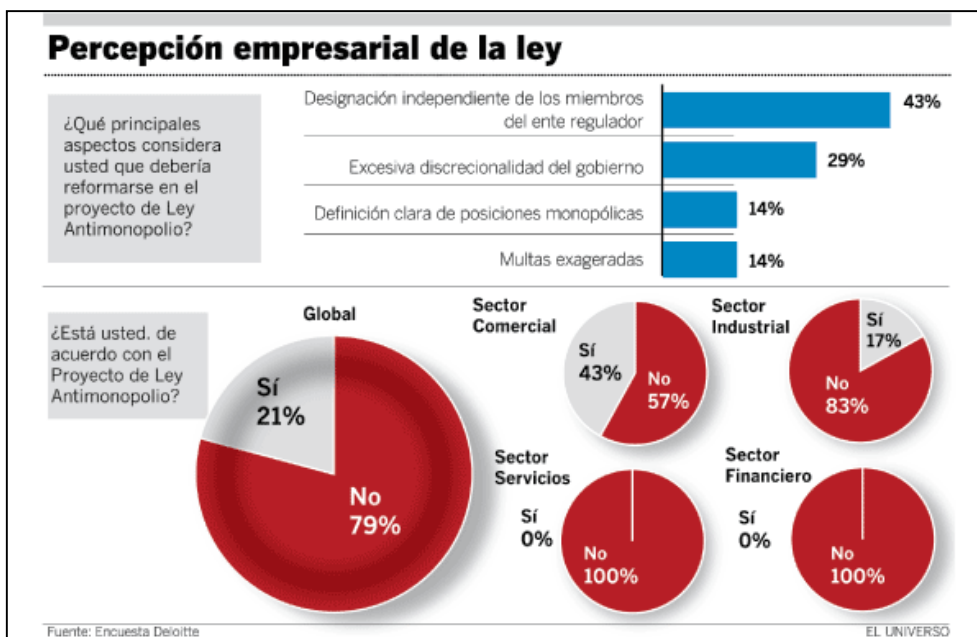
### **2.2.1. Regulación del Estado por medio de la Ley de Regulación y Control del Poder de Mercado.**

Se entiende como economía, a la “ciencia social que estudia cómo los individuos o las sociedades usan o manejan los escasos recursos para satisfacer sus necesidades. Tales recursos pueden ser distribuidos entre la producción de bienes, servicios, y el consumo” (Arango, s.f), en otras palabras, se refiere al estudio de recursos limitados que se posee en manejo de la riqueza producida.

En el ámbito económico, la Constitución de la República del Ecuador (2008) en el artículo 335, denomina que el “Estado regulará, controlará e intervendrá, cuando sea necesario, en los intercambios y transacciones económicas; y sancionará la explotación, usura, acaparamiento, simulación, intermediación especulativa de los bienes y servicios”, por ende partiendo de ello, surgió la creación de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado (2011), cuyo ámbito se establece en el artículo 2 en el que se sostiene que “están sometidos a las disposiciones de la presente Ley todos los operadores económicos, sean personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales y extranjeras, con o sin fines de lucro, que actual o potencialmente realicen actividades económicas en todo o en parte del territorio nacional, así como los gremios que las agrupen, y las que realicen actividades económicas fuera del país”.

La finalidad de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado denominada también Ley Antimonopolio es la de “evitar, prevenir, corregir, eliminar y sancionar el abuso de operadores económicos con poder de mercado; la prevención, prohibición y sanción de acuerdos colusorios y otras prácticas restrictivas; el control y regulación de las operaciones de concentración económica; y la prevención, prohibición y sanción de las prácticas desleales, buscando la eficiencia en los mercados, el comercio justo y el bienestar general y de los consumidores y usuarios, para el establecimiento de un sistema económico social, solidario y sostenible” (Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, 2011, Art. 1).

Por consiguiente, el Estado como autoridad trata de erradicar el monopolio por parte de las entidades privadas incluyendo a las instituciones financieras, ya sea bancos, mutualistas, cooperativas u otras organizaciones que cumplan funciones similares, y así prevenir la concentración económica hacia una empresa o grupo de empresas que ejecuten actividades para su sacar el máximo beneficio.



**Figura 6 Percepción empresarial de la Ley de Regulación y Control del Poder de Mercado**  
**Fuente:** <http://blog.asiess.org.ec/index.php/noticias/amplias-atribuciones-le-da-ley-a-superintendente-de-mercado/>

Como se observa en el gráfico que se antecede, según datos recolectados por la encuesta Deloitte, describe que el 100% de empresarios que pertenecen al sector financiero no está de acuerdo con Ley de Regulación y Control del Poder del Mercado conocida también como Ley Antimonopolio, ya que uno de los principales motivos para su desaprobación podría ser el excesivo control en las entidades privadas por parte del gobierno.

### 2.3. Ámbito Tributario.

Se consideran como tributos a “los ingresos públicos que consisten en prestaciones pecuniarias exigidas por la administración pública como consecuencia de la realización de un supuesto hecho al que la ley vincula la obligación de contribuir, con el fin primordial de obtener los ingresos necesarios para el sostenimiento de los gastos públicos” (QueAprendemosHoy.com, s.f).

Esta definición hace énfasis a los ingresos que exige el Estado por parte de los habitantes en el territorio ecuatoriano cuya finalidad es la financiar los valores del gasto público, es decir, los tributos son aportaciones por parte de la población en los que se incluye a “los impuestos, tasas y las contribuciones especiales de mejora” (Código Tributario, 2009, Art. 1),

En la normativa bancaria, una de las principales modificaciones que se ha realizado por parte del Estado como autoridad en estos últimos años, es la creación del Impuesto a la Salida de Divisas, que se creó con la finalidad de frenar la salida de capitales del país cuya intencionalidad fue la de mejorar la distribución de la riqueza, e incrementar el ahorro y la inversión en el territorio ecuatoriano.

Este impuesto es aplicable a “las transferencias o traslado de divisas al exterior en efectivo o a través del giro de cheques, transferencias, envíos, retiros o pagos de cualquier naturaleza realizados con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero” (Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, 2008, Art. 156), y si es que fuese el caso de la salida de dinero a través de un banco o cualquier otra entidad que ejecute funciones similares, dentro del mismo artículo señala que cuando exista la intervención de “las instituciones del sistema financiero, será constitutivo del mismo el débito a cualesquiera de las cuentas de las instituciones financieras nacionales e internacionales domiciliadas en el Ecuador que tenga por objeto transferir los recursos financieros hacia el exterior” (Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria et al, 2007, Art. 156).

Las instituciones que se encuentren integradas por el Sistema Financiero Nacional “se constituyen obligatoriamente en agentes de retención de este impuesto por las transferencias que realicen por la disposición de los clientes” (Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria et al, 2008, Art. 158), cuyos valores retenidos serán entregados al Banco Central del Ecuador en el porcentaje que lo estime la ley correspondiente, y en este sentido, las instituciones financieras deben informar al SRI (Servicio de Rentas Internas) sobre las transacciones que hayan realizado y que sean objeto de la aplicación del impuesto.

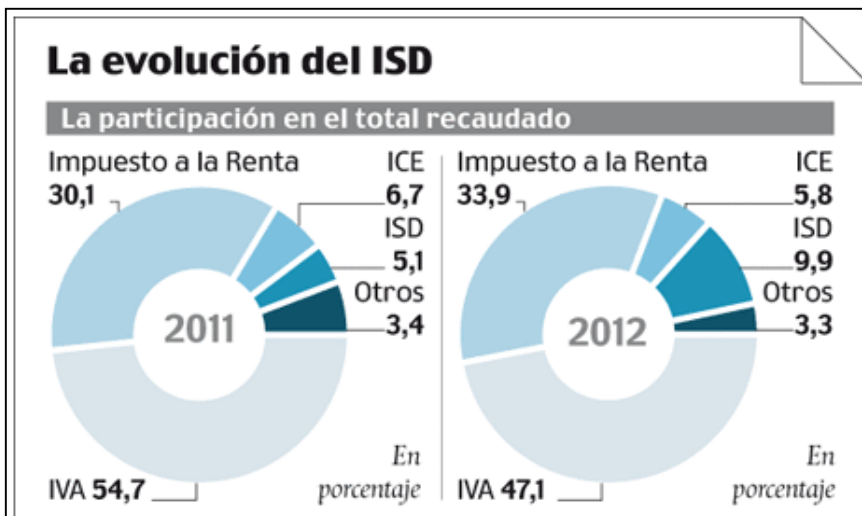
**Tabla 4 Breve Resumen de las Tarifas del Impuesto a la Salida de Divisas**

TARIFA DEL IMPUESTO	AÑO	LEY APLICATIVA
0,5%	2008	Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador
1%	2009	Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador
2%	2010	Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador
5%	2012	Ley de Fomento Ambiental y Optimización de Ingresos del Estado

**Fuente:** Investigación propia

Como se observa en la tabla, al crear la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, (2007) en el artículo 162 la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas establecida era del 0,5%, posteriormente el Estado por medio de la Asamblea Nacional determina que la nueva “tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas es del 1%” (Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, 2008, Art. 162), y para el 2009 por medio de modificaciones en la misma ley, su porcentaje se duplica del 1% al 2%.

En los años posteriores, se creó la Ley de Fomento Ambiental (2011) en donde su artículo 19 reforma el nuevo porcentaje del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), en el que dice “el artículo 162 de la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del, Ecuador, sustitúyase 2% por 5%” por lo tanto, esta última modificación se ha mantenido vigente hasta el año 2013, y es muy posible que para los años posteriores se realicen nuevas reformas según como lo establezca el Estado como autoridad.



**Figura 7 La evolución del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)**  
Fuente: SRI, El Comercio 2012

En el gráfico anterior se observa que al comparar el porcentaje de recaudación entre el año 2011 y 2012 se tiene que el Impuesto a la Salida de Divisas se representa con el 5,1% y 9,9% respectivamente, por consiguiente ha existido un incremento del 4,8% anual cuya cifra es superior a los que se reflejan en el Impuesto a la Renta ó el Impuesto al Valor Agregado (IVA) cuyos porcentajes de aumento son de 3,8%, y -7,6%.

### 2.3.1. *Tratamiento Tributario de Procesos de Titularización.*

De acuerdo a la Ley de Mercado de Valores (2001) en su art. 159, menciona el tratamiento tributario que se le dará a los procesos de titularización, donde se dice que:

- a)** Las transferencias de dominio de activos, cualquiera fuere su naturaleza, realizadas con el propósito de desarrollar procesos de titularización, están exentas de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones, así como de impuestos indirectos previstos en las leyes que gravan las transferencias de bienes.

Las transferencias de dominio de bienes inmuebles realizadas con el propósito antes enunciado, están exentas y no sujetas al pago de los impuestos de alcabala, registro e inscripción y de los correspondientes adicionales a tales impuestos, así como del impuesto a las utilidades en la compraventa de predios urbanos y plusvalía de los mismos. Cuando no se haya alcanzado el punto de equilibrio prefijado para la colocación de valores emitidos como consecuencia de procesos de titularización y, el agente de manejo proceda con la restitución

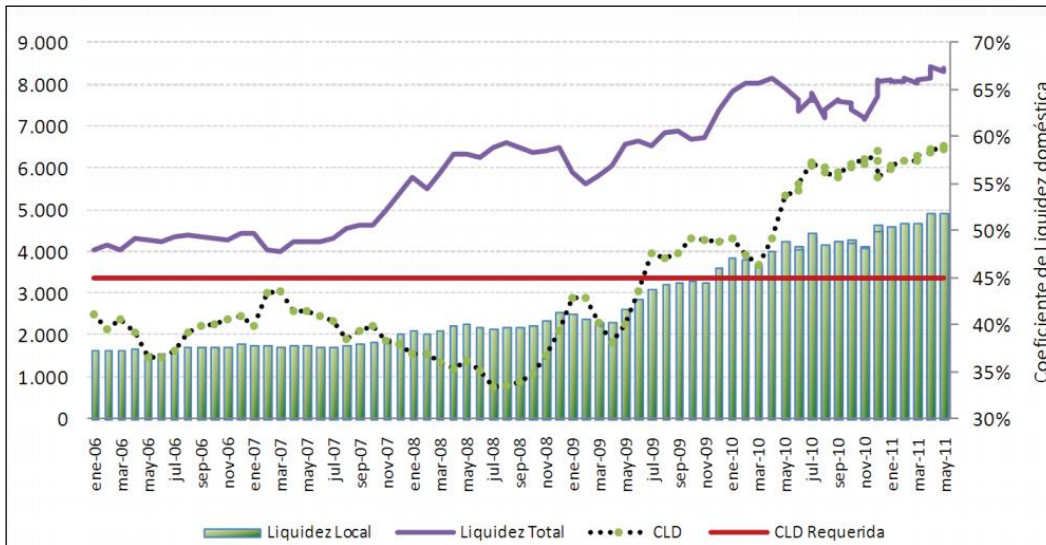
del dominio de los bienes inmuebles al originador, dicha restitución gozará también de las exenciones anteriormente establecidas.

La transferencia de dominio de bienes muebles realizadas con el propósito enunciado en este artículo, están exentas y no sujetas al pago de Impuesto al Valor Agregado u otros impuestos indirectos. Igual exención se aplicará en el caso de la restitución de dominio de tales bienes muebles al originador; y,

**b)** Los ingresos que perciba el patrimonio de propósito exclusivo están sujetos a tributación en él, de conformidad con la naturaleza propia de tales rentas y el régimen tributario ordinario aplicables a ellas. (Comisión de Legislación y Codificación, 2001)

## ***2.2 Análisis de los impactos en el Negocio Bancario.***

Dentro del impacto financiero a las instituciones bancarias, se destacan las Reservas Mínimas de Liquidez establecido por el Banco Central del Ecuador, y para realizar un análisis comparativo resulta indispensable conocer que el coeficiente de liquidez doméstica es la relación existente entre la liquidez local y liquidez total, constituyéndose a esta última “por los saldos mantenidos en las cuentas de fondos disponibles, inversiones y fondos de liquidez” (INEC, Análisis Coyuntural No. 3 , 2011), y por liquidez local se entiende como “la sumatoria de las posiciones en contrapartes residentes de las mismas cuentas definidas en la liquidez total, entendiéndose como contrapartes residentes a aquellas instituciones que operen en el país” (INEC, Análisis Coyuntural No. 3, 2011), por ende cada institución financiera debe tener un margen aceptable controlado por el Banco Central del Ecuador.



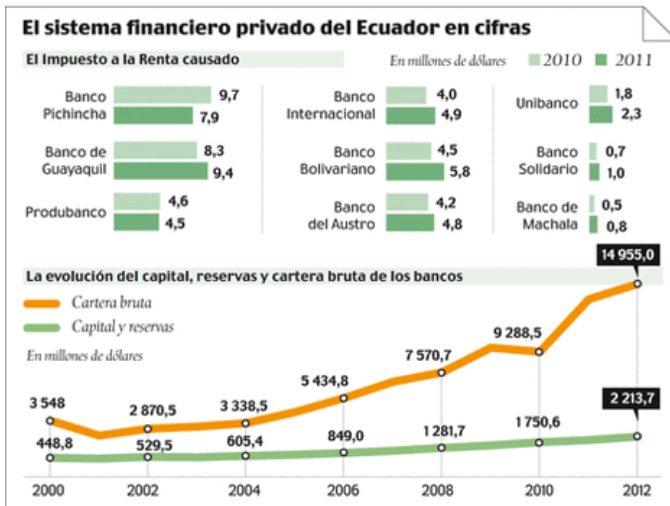
**Figura 8 Evolución de la liquidez (millones de USD) y el Coeficiente de Liquidez Doméstica (%) del Sistema Financiero**

Fuente: Banco Central del Ecuador 2012

Al visualizar el gráfico anterior, se reconoce una mayor liquidez en las entidades que pertenecen al Sistema Financiero por encima del promedio a finales del año 2009, ya que por este tiempo entró en vigencia la Ley de Creación de Red Seguridad Financiera y las regulaciones de las Reservas Mínimas de Liquidez mediante el Libro I: Política Monetaria – Crediticia, reformadas por el Banco Central del Ecuador.

En el ámbito económico, a lo que se refiere a la Ley de Regulación y Control del Poder de Mercado, la Asociación de Bancos Privados del Ecuador (ABPE), mencionó que la banca se debilitará al momento que se aplique esta ley, ya que “prevé que las entidades financieras se vean obligadas a vender toda participación superior al 6% en negocios fuera de su ámbito, y existirá un debilitamiento de la base patrimonial, y el crédito no se va a expandir como se ha venido dando en los últimos años” (El Diario cita a Robalino, 2011).



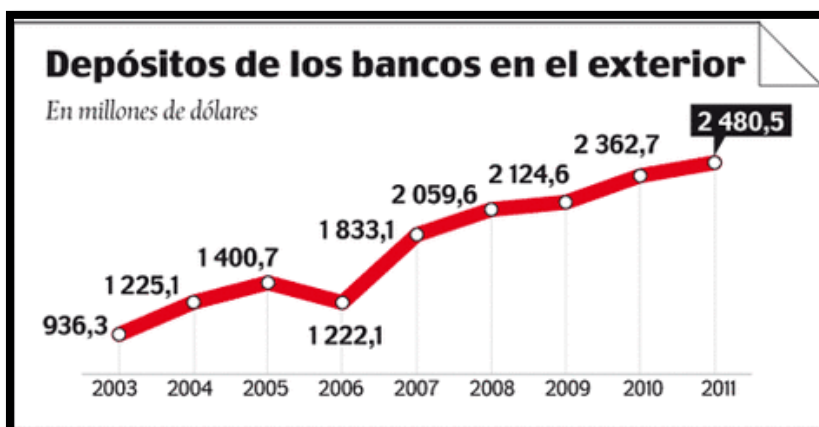


**Figura 9 Cifras del Sistema Financiero Privado del Ecuador 2011-2012**

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros, SRI, El Comercio 2012

Sin embargo, se observa en el gráfico anterior que la cartera de crédito de las entidades bancarias se ha ido incrementando notablemente a pesar de la aplicación de la Ley de Regulación y Control del Poder de Mercado, obteniendo mayores ingresos para las grandes entidades como: Banco de Guayaquil, Bolivariano, e Internacional, aunque se aclara que el Banco Pichincha ha sufrido una disminución del año 2011 al 2012 en casi dos millones de dólares.

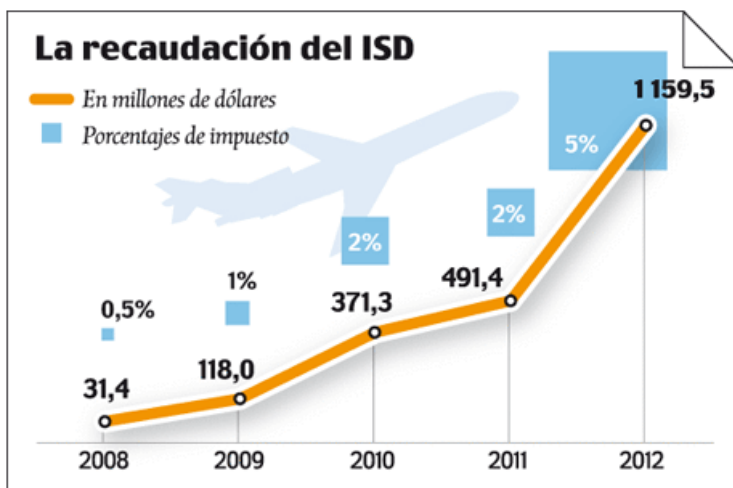
Por su parte, en el ámbito tributario se conoce que los depósitos que realizan los bancos en el exterior se han ido incrementando en la última década, pues en el 2003 sus valores se encontraban en el 936,3 millones de dólares, por lo que esta cifra casi se triplicó para el año 2011 con rubros aproximados corresponde a 2480,5 millones.



**Figura 10 Depósitos en los bancos en el exterior**

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros, El Comercio

Es por ello, que uno de los motivos por el que el Estado en coordinación con el SRI (Servicio de Rentas Internas), ha decidido crear e incrementar el Impuesto a la Salida de Divisas a partir del año 2008 llegando así para el 2012 a un porcentaje del 5% sobre el efectivo que se transfiera al exterior.



**Figura 11 Recaudación del Impuesto a la Salida de Divisas (2008-2012)**

Fuente: SRI, El Comercio 2012

Como se observa en el gráfico anterior, en el 2008 se ha recaudado 31,4 millones de dólares a través del Impuesto a la Salida de Divisas, pero para el 2009 al incrementarse la tarifa tributaria del 0,5% al 1% la recaudación se triplica a 118 millones, e igualmente al pasar del 1% al 2% para el año 2010 sus valores se incrementan al 371,3 millones de dólares, hasta que finalmente en el 2012 teniendo un tarifa del impuesto del 5% se reciben aproximadamente 1159,5 millones, valor que ha ascendido progresivamente desde el año en que se ha creado el impuesto correspondiente al 2008.

**CAPÍTULO III.**  
**ANALISIS DE LA SITUACION FINANCIERA DEL BANCO INTERNACIONAL**

### **3.1. Generalidades y descripción del negocio**

El Banco Internacional se ha consolidado a través de la historia, y tuvo sus inicios en la ciudad de Quito, fue creado el 29 de mayo de 1973 con un capital inicial de S/.30`000.000 de sucres. La oficina matriz inicio sus operaciones con 19 empleados en Quito en la Av. Santa Prisca y Manuel Larrea (actual agencia Santa Prisca). Se aperturó la primera agencia en Quito, en el año de 1974, ubicada en la calle Montufar y Sucre cerca de la Plaza “San Francisco”. Inició sus actividades el 28 de noviembre de 1973 (...) contando inicialmente con 113 accionistas dentro de los cuales destacó el Banco Ibérico de España, que contribuyó con personal técnico para apoyar la organización y funcionamiento inicial de Banco Internacional” (Prospecto de Oferta Pública al, 2012, pág. 7).

El Banco Internacional en el año de 1976 instala el primer sistema de computación. En 1977 el Banco realiza un aumento de capital de 54`000.000 de sucres, generando confianza en sus clientes. Con su firme afán de cubrir todas las regiones del país en el año de 1980 se apertura la primera sucursal en Riobamba” (Banco Internacional, 2010).

En el año de 1991 inaugura el actual edificio de Oficina Matriz, ubicada en la Avenida Patria y 9 de Octubre. En el año 2000, se presenta un nuevo reto, el iniciar una Administradora de Fondos por lo que Interfondos llega en el mejor momento e inicia sus operaciones.

En el año 2006, el Banco se ubica en el lugar más “destacado del sistema financiero nacional, logrando la calificación Global de Riesgo AAA-. Hasta julio del 2012, el Grupo Financiero estuvo compuesto por Banco Internacional, por Interfondos, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A, y por Cervantes S.A, Cía. De Seguros y Reaseguros. Como consecuencia de los cambios constitucionales y legales, que normaron las inversiones de los bancos en otros sectores, se procedió con la liquidación de los fondos de inversión que se administraba y a la venta de Cervantes S.A., a la transnacional Liberty Mutual.” (Banco Internacional, 2010).

Actualmente, Banco Internacional cuenta con más de 400.000 clientes, 87 puntos atención a nivel nacional y más de 380 cajeros automáticos distribuidos a lo largo del país lo que evidencia un constante crecimiento y una consolidación a través del tiempo como una de las entidades financieras con mayor confianza y solidez.

En la siguiente tabla se muestran datos generales del Banco Internacional:

**Tabla 5 Información General del Banco Internacional**

<b>INFORMACIÓN GENERAL</b>	
<b>Nombre</b>	Banco Internacional S.A
<b>Dirección Originador</b>	Quito: Av. Patria E14 – 21 y 9 de Octubre
<b>Teléfono</b>	Quito: PBX. (593) (02) 2565547
<b>Fax:</b>	(593) (02) 2221206
<b>Página web:</b>	www.bancointernacional.com.ec
<b>Correo electrónico:</b>	MLARREA@bancointernacional.com.ec

**Fuente:** Tomado del Informe del Prospecto de Oferta Pública

Al ser una institución financiera privada debe regirse a las leyes e instituciones del Estado Ecuatoriano que regulan las mismas para su correcto funcionamiento y control de sus actividades.

### **3.2. Actividad económica, productos y participación en el mercado**

La actividad económica son todos los procesos que tienen como finalidad la obtención de un bien o servicio, los cuales son destinados para a cubrir y a satisfacer las necesidades y deseos de los consumidores, este proceso se debe realizar de manera organizada.

#### **3.2.1. Descripción de la actividad económica.**

Desde sus inicios el Banco Internacional se ha dedicado a actividades financieras en calidad de préstamos e inversiones, siendo una entidad privada y controlada por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, siendo así “una institución de derecho privado, constituida al amparo de las leyes ecuatorianas”, está regido por la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y por disposiciones de la Junta Bancaria y del Directorio del Banco Central del Ecuador.

La gestión y desarrollo institucional, se caracterizan por la reafirmación del modelo de negocio implantada hace varios años, el cual privilegia el crecimiento rentable y eficiente frente al tamaño, promueve la utilización de tecnología de punta e impulsa la innovación y desarrollo de productos y servicios.

La gestión comercial de Banco Internacional se sustenta en el cumplimiento de la misión institucional de gestionar recursos y servicios financieros con alto grado de calidad, a fin de obtener la satisfacción de los clientes, aportar al desarrollo nacional y crear valor para el

capital humano y los accionistas. Con este argumento, la entidad ha tenido un desarrollo sano, equilibrado y sostenido.

La concesión de nuevas operaciones crediticias, como es característico en el desempeño institucional histórico, se realiza sustentándose en el análisis riguroso de solicitudes y con un seguimiento permanente de los riesgos asumidos.

La eficaz gestión del riesgo crediticio desarrollada, caracteriza por mantener en todo momento un perfil de riesgo prudente y equilibrado, se refleja en los adecuados índices de morosidad y cobertura. La histórica trayectoria de crecimiento rentable y eficiencia mantenida por el Banco Internacional, es el resultado de la aplicación de un modelo de gestión enfocada en mejorar la productividad y mantener un adecuado control de riesgos, buscando simultáneamente acrecentar los niveles de satisfacción y lealtad de los clientes así como la calidad de los servicios.

#### **3.2.1.1. Principales productos y servicios.**

Banco Internacional, como entidad financiera “ha segmentado sus productos y servicios en cinco líneas de negocio: Banca Corporativa, Banca Comercial, Banca Institucional, Banca Tesorería, Banca Privada y Banca Empresarial. En 2009, la gestión de negocios sufrió una transición desde un modelo orientado a los productos hacia un modelo de negocio centrado en los clientes.

En este sentido la estrategia del Banco se ha enfocado en mejorar la calidad del servicio al cliente a través de la optimización de la red de oficinas, incremento del uso de la red de cajeros automáticos (más de 400 cajeros en todo el país) y el diseño de estrategias orientadas al acercamiento al cliente en todas sus líneas de negocio” (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 7).

Banco Internacional segmenta a sus clientes a través de sus cinco líneas de negocio para atenderlos de la manera más eficiente en función de sus áreas, concentrando sus esfuerzos en brindar productos y servicios de alta calidad. El trabajo realizado a través del tiempo le ha permitido crecer sostenidamente tanto en captaciones como en colocaciones.

Cabe destacar el apoyo de Banco Internacional al sector productivo y comercio exterior lo que le ha permitido ser el líder de esta rama en el Sistema Financiero Nacional.

### 3.2.1.2. Participación en el mercado.

Banco Internacional se ha enfocado en el sector productivo del país en pequeñas, medianas y grandes empresas, y al segmento de banca personal.

Con la crisis financiera de 1999, la entidad dirigió sus negocios ampliando la cobertura de su red comercial y diversificando el segmento de banca personal con crédito hipotecario, tarjeta de crédito y servicios. Según la Merco España y Advance Consultora en Ecuador el Banco Internacional en el 2012 ocupó el primer puesto en reputación como se demuestra en el siguiente cuadro:



Ubicación	Instituciones	Puntos
1	Banco Internacional	1.000
2	Produbanco	1.000
3	Banco del Pacífico	995
4	Banco Pichincha	983
5	Banco de Machala	979
6	Banco de Guayaquil	976
7	Banco Bolivariano	975
8	Banco Procredit	848
9	Banco General Rumíahui	845
10	Banco del Austro	744
11	Banco de Fomento	721
12	Banco Promérica	661
13	Banco Solidario	653
14	Banco Amazonas	650
15	Unibanco	631

**Figura 12 Ranking de Entidades Financieras en el Ecuador**

**Fuente:** Tomado del Informe El Financiero Digital

Como se observa, Banco Internacional comparte el primer lugar en reputación de entidades financieras del Ecuador con Produbanco, seguido del Banco del Pacífico y Banco Pichincha, por lo que es gran ventaja frente a los competidores que se encuentran en el mercado.

### 3.2.2. Cartera de créditos.

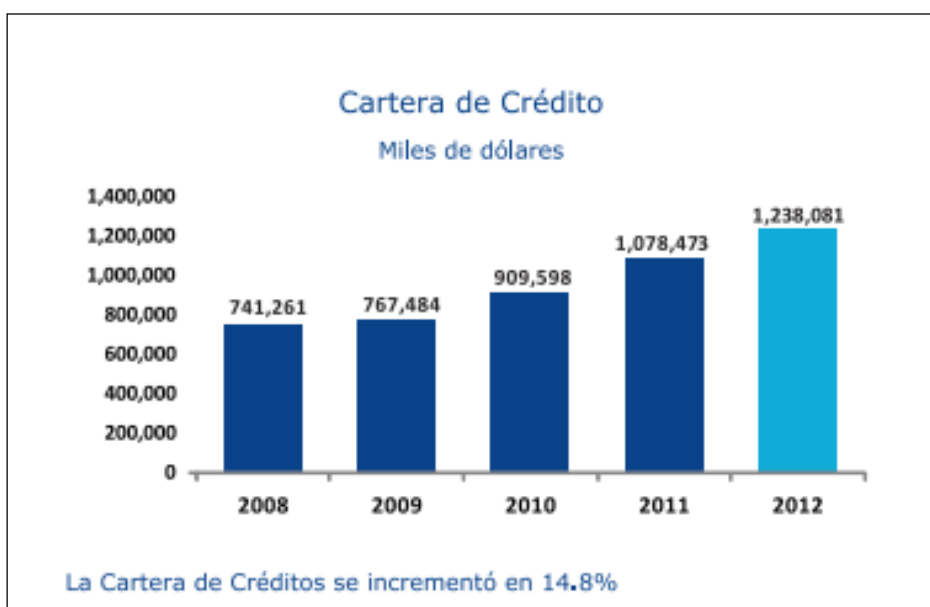
La cartera de crédito es la más importante generadora de utilidades para el Banco Internacional, está conformada por el conjunto de valores activos que se incrementa de

manera sostenida y prudente, gracias a la confianza depositada por parte de los clientes y a la eficiente gestión de riesgos de la institución.

El portafolio de crédito, incluyendo la cartera titularizada “alcanzó US\$ 1,238 millones que resulta 14,8% superior frente a la cifra del periodo anterior que sumó US\$ 1.078.5 millones. El índice de intermediación que se obtiene de la división entre la cartera y los depósitos se situó en 74,15% en promedio durante el ejercicio 2012 frente al 69,97% en el 2011. El incremento sostenido del crédito muestra la confianza de los clientes en la institución financiera, con valores corporativos incorporados en cada uno de los servicios ofertados, buscando una rentabilidad adecuada y administrando el riesgo del negocio de una manera responsable.

Es así que en el año 2012, Banco Internacional se posicionó como el segundo banco nacional en colocación de cartera comercial, reforzando el posicionamiento de financiación al sector productivo del país”. (Beltrán Mata, 2012, pág. 33).

En resumen, la cartera de crédito del Banco Internacional ha crecido de manera sostenida desde el año 2008 tal como se demuestra en la siguiente figura:



**Figura 13 Cartera de Crédito del Banco Internacional**

Fuente: Banco Internacional

En el 2008, el Banco Internacional tenía \$ 741 millones en la cartera de créditos, para el año 2010 asciende a \$ 909 millones, teniendo así un incremento del 23% en relación al 2008,



mientras que para el año 2012 la Cartera de Créditos alcanza los \$ 1.238 millones cuyo crecimiento es del 14% en base al año anterior.

### 3.2.3. **Proceso de Titularización en el Banco Internacional.**

Para el Banco Internacional, el proceso de titularización tiene como finalidad ser un mecanismo de prevención y prudencia que le permita en un momento dado disponer de fuentes seguras de liquidez, por otro lado colaborar activamente con el mercado de capitales poniendo los títulos valor a disposición de los inversionistas y, finalmente mitigar los riesgos inherentes a la cartera hipotecaria.

De acuerdo al Prospecto de Oferta Pública (2012, pág. 8) la finalidad de la titularización tiene los siguientes objetivos principales que se detallan de la siguiente manera:

- Estructurar mecanismos recurrentes que movilicen recursos de largo plazo para la actividad de financiamiento de vivienda.
- Ofertar papeles de largo plazo al mercado de capitales.
- Cubrir los riesgos de plazo de la cartera hipotecaria.

En este sentido, la titularización a más de canalizarse hacia el mejoramiento de las inversiones, también procura buscar recursos de financiamiento en el largo plazo y disminuir los riesgos de cartera hipotecaria.

## 3.3. Información económica y financiera del Banco Internacional

En el desarrollo del presente proyecto, resulta indispensable analizar la información económica y financiera del Banco Internacional, para lo cual se realiza comparativos de los años 2011 y 2012 del Balance General y del Estado de Resultados, las cifras que se interpretan sirven de ayuda fundamental en los procesos de titularización de la Cartera de Crédito Hipotecaria del Banco Internacional. Se toma los balances de estas fechas ya que el proceso de titularización hipotecaria se realizó el 7 de Mayo del 2012.

### 3.3.1. **Estados Financieros.**

El Banco Internacional, como cualquier otra entidad financiera coloca su Balance General en la página web de la Superintendencia de Bancos y en los informes ejecutivos anuales preparados por los directivos de la organización:

**Tabla 6 Comparativo en el Balance General del Banco Internacional (2011 – 2012 en USD dólares de los Estados Unidos de América)**

CUENTAS	AÑO	
	2011	2012
<b>ACTIVO</b>	<b>1.711.321.367</b>	<b>2.118.817.283</b>
Fondos Disponibles	383.018.257	532.626.907
Inversiones	153.652.915	263.375.752
<b>Cartera de Crédito</b>	<b>995.876.782</b>	<b>1.113.734.075</b>
<i>Cartera de Crédito Vigente</i>	<i>1.011.925.957</i>	<i>1.133.426.025</i>
<i>Cartera de Crédito que no Dev. Intereses</i>	<i>7.102.608</i>	<i>11.471.258</i>
<i>Cartera de Crédito Vencida</i>	<i>4.633.346</i>	<i>6.768.470</i>
<i>Provisión Incobrables</i>	<i>-27.785.129</i>	<i>-37.931.678</i>
Cuentas por Cobrar	24.410.948	23.603.169
Bienes Adjudicados por Pago	1.491.262	667.375
Propiedad y Equipo	36.886.664	35.272.536
Otros Activos	115.984.539	149.537.469
<b>PASIVOS</b>	<b>1.539.391.109</b>	<b>1.928.360.343</b>
Obligaciones con el Público	1.477.551.768	1.838.137.365
Obligaciones Inmediatas	3.741.583	8.348.868
Cuentas por Pagar	52.160.694	54.375.776
Obligaciones Financieras	4.000.000	25.000.000
Otros Pasivos	1.937.064	2.498.334
<b>PATRIMONIO</b>	<b>171.930.257</b>	<b>190.456.940</b>
Capital Social	110.000.000	122.000.000
Reservas	16.227.954	18.830.721
Superavit por Valuaciones	18.699.536	16.463.295
Resultados Acumulados	425.049	1.586.248
Resultados del Ejercicio	26.577.718	31.576.676
<b>Cuentas Contingentes</b>	<b>329.437.927</b>	<b>322.589.479</b>
<b>Cuentas de Orden</b>	<b>5.906.651.797</b>	<b>7.528.784.033</b>

Fuente: Informe Ejecutivo Banco Internacional. Memoria 2012

A más del Balance General, el Estado de Resultados al ser un documento que facilita información sobre la ganancia o pérdida del ejercicio contable, resulta indispensable realizar un análisis económico – financiero de sus valores reportados:

**Tabla 7 Comparativo en el Estado de Resultados del Banco Internacional (2011 – 2012)**

CUENTAS	AÑO	
	2011	2012
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>140.448.313</b>	<b>160.218.703</b>
Intereses Ganados	104.831.791	122.540.778
Comisiones Ganadas	10.615.918	12.381.740
Utilidades Financieras	3.849.895	5.260.906
Ingresos por Servicios	21.150.709	20.035.279
<b>EGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>28.557.682</b>	<b>31.653.384</b>
Intereses Causados	27.799.855	30.724.061
Comisiones Causadas	757.827	929.323
<b>MARGEN BRUTO FINANCIERO</b>	<b>111.890.631</b>	<b>128.565.319</b>
Provisiones para Activos de Riesgo	- 13.423.083	- 17.083.296
<b>MARGEN BRUTO FINANCIERO DESPUÉS DE PROV.</b>	<b>98.467.548</b>	<b>111.482.023</b>
Gastos Operacionales	- 66.360.033	- 76.590.117
Otros Ingresos y Gastos Operacionales	1.788.353	1.195.503
<b>MARGEN OPERACIONAL NETO</b>	<b>33.895.868</b>	<b>36.087.409</b>
Ingresos y Gastos No Operacionales Netos	3.483.901	7.158.919
<b>UTILIDAD ANTES DE IMP. Y PARTICIP. A EMPLEAD.</b>	<b>37.379.769</b>	<b>43.246.328</b>
Participación a los Empleados en las Utilidades	- 5.606.965	- 6.494.582
Impuesto a la Renta	- 5.195.083	- 5.175.070
<b>UTILIDAD NETA DEL AÑO</b>	<b>26.577.721</b>	<b>31.576.676</b>

Fuente: Informe Ejecutivo Banco Internacional. Memoria 2012

### **3.3.1.1. Análisis Vertical e Índices.**

#### *3.3.1.1.1. Análisis Vertical.*

De acuerdo a un autor, (Ortiz, 2005, pág. 189) considera que el análisis vertical es “una de las técnicas más sencillas dentro del análisis financiero y consiste en tomar un solo Estado Financiero (puede ser un Balance General o un Estado de Pérdidas y Ganancias) y relacionar cada una de sus partes con un total determinado, dentro del mismo estado, el cual se

denominará cifra base. Se trata de un análisis estático, pues estudia la situación financiera en un momento determinado, sin tener en cuenta los cambios ocurridos a través del tiempo”.

Desde este punto de vista los movimientos económicos y financieros que se registran en el Balance General y en el Estado de Resultados, se revisan en relación a los activos totales e ingresos respectivamente y no se realizan comparativos a través del tiempo:

**Tabla 8 Registro de Variaciones en el Balance General del Banco Internacional (2011 – 2012)**

CUENTAS	AÑO		VARIACIÓN (%)	
	2011	2012	2011	2012
<b>ACTIVO</b>	<b>1.711.321.367</b>	<b>2.118.817.283</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Fondos Disponibles	383.018.257	532.626.907	22,38%	25,14%
Inversiones	153.652.915	263.375.752	8,98%	12,43%
Cartera de Crédito	995.876.782	1.113.734.075	58,19%	52,56%
<i>Cartera de Crédito Vigente</i>	<i>1.011.925.957</i>	<i>1.133.426.025</i>	<i>59,13%</i>	<i>53,49%</i>
<i>Cartera de Crédito que no Dev. Intereses</i>	<i>7.102.608</i>	<i>11.471.258</i>	<i>0,42%</i>	<i>0,54%</i>
<b>Cartera de Crédito Vencida</b>	<b>4.633.346</b>	<b>6.768.470</b>	<b>0,27%</b>	<b>0,32%</b>
<i>Provisión Incobrables</i>	<i>- 27.785.129</i>	<i>37.931.678</i>	<i>-1,62%</i>	<i>-1,79%</i>
Cuentas por Cobrar	24.410.948	23.603.169	1,43%	1,11%
Bienes Adjudicados por Pago	1.491.262	667.375	0,09%	0,03%
Propiedad y Equipo	36.886.664	35.272.536	2,16%	1,66%
Otros Activos	115.984.539	149.537.469	6,78%	7,06%
<b>PASIVOS</b>	<b>1.539.391.109</b>	<b>1.928.360.343</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Obligaciones con el Público	1.477.551.768	1.838.137.365	95,98%	95,32%
Obligaciones Inmediatas	3.741.583	8.348.868	0,24%	0,43%
Cuentas por Pagar	52.160.694	54.375.776	3,39%	2,82%
Obligaciones Financieras	4.000.000	25.000.000	0,26%	1,30%
Otros Pasivos	1.937.064	2.498.334	0,13%	0,13%
<b>PATRIMONIO</b>	<b>171.930.257</b>	<b>190.456.940</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Capital Social	110.000.000	122.000.000	63,98%	64,06%
Reservas	16.227.954	18.830.721	9,44%	9,89%
Superavit por Valuaciones	18.699.536	16.463.295	10,88%	8,64%
Resultados Acumulados	425.049	1.586.248	0,25%	0,83%
Resultados del Ejercicio	26.577.718	31.576.676	15,46%	16,58%

Fuente: Informe Ejecutivo Banco Internacional. Memoria 2012

**Tabla 9 Registro de Variaciones en el Estado de Resultados del Banco Internacional (2011 – 2012)**

CUENTAS	AÑO		VARIACIÓN	
	2011	2012	2011	2012
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	140.448.313	160.218.703	100,00%	100,00%
Intereses Ganados	104.831.791	122.540.778	74,64%	76,48%
Comisiones Ganadas	10.615.918	12.381.740	7,56%	7,73%
Utilidades Financieras	3.849.895	5.260.906	2,74%	3,28%
Ingresos por Servicios	21.150.709	20.035.279	15,06%	12,50%
<b>EGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>28.557.682</b>	<b>31.653.384</b>	<b>20,33%</b>	<b>19,76%</b>
Intereses Causados	27.799.855	30.724.061	19,79%	19,18%
Comisiones Causadas	757.827	929.323	0,54%	0,58%
<b>MARGEN BRUTO FINANCIERO</b>	<b>111.890.631</b>	<b>128.565.319</b>	<b>79,67%</b>	<b>80,24%</b>
Provisiones para Activos de Riesgo	- 13.423.083	- 17.083.296	-9,56%	-10,66%
<b>MARGEN BRUTO FINANCIERO DESPUÉS DE PROV.</b>	<b>98.467.548</b>	<b>111.482.023</b>	<b>70,11%</b>	<b>69,58%</b>
Gastos Operacionales	- 66.360.033	- 76.590.117	-47,25%	-47,80%
Otros Ingresos y Gastos Operacionales	1.788.353	1.195.503	1,27%	0,75%
<b>MARGEN OPERACIONAL NETO</b>	<b>33.895.868</b>	<b>36.087.409</b>	<b>24,13%</b>	<b>22,52%</b>
Ingresos y Gastos No Operacionales Netos	3.483.901	7.158.919	2,48%	4,47%
<b>UTILIDAD ANTES DE IMP. Y PARTICIP. A EMPLEAD.</b>	<b>37.379.769</b>	<b>43.246.328</b>	<b>26,61%</b>	<b>26,99%</b>
Participación a los Empleados en las Utilidades	- 5.606.965	- 6.494.582	-3,99%	-4,05%
Impuesto a la Renta	- 5.195.083	- 5.175.070	-3,70%	-3,23%
<b>UTILIDAD NETA DEL AÑO</b>	<b>26.577.721</b>	<b>31.576.676</b>	<b>18,92%</b>	<b>19,71%</b>

Fuente: Informe Ejecutivo Banco Internacional. Memoria 2012

### **3.3.1.2. Análisis de Variación en las Cuentas.**

#### *3.3.1.2.1. Análisis Vertical Interpretativo en el Balance General.*

- Si se realiza un comparativo en el año 2011 y 2012, se comprueba mediante la revisión en el Balance General, que las inversiones se han incrementado pasando del 8,98% al 12,43% obteniendo así una variación positiva del 3,45%, el origen de estos cambios se fundamentan en las nuevas inversiones planificadas cuidadosamente en el 2012.

- Los porcentajes que se registran en la Cartera de Crédito, son los más sobresalientes dentro del grupo de activos con el 58,19% y 52,56% para el año 2011 y 2012 respectivamente, obteniendo una disminución del 5,63%, estas cifras demuestran que los préstamos vigentes otorgados hacia los clientes del Banco Internacional se han reducido significativamente, una de las causas puede ser el impacto de los 50 millones UDS de cartera titularizada, por otro lado la aplicación de una política conservadora en la otorgación de créditos.
- En el grupo de los pasivos se encuentran las Obligaciones con el Público que representan el mayor porcentaje para el 2011 y 2012 con un 95,98% y 95,32% respectivamente, lo que significa que se han dado depósitos similares ya sea a la vista o a plazo fijo en cuanto al total de los pasivos.

#### 3.3.1.2.2. *Análisis Vertical Interpretativo en el Estado de Resultados*

- Si se analiza detenidamente el Estado de Resultados, se observa que los intereses ganados por los créditos que otorga el Banco Internacional se encuentran en un 74,64% y 76,48% para los años 2011 y 2012 respectivamente, es decir, los mayores ingresos que puede obtener una entidad financiera típicamente son los intereses que cobra a sus clientes por los créditos entregados, y para ello resulta indispensable analizar minuciosamente a quien o quienes se entregarán los préstamos.
- Dentro del grupo de los egresos financieros del Banco Internacional, se destaca el interés causado, es decir, el efectivo que se entrega a los clientes por su dinero depositado, cuyos porcentajes se reflejan en 19,79% y 19,18% para el 2011 y 2012 respectivamente, pero que son cifras mucho menores en comparación con los ingresos de la entidad, por lo que se podría obtener una mayor utilidad operativa por las actividades principales que realiza la organización.
- Una de los propósitos del Estado de Resultados es el de establecer la utilidad neta de la compañía dentro de un tiempo dado, y en el caso del Banco Internacional en el año 2011 y 2012 estos valores se encontraban en 18,92% y 19,71% respectivamente en comparación con los ingresos financieros, lo que representa una mayor ganancia para los accionistas, y si lo desean estos rubros podrían ser reinvertidos para lograr una mayor participación dentro del mercado financiero.

### 3.3.1.3. Índices Financieros.

Se conocen como índices financieros a las “razones determinadas a partir de la información financiera de una empresa y que se utilizan para propósitos de comparación” (Ross, Westerfield, & Bradford, 2012, pág. 54), y en el caso de una institución financiera este tipo de indicadores están dados por la calidad de los activos, liquidez y rentabilidad.

**Tabla 10 Indicadores Financieros del Banco Internacional**

INDICADORES	2011	2012
<b>ÍNDICE DE CALIDAD DE ACTIVOS</b>		
Activos productivos / total activos	86,78%	89,61%
<b>ÍNDICE DE LIQUIDEZ</b>		
Fondos disponibles / total depósitos a corto plazo	29,49%	33,32%
<b>ÍNDICE DE RENTABILIDAD</b>		
Roa	1,55%	1,49%
Roe	18,29%	19,87%
<b>ÍNDICE DE EFICIENCIA ADMINISTRATIVA</b>		
Gastos de operación/ margen neto financiero	68,30%	72,13%
Gastos de Operación/ activo promedio	4,03%	4,17%

Fuente: Informe Ejecutivo Banco Internacional. Memoria 2012

#### Índice de Calidad de Activos

- **Activos productivos / total activos.** Este tipo de indicador presenta un incremento del 86,78% al 89,61% para el 2011 y 2012 respectivamente, mejorando así el rendimiento de los activos del Banco Internacional en estos dos períodos, y si bien es cierto, se ha realizado una mayor restricción en el otorgamiento de créditos, las personas o empresas a quienes se les ha concedido el préstamo presentan una mayor capacidad de pago siendo así sus activos aún más productivos.

#### Índice de liquidez

**Fondos disponibles / total depósitos a corto plazo.** Al referirse a los Fondos Disponibles, la liquidez está dada por los valores existentes en Caja y el dinero depositado en otras

instituciones financieras, por ende si se verifica estos rubros se reconoce que han aumentado del 29,49% en el 2011 al 33,32% en el 2012, y en este sentido la diferencia se remarca en que si se revisa el Balance General en estos años se determina que tanto los Fondos Disponibles como los Depósitos a Corto Plazo presenta un cierto incremento en sus valores, lo que causa un impacto en los índices financieros como en la liquidez de la organización

### **Índice de eficiencia administrativa**

- **Gastos de operación/margen neto financiero.** En este caso no existe una variación significativa en sus porcentajes al incrementarse del 68,30% al 72,13% para el 2011 y 2012, y si se revisa el Estado de Resultados, se reconoce que a pesar de existir un incremento en los gastos operacionales, el margen financiero aumenta también debido a los intereses ganados por los créditos que otorga la organización.
- **Gastos de Operación / activo promedio.** Los porcentajes que se reflejan para los años 2011 y 2012, están dados en 4,03% y 4,17% respectivamente, y al presentarse esta diferencia se interpreta que los gastos operacionales como los honorarios, depreciaciones, e impuestos han aumentado más que los activos de la entidad, lo cual es recomendable que exista un mayor control en este tipo de costos y evitar egresos innecesarios en la entidad financiera.

#### **3.3.2. Informe económico y financiero previo a la Negociación**

Previamente a la negociación de las Titularizaciones de Cartera Hipotecaria, muchos inversionistas deciden revisar cuidadosamente los Estados Financieros para conocer la evolución de los índices de liquidez y rentabilidad de la organización, y de preferencia la revisión previa de aquellos Balances Generales que han sido auditados, como se observa a continuación:



**Tabla 11 Balance General Auditado 2011 del Banco Internacional S.A (en miles de dólares)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>Valores</b>
FONDOS DISPONIBLES	4	383.018
INVERSIONES	5,28	153.653
CARTERA DE CRÉDITOS	6	
Por vencer		1.011.926
Cartera que no devenga intereses		7.103
Vencida		4.633
<b>Total</b>		<b>1.023.662</b>
Menos provisión para cartera de créditos	11	27.785
<b>Total</b>		<b>995.877</b>
CUENTAS POR COBRAR	7	24.411
BIENES ADJUDICADOS POR PAGO Y NO UTILIZADOS POR LA INSTITUCIÓN	8	1.491
PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO	9	36.887
OTROS ACTIVOS	10,28	115.985
<b>TOTAL</b>		<b>1.711.322</b>
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	19	1.720.758
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
<b>OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO</b>		
Depósitos a la vista	12	988.471
Depósitos a plazo	12	430.559
Depósitos de garantía		74
Depósitos restringidos	12	58.448
<b>Total</b>		<b>1.477.552</b>
OBLIGACIONES INMEDIATAS	13	3.741
CUENTAS POR PAGAR	14	52.161
OBLIGACIONES FINANCIERAS	15	4.000
OTROS PASIVOS		1.937
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1.539.391</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
	16,17	
Capital pagado		110.000
Reserva legal		15.860
Reserva para futuras capitalizaciones		368
Superávit por valuaciones		18.700
Utilidades retenidas		27.003
Total patrimonio de los accionistas		171.931
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1.711.322</b>
CONTINGENTES		390.129
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS		4.855.129

**Fuente:** Prospecto de Oferta Pública, Fideicomiso Mercantil Banco Internacional 2 Inter 2

Las inversiones realizadas que se detallan en el segundo subgrupo de cuenta de los activos en el Banco Internacional son de \$ 153`653.000 dólares aproximadamente, los mismos que

se clasifican en Valores de Titularización, Bonos, Certificados de Depósito, Obligaciones, Certificados de Inversión, entre otros, tal como se muestra en la siguiente tabla:

**Tabla 12 Resumen de Inversiones Clasificadas por Título – Valor del Banco Internacional**

	<u>Tasa de interés</u> (%)	<u>Valor de mercado</u> (%)	(en miles de U.S. dólares)
Valores de titularización	4.29 al 9.50	98.06 al 107.23 (1)	66,939
Bonos	2.63 al 6.59	93.50 al 109.75 (1)	24,409
Certificados de depósito	0.24 al 5.30	100	17,736
Obligaciones	hasta el 9.00	77.28 al 103.78 (1)	14,177
Preferred securities	hasta el 6.50	0.5 al 89.91 (2)	12,076
Papel comercial	-	95.76 al 99.95	9,045
Certificados de tesorería	2.50	100	7,317
Certificados de inversión (3)	0.35% al 3.44%	100	5,510
Avales			<u>1,179</u>
Total			158,388
Provisión para inversiones (Nota 11)			<u>(4,735)</u>
Total			<u>153,653</u>

**Fuente:** Prospecto de Oferta Pública, Fideicomiso Mercantil Banco Internacional Inter 2

Entendiéndose como Valores de Titularización, a aquellos “valores de contenido crediticio emitidos por varios fideicomisos cuyo patrimonio se encuentra respaldado principalmente con cartera hipotecaria (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 45), y en este tipo de inversiones el Banco Internacional cuenta con \$ 66’939.000 dólares en el año 2011, incluyendo además las que se realizaron mediante el Fideicomiso Mercantil Banco Internacional 1, Inter 1, por 49,9 millones de dólares.

## **CAPÍTULO IV.**

### **DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE LA TITULARIZACIÓN EN EL BANCO INTERNACIONAL**

## **4.1. Diseño de titularización**

### **4.1.1. *Agente de Manejo.***

#### **Generalidades**

El agente de manejo es la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A, la misma que es una empresa que desarrolla productos para el mercado de valores con el fin de financiar vivienda, estructura títulos de valores propios y de terceros es decir actúa como Originador, Fiduciario, y Colocador, con oficinas en Quito, y en Guayaquil.

La CTH S.A. tiene por objeto buscar maneras de atraer inversión para beneficio del sector vivienda, siendo partícipe en el mercado de valores en procesos de titularización propia y de terceros como se detalla a continuación “la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH SA., en adelante CTH, es una compañía cuyo objeto social es el desarrollo de mecanismos tendientes a movilizar recursos a favor del sector de vivienda e infraestructura relacionada; actuar como fiduciaria en procesos de titularización y emprender en procesos de titularización tanto de la cartera hipotecaria propia como de la cartera hipotecaria de terceros, actuando para ello en ambos casos con la triple calidad de originador, fiduciario y colocador a través de intermediarios de valores; todo ello de conformidad con lo previsto en los incisos añadidos al Art. 1 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y por el Art. 237 de la Ley de Mercado de Valores, publicado en el Registro Oficial No. 367 del 23 de julio de 1998.(...), para el cumplimiento de su objeto social, la compañía puede ejecutar todos los actos, contratos y negocios jurídicos permitidos por la Legislación que sean necesarios y convenientes para el efecto” (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 3)

Es decir, que la CTH S.A (Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas), se rige por la Ley de Instituciones del Sistema Financiero y la Ley de Mercado de Valores cuyas actividades principales se fundamentan en la movilización de recursos del sector de la vivienda encaminados hacia la titularización y que obtiene un beneficio para todas las partes participantes fomentando el desarrollo, la inversión y crecimiento.

#### **1.1.1. *Denominación específica del Patrimonio Autónomo.***

El patrimonio autónomo está compuesto por el aporte que realice el originador, en este caso Banco Internacional, al fideicomiso. Al aporte que realice el Banco Internacional al fideicomiso

se le sumarán los valores de los recursos que se integran al patrimonio autónomo, es decir los valores de la cartera hipotecaria y todos los demás valores que este genere por su recaudación.

Los beneficios, intereses, acciones, bienes, entre otros que se deriven de los activos también formarán parte del fideicomiso.

La denominación específica del patrimonio autónomo para el Banco Internacional será:

“Fideicomiso Mercantil Banco Internacional 2, Inter 2”

## **4.2. Instrumentación**

### **4.2.1. *Resumen del contrato del Fideicomiso.***

Según el (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 9) el contrato del fideicomiso está compuesto por varios puntos importantes, de los cuáles se mencionan los siguientes:

#### **Finalidad y Objeto**

- El fideicomiso deberá desarrollar un proceso de titularización, acorde a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores.
- El fideicomiso debe adquirir créditos respaldados con garantía hipotecaria mediante la celebración de los correspondientes contratos de compraventa para que el Agente de Manejo, o quien este designe como Administrador de Cartera, cobre los créditos y ejerza todos los demás derechos que le corresponda como acreedor hipotecario, de conformidad con los términos y condiciones de los créditos hipotecarios y para que utilice los pagos que reciba de los mismos para cumplir con los compromisos adquiridos en la emisión de valores de contenido crediticio, así como los gastos asociados con la constitución de este fideicomiso, los asociados con la administración de los créditos y los asociados con el manejo y operación del fideicomiso.
- El fideicomiso debe emitir valores de contenido crediticio y con el producto de la emisión de dichos valores y otros valores a su favor, pague el precio pactado por la compra de los créditos.

#### **4.2.1.1. Obligaciones y Derechos del Agente de Manejo.**

El (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 10) informa las siguientes obligaciones y derechos:

##### **Obligaciones:**

- Pagar el capital y los intereses de los Títulos Valores a sus tenedores.
- Mantener el fideicomiso separado de su propio patrimonio y de los demás patrimonios de propósito exclusivo que administre, llevando para el efecto una contabilidad independiente para cada uno de éstos. La contabilidad del fideicomiso deberá reflejar la finalidad descrita en el Contrato de Fideicomiso y se sujetará a las normas expedidas por los órganos de control y a los principios de contabilidad generalmente aceptados.
- Rendir cuentas de su gestión de manera anual, según los parámetros establecidos en la Ley de Mercado de Valores y en las resoluciones de carácter general expedidas por el Consejo Nacional de Valores, sin perjuicio de su obligación de proporcionar información a los inversionistas, autoridades de control y Comité de Vigilancia, con la periodicidad establecida en el Reglamento de Gestión.
- Las demás establecidas en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, en el Contrato de Fideicomiso y en los Documentos Relacionados.

##### **Derechos:**

- Cobrar las sumas a que tenga derecho por concepto de comisiones, reposición de gastos efectuados por cuenta del fideicomiso, y otros gastos, conforme lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en los Documentos Relacionados.
- Solicitar con cargo al fideicomiso, opiniones escritas de asesores legales o contables.
- El Agente de Manejo, actuando a título personal y no como fiduciario, y cualesquiera de sus accionistas, directores, dignatarios o compañías subsidiarias o afiliadas podrán ser tenedores de títulos valores.
- Renunciar a su gestión por las causales establecidas en la cláusula “Renuncia del Agente de Manejo” del Contrato de Fideicomiso.
- Actuar con base en cualquier documento que creyese ser auténtico y que esté firmado o sea presentado por la persona autorizada para ello.
- Reemplazar, al Agente Pagador, Calificadora de Riesgo y Custodio, previa autorización del Comité de Vigilancia.

- Reemplazar, a su sola discreción, al Administrador, siempre y cuando este no sea el Originador. En caso de tratarse del Originador que también actúe como Administrador, el reemplazo se lo deberá llevar a cabo con base a lo determinado en el correspondiente Contrato de Administración.
- Los demás establecidos en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, en el Contrato de Fideicomiso y en los Documentos Relacionados.

#### **4.2.1.2. Derechos de los Inversionistas.**

El (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 10) informa que sin perjuicio de otros establecidos en la ley u otras cláusulas del Contrato de Fideicomiso, son derechos de los inversionistas o tenedores:

- Cobrar las sumas de dinero que tengan derecho por concepto de pagos de capital e intereses que generen los títulos valores.
- Ejercer del derecho de cobro preferente según la prelación de pago de la emisión descrita en el Reglamento de Gestión y en los Documentos Relacionados.
- Comparecer, por si o por medio de un apoderado, a las reuniones de la Asamblea de Inversionistas con autorización general para todas las reuniones o específica para una o varias de ellas, sea por instrumento público o privado.
- Elegir y ser elegido como miembro del Comité de Vigilancia.

##### **4.2.1.2.1. Rendición de Cuentas.**

La rendición de cuentas, a cargo del Agente de Manejo, se efectuará anualmente, hasta el 31 de mayo de cada año y siguiendo los principios y los requerimientos de información establecidos en la Ley de Mercado de Valores y las normas complementarias.

Sin perjuicio de los deberes que la ley impone a los agentes de manejo en procesos de titularización, el Agente de Manejo entregará la siguiente información:

##### **4.2.1.2.2. Información a Inversionistas.**

Mensualmente el Agente de Manejo publicará en su página web información referente al comportamiento de los créditos hipotecarios que garantizan la emisión e información necesaria para calcular el pago y saldo insoluto de los títulos valores.

Así mismo, en la página web los inversionistas podrán encontrar información de los principales documentos legales que respaldan el presente proceso de titularización.

Con la sola información legal y normativamente deba proporcionar el Fideicomiso a los órganos de control y bolsas de valores se entenderán formalmente informados los tenedores de Títulos Valores, de las operaciones, gestiones y estados financieros del Fideicomiso, mientras se encuentran vigentes los Títulos Valores. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 10)

#### **4.2.2. Descripción y valor del activo transferido, y garantía.**

##### **4.2.2.1. Descripción del activo.**

Según (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 11) el activo Fideicomiso está conformado por:

- El Aporte inicial
- Los recursos que se integren, a cualquier título, en el futuro al Patrimonio de Propósito Exclusivo.
- Los créditos de vivienda con garantía hipotecaria adquiridos conforme a lo establecido en el Contrato Fideicomiso.
- 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 Títulos Valores, excepto el premio en la colocación de los Títulos Valores si lo hubiese.
- Los bienes en el que el Fideicomiso invierta y los bienes que el Agente de Manejo, a nombre del Fideicomiso adquiera con cualesquiera de los activos del Fideicomiso o que llegasen a pertenecer al Fideicomiso, de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso
- Todos los bienes, ganancias de capital, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que dimanen, accedan o se deriven de los demás activos del Fideicomiso.



#### **4.2.2.2. Valor del activo.**

El valor del activo identificado como créditos de vivienda con garantía hipotecaria será de hasta USD 50000000,00 (cincuenta millones con 00/100 dólares de Estados Unidos de América). (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 11)

#### **4.2.3. Garantías del archivo.**

Hipotecas que cubren por lo menos en el porcentaje el 125% del valor de los créditos hipotecarios. Es importante tener presente que una hipoteca es un contrato, en el cual se toma como garantía de un crédito a un bien que generalmente lo constituye un inmueble, mediante este contrato el bien permanece en manos del propietario mientras este cumpla con sus obligaciones y si no cumple con sus obligaciones, el acreedor tiene el derecho de realizar la venta del bien para cobrar el dinero prestado.

Pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas aliadas en los casos que aplique, que amparan los bienes hipotecados. Este seguro cubre la pérdida o daños materiales causados a los bienes asegurados, por incendio y/o por rayo, cubren igualmente daños cuando estos sean consecuencia de las medidas adoptadas para evitar la propagación del siniestro.

Pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado. Es un seguro que paga el valor de la deuda principal, tiene un doble propósito, por un lado la vivienda queda en manos de los herederos, sin ninguna deuda pendiente y por el otro lado la aseguradora paga el préstamo al banco.

Los demás activos que integran el Fideicomiso. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 11)

#### **4.2.4. Reglamento de gestión.**

El funcionamiento y administración del Fideicomiso INTER2 está regulado por reglamento de Gestión del Fideicomiso que consta como anexo en el prospecto de Oferta Pública. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 12)

#### **4.2.5. Análisis de Flujos de Emisión.**

Se puede tener un monto de hasta 50.000.000,00 (cincuenta millones con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).

Estas emisiones aplican a inversionistas institucionales, inversionistas particulares y público en general.

La colocación de las emisiones se las hace en cada país mediante Casas de Valores.

Los montos mínimos de la inversión es 10000,00 (diez mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) para las clases A1 y A2, 50000,00 (cincuenta mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) para las clase A3 y A4, USD 1000,00 (mil con 00/100 dólares de los estados Unidos de América) para la clase A5.

La suscripción de estos valores es a través de las bolsas de valores del Ecuador.

En el reglamento de Fideicomiso Mercantil Banco Internacional 2 “INTER 2” se presenta como Anexo el “Calculo de Factores de Desviación de Flujos” en donde se realiza:

##### **4.2.5.1. Análisis cuantitativo de los flujos.**

El cual tiene como objetivo definir y calcular los factores que distorsionan los flujos técnicos de la cartera hipotecaria, fundamentalmente explicados por la mora, el prepago y la siniestralidad, y de esta manera determinar el efecto que generan en la amortización de las clases de la estructura. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 173)

##### **4.2.5.2. Análisis de sensibilidad.**

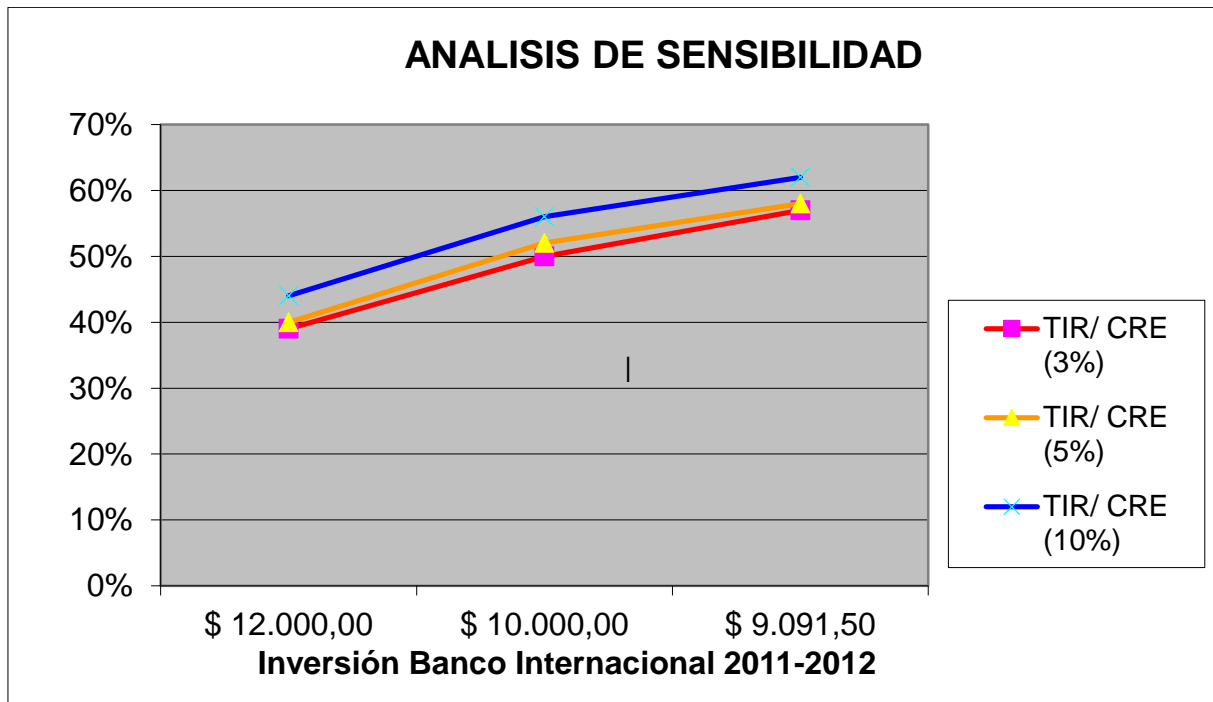
A fin de determinar la variabilidad de los flujos se define los escenarios: optimista, Probable y pesimista. Cada uno de ellos es una combinación de los factores de desviación de flujos. El análisis de sensibilidad se lo hizo a dos colas, con la finalidad de identificar intervalos de confianza para el rubro mora, prepago y siniestralidad. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 192)

A continuación se muestra un ejemplo donde se indica la variación y crecimiento de la inversión con diferentes valores y diferentes escenarios:

**Tabla 13 Variación y Crecimiento de la Inversión**

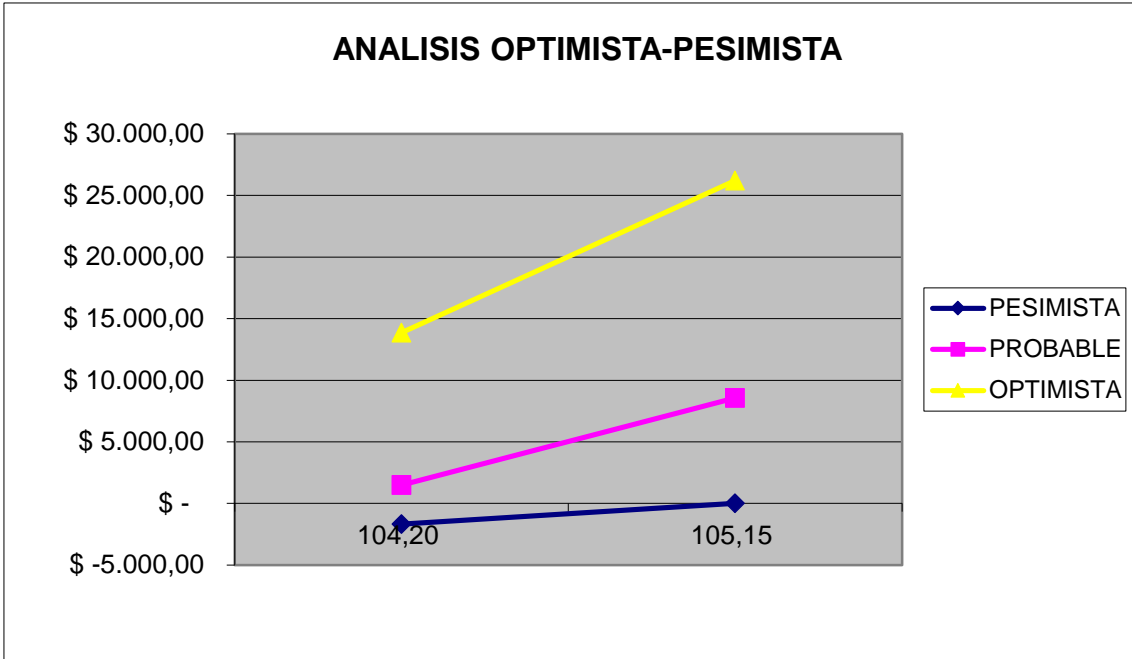
Variación TIR/ según Crecimiento e Inversión			
INVERSION	TIR/ CRE (3%)	TIR/ CRE (5%)	TIR/ CRE (10%)
\$ 12.000,00	39%	40%	44%
\$ 10.000,00	50%	52%	56%
\$ 9.091,50	57%	58%	62%

Fuente: Superintendencia de Compañías 2013

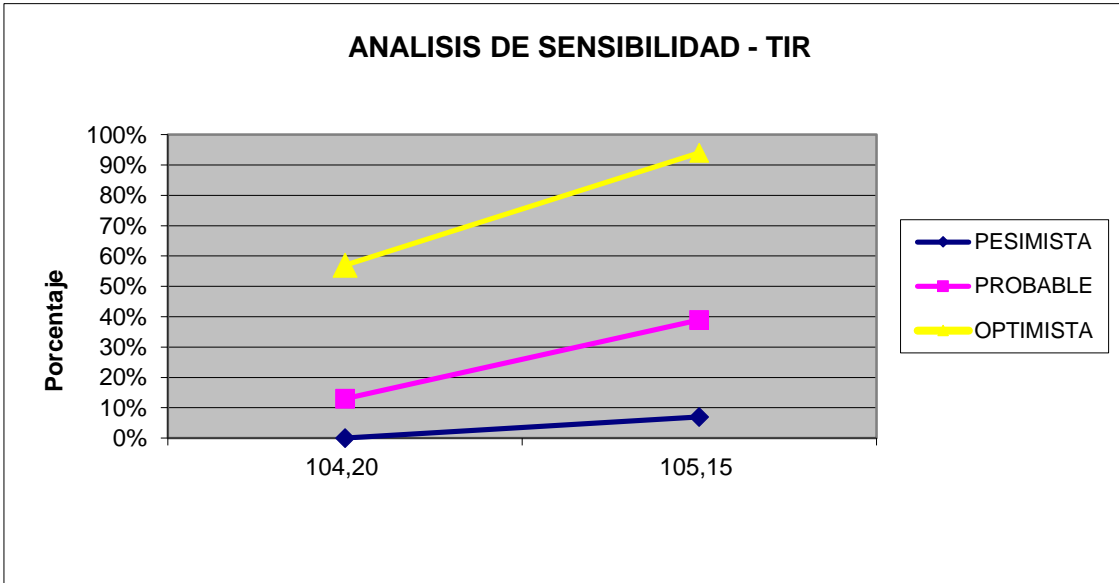


**Figura 14 Análisis de Sensibilidad**

Fuente: Superintendencia de Compañías 2013



**Figura 15 Análisis optimista-pesimista**  
Fuente: Superintendencias de Compañías 2013



**Figura 16 Análisis sobre Inversión**  
Fuente: Superintendencia de Compañías 2013

**4.2.5.3. Conclusiones sobre el análisis de Cartera.**

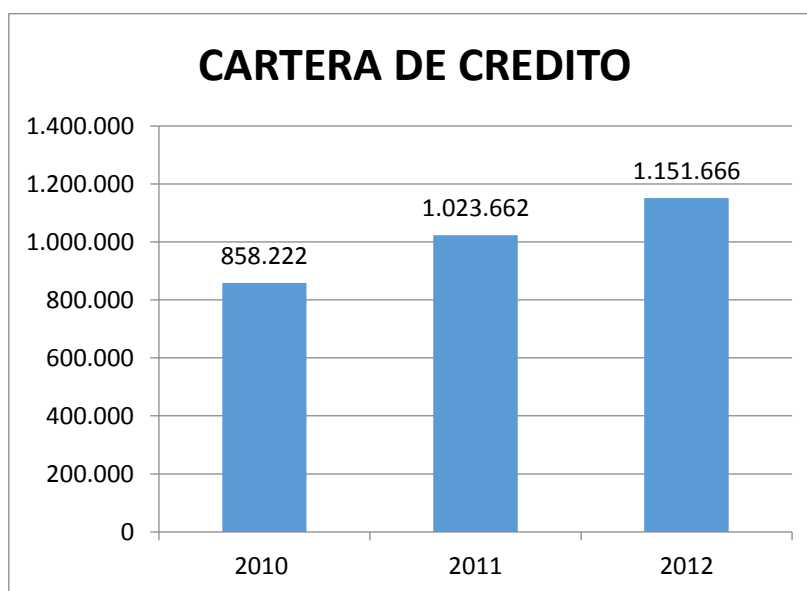
El análisis de cartera nos permite definir cuáles son los factores que afectan los flujos de la cartera hipotecaria.

Ayuda a explicar que sucede con la mora, el prepago y la siniestralidad y determinar el efecto que generan en la amortización de los títulos a emitir.

**Tabla 14 Análisis de Cuentas**

<b>Banco Internacional</b>			
	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>ACTIVOS</b>	\$1.613.488	\$1.711.321	\$2.118.817
<b>CARTERA DE CREDITO</b>	\$858.222	\$1.023.662	\$1.151.666
<b>DEPOSITOS</b>	\$1.398.408	\$1.477.552	\$1.838.137
<b>UTILIDADES</b>	\$20.381	\$26.578	\$31.577
<b>CLIENTES</b>	\$439.579	\$481.070	\$239.527
<b>CUENTAS</b>	\$463.015	\$506.211	\$245.650

Fuente: Superintendencia de Compañías 2013



**Figura 17 Cartera de crédito Banco Internacional**

Fuente: Superintendencia de Compañías 2013

Como se observa en esta figura, se da un incremento a través del tiempo en colocación de la cartera de crédito. En comparación de los años 2010-2011 hay un crecimiento del 5,45% mientras que para los años 2011-2012 el incremento es del 4,21%, es decir una disminución del crecimiento del 1,23 lo cual puede atribuirse al efecto del proceso de titularización hipotecaria de 50 millones de dólares.

#### 4.2.5.4. Escenarios de cartera e impacto en títulos valores.

Análisis	Escenarios		Tratamiento de cuentas	
Estructura de activos y pasivos líquidos	Estático			
Análisis de brechas	Estático	Contractual	Cuentas con vencimiento cierto	Al vencimiento
			Cuentas con vencimiento incierto	Supuestos o modelos de comportamiento
		Esperado	Cuentas con vencimiento cierto	Al vencimiento ajustado por supuestos o modelos de comportamiento
			Cuentas con vencimiento incierto	Supuestos o modelos de comportamiento
	Dinámico		Cuentas con vencimiento cierto	Al vencimiento ajustado por supuestos o modelos de comportamiento más elementos de planeación financiera
			Cuentas con vencimiento incierto	Supuestos o modelos de comportamiento más elementos de planeación financiera

**Figura 18 Esquema de reportes de riesgos de liquidez**

Fuente: Investigación propia

#### **Rendimiento Operativo sobre Activo – ROA**

Mide la rentabilidad de los activos y resulta de dividir la utilidad o pérdida del ejercicio para el total de los activos, en el caso de la institución en estudio este ratio para enero del 2012 fue del 1,47% una vez efectuado el proceso de Titularización se espera que este ratio alcance el 2,08% lo que representaría una mejor condición de la institución.

#### **Rendimiento Operativo sobre Patrimonio – ROE**

Mide la rentabilidad del Patrimonio y resulta de dividir la utilidad o pérdida del ejercicio para el total del patrimonio, considerando como este el capital aportado por los accionistas que se mantendrá constante durante el periodo de análisis.

En enero del 2012, este ratio alcanzó 16,58% y una vez efectuado el proceso de Titularización se espera que este ratio llegue al 17,34% lo que significa un incremento en la rentabilidad de la institución originadora.

**Tabla 15 Resumen del efecto sobre los ratios de Liquidez y Rentabilidad**

<b>ROA</b>	<b>Ene-11</b>	<b>Ene-12</b>
Sin titularización	1,47%	2,00%
Con titularización		2,08%
<b>Diferencia</b>		<b>0,08%</b>
<b>ROE</b>	<b>Ene-11</b>	<b>Ene-12</b>
Sin titularización	16,58%	17,24%
Con titularización		17,34%
<b>Diferencia</b>		<b>0,10%</b>

Fuente: Banco Internacional

La Cartera de Crédito Comercial que conforma el patrimonio autónomo ha tenido un buen desempeño, y cumple con las características que le permiten ser atractiva para llevar a cabo el proceso de titularización, ya que el indicador de morosidad esta por debajo del promedio del sistema financiero global, cuenta con alta valoración al poseer calificación AAA y con gran participación dentro de la cartera bruta.

#### 4.2.6. *Riesgos que pueden afectar al desempeño de la emisión.*

Para este proceso se ha identificado los siguientes riesgos que pueden afectar el normal desarrollo de la emisión.

##### 4.2.6.1. *Riesgo de crédito.*

Este riesgo consiste en la probabilidad que se produzcan alteraciones en los flujos de los pagos proyectados como consecuencia de la falta de pago de los deudores hipotecarios. Este riesgo se divide a su vez en:

Riesgo de mora:- Es la probabilidad que un deudor se atrase en los pagos de su crédito, entendiéndose el retraso por un valor y un plazo determinado. Una tasa de mora elevada repercute en la capacidad del Fideicomiso de pagar las obligaciones (capital e interés) de los títulos emitidos. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 12)

Riesgo de pérdida.-Es la probabilidad que un cliente definitivamente no pague su crédito. Se mide como la diferencia entre el valor inicialmente estimado a recuperarse según las condiciones contractuales y el valor efectivo recuperado al final.

Para mitigar estos riesgos, toda la cartera cuenta con primeras hipotecas y serán administradas por la institución originadora, quién tiene la ventaja del conocimiento del cliente.

#### **4.2.6.2. Riesgo de prepago de los títulos valores.**

Consiste en la posibilidad de amortizar anticipadamente los Títulos Valores como consecuencia principalmente, del prepago de los créditos y de la aplicación del diferencial de interés entre las tasas que devengan los créditos hipotecarios y las tasas Títulos Valores, luego de descontar todos los gastos del Fideicomiso. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 12)

#### **4.2.6.3. Riesgo de base.**

Es el riesgo que se genera en el interés del pasivo (los títulos) difiere del que paga el activo (la cartera) debido a que se ajustan a diferentes factores o bases. A fin de mitigar este riesgo, los Títulos Valores usarán como base la Tasa Promedio Ponderada (TPP) del portafolio de los créditos hipotecarios que integran el Fideicomiso. De esta manera se mitiga un desfase entre la rentabilidad que genera el portafolio de créditos y la rentabilidad que perciban los inversionistas. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 15)

#### **4.2.6.4. Volatilidad de las tasas de interés.**

Es el riesgo que se presenta debido a las variaciones materiales y continuas de la tasa de interés de referencia sobre la cual se calcula el rendimiento de un título valor. Estas variaciones, al ser elevadas, generan incertidumbre en la rentabilidad esperada por los inversionistas. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 15)

A fin de mitigar este riesgo se usa la TPP como base de ajuste, dado que, al ser un índice que resulta de ponderar un gran número de créditos que se reajustan a lo largo de todo el año, se suavizan los efectos de cambios bruscos de la tasa de interés.

#### **4.2.6.5. Riesgos sistémicos.**

El comportamiento de los flujos proyectados es una función en el desempeño de los activos subyacentes que constituyen el Fideicomiso. Éstos activos son los créditos hipotecarios que son honrados con cada uno de los deudores correspondientes. Al estar inmersos en la economía nacional, cada uno de los individuos que mantienen un crédito hipotecario, están



influenciados por los cambios que suceden dentro del entorno económico. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 15)

El comportamiento de los créditos puede verse afectado en los periodos de crisis. Sin perjuicio de lo anterior, la estructura ha merecido calificación “AAA” para sus series de mayor privilegio, lo cual indica que la misma es robusta y tiene condiciones favorables para afrontar cambios adversos del entorno económico.

#### **4.2.6.6. Otros riesgos.**

**Riesgo de deterioro de las garantías hipotecarias.-** Es el riesgo proveniente del deterioro físico como incendio y terremoto que puedan afectar a los inmuebles hipotecados. Este riesgo se encuentra adecuadamente cubierto a través de pólizas de seguro contra riesgos de incendio y líneas aliadas que amparan los bienes hipotecados, expedidos por compañías aceptadas por el Originador. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 15)

**Riesgo de muerte de los deudores y sus cónyuges.-** Es el riesgo que se produce a causa de la muerte del deudor y/o cónyuge que ocasionaría que este no pague su deuda. Este riesgo se mitiga a través de las pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado, expedido por compañías aceptadas por el Originador.

El Agente de Manejo mantendrá vigentes y actualizados los seguros antes mencionados. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 15)

#### **4.2.7. Descripción del mecanismo de garantía.**

El mecanismo de garantía establecido en 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 (Clase A5 respecto del resto de clases, de la Clase A4 respecto de las clases A3,A2 y A1, de la Clase A3 respecto de las clases A2 y A1 y de la Clase A2 respecto de la Clase A1) se imputaran hasta agotarlas, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a las clases privilegiadas se cancelaran prioritariamente los intereses y el capital en los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto de Oferta Pública, Contrato de Fideicomiso y Reglamento de Gestión. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 17)

Según los (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 10) Los porcentajes de subordinación de cada clase son los siguientes:

La clase A1 es privilegiada respecto de las clases A2, A3 y A4 y de la Clase A5, por lo que cuenta con una garantía de flujos equivalentes al 69,93% del total de su valor nominal, más los activos remanentes del Fideicomiso

La clase A2 es privilegiada respecto de las clases A3 y A4 y de la Clase A5, por lo que cuenta con una garantía de flujos equivalentes al 69,57% del total de su valor nominal, más los activos remanentes del Fideicomiso

La clase A3 es privilegiada respecto de la clase A4 y de la Clase A5, por lo que cuenta con una garantía de flujos equivalentes al 100% del total de su valor nominal, más los activos remanentes del Fideicomiso

La clase A4 es privilegiada de la Clase A5, pero subordinada del as clases A1, A2 y A3 y garantizada igual que la Clase A5, por los activos remanentes del Fideicomiso.

La clase A5 es subordinada del resto de clases, se constituye de los activos remanentes que quedarían como saldo después del pago de las clases privilegiadas, representa un valor esperado y no un valor definitivo.

#### **4.2.8. Costos y gastos del Fideicomiso.**

##### **4.2.8.1. Gastos de constitución.**

Según el (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 18) considera como Gastos de Constitución entre otros, aquellos incurridos para pagar todos aquellos gastos y costos relacionados con:

La constitución del presente Fideicomiso

La celebración del Contrato de Administración, Contrato de Agente a Pagar, Contrato de Custodia y Contrato de Colocación de Valores, si existiera.

La emisión e Inscripción de los Títulos Valores en el Registro de Mercado de Valores y venta de los mismos a través de las Bolsas de Valores.

#### **4.2.8.2. Gastos de operación.**

Según el (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 19) se considera como Gastos de Operación entre otros, aquellos incurridos para pagar todos aquellos gastos y costos relacionados con:

La inscripción de la cesión de los créditos hipotecarios, así como la cesión e inscripción de las garantías en el Registro de la Propiedad.

Los gastos relacionados con la revisión del respecto a la exigibilidad de la documentación que respalda a los créditos, materia de la titularización.

Las comisiones, honorarios o cualquier forma de remuneración a los que tenga derecho el Agente de Manejo y el Administrador.

El costo de mantenimiento del registro de Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

Los honorarios pagados al Agente Pagador, Custodio, Calificadora de Riesgo y Auditor Externo.

Los gastos que ocasione el suministro de información a los Inversionistas incluida la impresión de prospectos adicionales.

Honorarios y costos legales incurridos para la defensa del Fideicomiso o para la cobranza de los créditos hipotecarios que no hayan sido pagados por los deudores de dichos créditos.

En general, todos los gastos y costos en los que incurra el Fideicomiso según lo establecido en el Reglamento de gestión del Fideicomiso.

#### **4.2.9. Aspectos tributarios y legales.**

El manejo tributario del proceso de titularización deberá atender a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno, el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, y las normas relacionadas que sean aplicables. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 19)

#### 4.2.10. **Características de la emisión.**

Según consta en el (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 22) la emisión de los títulos valores del Fideicomiso INTER2 tienen las siguientes características entre otras:

##### 4.2.10.1. **Generalidades.**

Originador/Administrador de la Cartera Hipotecaria	BANCO INTERNACIONAL S.A
Agente de Manejo/Estructurador	CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS, CTH S.A.
Custodio/Pagador	CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS, CTH S.A.
Mecanismo de Garantía	Consiste en la subordinación entre clases descrita con detalle en este documento
Forma de Prestación	Los valores estarán instrumentados en títulos a los que los denominara los Títulos Valores o INTER-TH-2
Resumen de la Calificación de Riesgos	PCR ha otorgado las siguientes clasificaciones por clases
	CLASE A1 AAA
	CLASE A2 AAA
	CLASE A3 AAA
	CLASE A4 A+
	CLASE A5 B+

##### 4.2.10.2. **Monto total de la emisión.**

Hasta USD 50000000,00 (Cincuenta millones con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 22)

##### 4.2.10.3. **Destinatarios.**

Inversionistas institucionales, inversionistas particulares público en general.

#### **4.2.10.4. Procedimiento de la colocación.**

En las bolsas de valores del país, mediante Casas de Valores. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 22)

#### **4.2.10.5. Monto mínimo de la inversión.**

USD 10000,00 (Diez mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) para las clases A1 y A2. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 22)

USD 50000,00 (Cincuenta mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) para las clases A3 y A4. USD 1000,00 (mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) para la Case A4.

#### **4.2.10.6. Forma y lugar de suscripción de valores.**

Mediante libre negociación y suscripción a través de las bolsas de valores del Ecuador. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 22)

#### **4.2.10.7. Características de los valores a emitir.**

##### *4.2.10.7.1. Tipo y Valor nominal.*

Los valores a emitirse son valores de contenido crediticio

**Tabla 16 Valores de Emisión**

<b>CLASE</b>	<b>VALOR NOMINAL HASTA USD</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>A1</b>	30500000,00	61,00%
<b>A2</b>	11500000	23,00%
<b>A3</b>	4000000	8,00%
<b>A4</b>	3999000	7,99%
<b>A5</b>	1000	0,001%
<b>MONTO TOTAL</b>	50000000	100%

Fuente: (Prospecto de Oferta Pública, 2012)

#### 4.2.10.7.2. Naturaleza de los títulos valor.

Títulos a la orden. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 23)

#### 4.2.10.7.3. Rendimientos económicos.

Rendimiento de las clases privilegiadas

Los tenedores de los Títulos Valores privilegiados tendrán derecho a percibir un rendimiento igual a una relación de la tasa promedio ponderada (TPP) del portafolio de créditos hipotecarios que conforman el Fideicomiso. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 23)

La relación de la “TPP” que pagaran cada una de las clases se presenta a continuación:

**Tabla 17 Tasa de interés**

CLASE	Tasa de interés		
	TPP < 8%	Si 8% =< TPP < =12%	Si TPP > 12%
A1	41,31%	TPP-4,70 p.p.	60,87%
A2	52,13%	TPP-3,75 p.p.	68,74%
A3	60,21%	TPP-3,18 p.p.	73,48%
A4	64,63%	TPP-2,83 p.p.	76,42%
A5	Ver nota		

p.p.= Puntos porcentuales

Fuente: (Prospecto de Oferta Pública, 2012)

Al fin de cada mes, el Agente de Manejo determinara el monto de los intereses pagaderos a los tenedores de las diferentes clases. Para una correcta lectura de la tabla, se presenta un ejemplo para el pago de los intereses a los tenedores de la Clase A2:

Si la TPP es menor o igual a 12% pero mayor o igual a 8%, la Clase A2 pagara la TPP menos 3,75 puntos porcentuales. Si la TPP es menor a 8% se pagara una proporción del 53,12% de la TPP y si la TPP es mayor de 12% se pagara una proporción del 68,74 de la TPP.

#### 4.2.10.7.4. Plazo y Periodicidad.

Según el (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 24) Los Títulos Valores pagaran capital e interés según lo indicado a continuación:

## **Amortización de capital**

Durante la Etapa de Reposición los Títulos Valores no amortizaran, siempre que el Originador reponga los montos de capital recibidos de la cartera hipotecaria, tal como se describe en esta estructura de titularización.

Para la Etapa de Amortización se define como “clase en amortización”, en primer lugar a la Clase A1. Luego de pagada la totalidad de esta clase, se considerara como clase en amortización a la Clase A2. Luego de cancelada la totalidad de la clase A2, se considerara como clase de amortización a la Clase A3.

Luego de cancelada la totalidad de la Clase A3, se considerara como la clase en amortización a la Clase A4. Luego de cancelada la totalidad de la Clase A4, se considerara como clase en amortización a la Clase A5. La Clase A5 será cancelada mediante la transferencia de remanente de los activos de propiedad del Fideicomiso.

El valor a amortizar de la clase en amortización, será el valor total de capital recaudado más el exceso de flujos, de existir, al día de cierre del mes anterior al día del pago.

### *4.2.10.7.5. Forma y pago del capital e interés.*

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 comenzaran a ganar intereses desde la fecha de su colocación primaria. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 25)

## **Calculo de intereses**

Para el efecto de cálculo y pago de los intereses, se define que todos los meses sean de 30 días con una base de 360 días por año y pagaderos en un periodo vencido.

Para el cálculo y pago de los intereses se deberá usar TPP calculada al día del cierre del segundo mes inmediato anterior al día de pago. En caso que el inversionista no efectuó el cobro en las fechas establecidas no se reconocerán intereses sobre los montos exigibles y no cobrados por el inversionista.

Durante los dos primeros meses luego de la transferencia inicial al Fideicomiso, la TPP será igual a la de la cartera inicialmente transferida. Respecto de la clase más subordinada se procederá de la siguiente manera:

a) Durante la Etapa de Reposición:

El resultado de Fideicomiso, se calculara mensualmente al fin del “Día de cierre”

El rendimiento de la clase más subordinada será registrado como una cuenta por pagar al (a los) tenedor (es) de esta clase.

Una vez pagado al Originador: (1) las obligaciones asumidas por la compraventa inicial de la cartera, (2) las obligaciones asumidas por las reposiciones efectuadas de ser el caso, el rendimiento de la clase más subordinada será pagado a sus tenedores, en función del Exceso de flujos, en el “Día de pago”.

b) Durante la etapa de Amortización:

El resultado del Fideicomiso, sin considerar el Rendimiento de la clase más subordinada, se calculara mensualmente al fin del “Día de cierre”

Dicho resultado se aplicara para amortizar cuentas por cobrar asumidas por la clase subordinada, pendientes de amortizar hasta que su saldo sea cero, luego de lo cual, el resultado del fideicomiso (Rendimiento Clase de la más Subordinada) será registrado y acumulado como una cuenta por pagar a la clase más subordinada. Esta cuenta acumulada por pagar será cancelada después de la amortización total de las otras clases, excluida la clase más subordinada, además de todos los pasivos del Fideicomiso, si existieren.

El pago de la cuenta acumulada por pagar a la clase más subordinada será efectuado mediante transferencia del 100% de los activos remanentes en el Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases privilegiadas.

### **Día de pago**

El capital y los intereses de los Títulos Valores, se pagaran el día 16 de cada mes. Si la colocación primaria se realiza entre el día 1 al 16 del mes, el primer pago se acumulara y cancelara el día de pago del siguiente mes.



### Forma y lugar de pago del capital e interés.

Los Títulos Valores serán cancelados mediante cheque y con transferencias locales o al exterior, se aclara que el inversionista correrá con el costo de la transferencia, así como los impuestos que existieran en el futuro. En caso que el inversionista no efectuó el cobro en las fechas establecidas no se reconocerán intereses sobre los montos exigibles y no cobrados por el inversionista. Los pagos se harán en las oficinas del Agente Pagador, ubicadas en Quito, Av. Naciones Unidas E3-39 y Av. Amazonas, Edificio La Previsora, Torre A, piso 6, Oficina 601. Teléfono: PBX: (02) 2270-990.

#### 4.2.11. Clases de Títulos.

Tabla 18 Clases de Títulos

CLASES	SERIES	Nº DE TITULOS	VALOR NOMINAL USD	MONTO POR SERIE USD	TOTAL POR CLASE
A1	1	50	10.000	500.000	30500.000
	2	50	50.000	2500.000	
	3	85	100.000	8500.000	
	4	95	200.000	19000.000	
A2	1	25	10.000	250.000	11500.000
	2	25	50.000	1250.000	
	3	30	100.000	3000.000	
	4	35	200.000	7000.000	
A3	1	8	50.000	400.000	4000.000
	2	12	100.000	1200.000	
	3	12	200.000	2400.000	
A4	1	8	50.000	400.000	3999.000
	2	11	100.000	1100.000	
	3	12	200.000	2400.000	
	4	1	99.000	99.000	
A5	1	1	1.000	1.000	1.000
<b>TOTAL</b>		<b>460</b>			<b>50000.000</b>

Fuente: Banco Internacional

#### **4.2.11.1. Condiciones de pago anticipado.**

La estructura de esta titularización, a través del establecimiento del mecanismo de garantía y la aplicación del exceso de flujos para pagar con mayor rapidez a las clases privilegiadas, constituye una condición permanente de pago anticipado, pagos que pueden variar mes a mes. Esta estructura asegura que el inversionista recupere su inversión lo antes posible, sin que los excedentes de caja sean usados por el Fideicomiso para otros fines. Por ende, esta titularización no contempla mecanismos adicionales de reducción anticipada. (Prospecto de Oferta Pública, 2012, pág. 26)

#### **4.2.11.2. Estructura.**

La presente titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas, la Etapa de Reposición y la Etapa de Amortización.

### **4.3. Impacto financiero de la titularización hipotecaria en el Banco Internacional**

En esta sección se demuestra el impacto financiero de la Titularización Hipotecaria en el Banco Internacional, tomando para el efecto los balances financieros de los meses de Abril y Mayo del 2012 publicados en la página web de la Superintendencia de Bancos ya que el proceso de negociación se dio el 7 de Mayo del 2012.

#### **4.3.1. Cambios de la estructura del balance**

Comparando los estados financieros del Banco Internacional de Abril y Mayo 2012, se puede notar claramente el proceso de titularización por 50.000.000,00 USD, existe el paso de valores desde una cuenta menos líquida a una más líquida, así los activos pasan de la cuenta 140325 Cartera de Créditos de vivienda por vencer de más de 360 días hasta la cuenta 130325 Inversiones de más de 360 días.

Tabla 19 Comparación Inversiones y Cartera de Crédito entre abril 2012 y mayo 2012

abr-12			may-12		
13	INVERSIONES	148.006.358,16	13	INVERSIONES	199.420.576,55
1301	PARA NEGOCIAR DE ENTIDADES DEL SECTOR PRIVADO	5.818.354,47	1301	PARA NEGOCIAR DE ENTIDADES DEL SECTOR PRIVADO	6.033.477,56
130105	DE 1 A 30 DÍAS	4.000.000,00	130105	DE 1 A 30 DÍAS	3.418.967,05
130110	DE 31 A 90 DÍAS	1.818.354,47	130110	DE 31 A 90 DÍAS	2.614.510,51
130115	DE 91 A 180 DÍAS	0	130115	DE 91 A 180 DÍAS	0
130120	DE 181 A 360 DÍAS	0	130120	DE 181 A 360 DÍAS	0
130125	DE MÁS DE 360 DÍAS	0	130125	DE MÁS DE 360 DÍAS	0
1302	PARA NEGOCIAR DEL ESTADO O DE ENTIDADES DEL SECTOR PÚBLICO	0	1302	PARA NEGOCIAR DEL ESTADO O DE ENTIDADES DEL SECTOR PÚBLICO	0
130205	DE 1 A 30 DÍAS	0	130205	DE 1 A 30 DÍAS	0
130210	DE 31 A 90 DÍAS	0	130210	DE 31 A 90 DÍAS	0
130215	DE 91 A 180 DÍAS	0	130215	DE 91 A 180 DÍAS	0
130220	DE 181 A 360 DÍAS	0	130220	DE 181 A 360 DÍAS	0
130225	DE MÁS DE 360 DÍAS	0	130225	DE MÁS DE 360 DÍAS	0
1303	DISPONIBLES PARA LA VENTA DE ENTIDADES DEL SECTOR PRIVADO	116.969.482,76	1303	DISPONIBLES PARA LA VENTA DE ENTIDADES DEL SECTOR PRIVADO	167.766.302,80
130305	DE 1 A 30 DÍAS	12.502.484,26	130305	DE 1 A 30 DÍAS	3.213.252,35
130310	DE 31 A 90 DÍAS	10.257.797,09	130310	DE 31 A 90 DÍAS	20.399.140,26
130315	DE 91 A 180 DÍAS	13.924.574,34	130315	DE 91 A 180 DÍAS	15.896.176,95

130320	DE 181 A 360 DÍAS	12.603.307,18	130320	DE 181 A 360 DÍAS	12.610.658,73
130325	DE MÁS DE 360 DÍAS	67.681.319,89	130325	DE MÁS DE 360 DÍAS	115.647.074,51
<b>1403</b>	<b>CARTERA DE CRÉDITOS DE VIVIENDA POR VENCER</b>	<b>103.833.673,36</b>	<b>1403</b>	<b>CARTERA DE CRÉDITOS DE VIVIENDA POR VENCER</b>	<b>54.783.414,11</b>
140305	DE 1 A 30 DÍAS	1.349.997,23	140305	DE 1 A 30 DÍAS	1.191.304,20
140310	DE 31 A 90 DÍAS	2.343.022,18	140310	DE 31 A 90 DÍAS	1.561.131,88
140315	DE 91 A 180 DÍAS	3.015.356,38	140315	DE 91 A 180 DÍAS	1.817.418,11
140320	DE 181 A 360 DÍAS	5.713.764,62	140320	DE 181 A 360 DÍAS	3.497.774,95
<b>140325</b>	<b>DE MÁS DE 360 DÍAS</b>	<b>91.411.532,95</b>	<b>140325</b>	<b>DE MÁS DE 360 DÍAS</b>	<b>46.715.784,97</b>
1404	CARTERA DE CRÉDITOS PARA LA MICROEMPRESA POR VENCER	7.373.791,11	1404	CARTERA DE CRÉDITOS PARA LA MICROEMPRESA POR VENCER	7.189.820,95

Fuente: Superintendencia de Bancos – Balances Banco Internacional

Mediante la tabla de comparación entre el mes de abril y mayo del 2012, se puede observar que la cuenta inversiones en el mes de abril del 2012 tiene un valor de 148.006.358,16, mientras que en el mes de mayo del 2012 tiene un valor de 199.420.576,55, lo cual indica que esta cuenta se ha incrementado 51.414.218,39 USD, de los cuales 50 millones corresponden al proceso de compra de títulos realizados por Banco Internacional. La cuenta cartera de crédito en el mes de abril del 2012 tiene un valor de 103.833.673,36, mientras que en el mes de mayo del 2012 tiene un valor de 54.783.414,11, en el cual se puede notar un decremento de 49.050.259,25 USD, siendo 50 millones correspondientes a la cartera titularizada.

La mejora que se observa en la estructura del balance se debe a que el Banco Internacional realizó el proceso de Titularización y Underwriting, es decir titularizó sus activos y a la vez adquirió los títulos emitidos, con esta estrategia el Originador es el dueño de los títulos emitidos, quién en el momento que se requiera liquidez puede colocar los títulos a ser negociados en la Bolsa de Valores.

#### **4.3.2. *Afectación del patrimonio técnico***

Según la Ley de Instituciones Financieras informa lo siguiente:

**Artículo 15.-** La Junta General de Accionistas podrá distribuir las utilidades que resulten de cualquier ejercicio, después de constituir todas las provisiones y reservas previstas en la Ley de Estatutos Sociales, siempre que cumpla con lo establecido en la letra b) del artículo 41 de la Ley.

El Directorio de una institución financiera privada podrá, previa notificación a la Superintendencia de Bancos y siempre que no se afecte al nivel requerido del patrimonio técnico de la institución de que se trate, distribuir anticipadamente dividendos de las utilidades del ejercicio en curso hasta un cuarenta por ciento (40%) de las mismas, una vez hechas las provisiones y reservas para pago de impuestos, trabajadores y demás deducciones legales, siempre que el monto a distribuirse anticipadamente no exceda del ciento por ciento (100%) de las reservas, cualquiera sea su naturaleza, constituidas con utilidades de ejercicios anteriores.

**Artículo 16.-** Los aumentos de capital autorizado serán resueltos por la Junta General de Accionistas y los del suscrito y pagado por el Directorio de la institución financiera, de acuerdo a las normas que dictará la Superintendencia de Bancos.

**Tabla 20 Comparación Patrimonio entre abril 2012 y mayo 2012**

abr-12			may-12		
<b>3</b>	<b>Patrimonio</b>	159.582.265,74	<b>3</b>	<b>Patrimonio</b>	158.931.540,20
31	Capital social	110.000.000,00	31	Capital social	110.000.000,00
3101	Capital pagado	110.000.000,00	3101	Capital pagado	110.000.000,00
33	Reservas	30.830.720,90	33	Reservas	30.830.720,90
3301	Legales	18.518.037,33	3301	Legales	18.518.037,33
3303	Especiales	12.312.683,57	3303	Especiales	12.312.683,57
330310	Para futuras capitalizaciones	12.312.683,57	330310	Para futuras capitalizaciones	12.312.683,57

Fuente: Superintendencia de Bancos – Balances Banco Internacional

Mediante los artículos que se detallan anteriormente se puede decir que no hay cambios en el patrimonio técnico en vista de que tanto la cartera hipotecaria como las inversiones de largo plazo (títulos producto de la titularización) ponderan al mismo porcentaje, es decir al 50%.

#### 4.3.3. *Mitigación del riesgo*

Mediante la mitigación de riesgos se puede reducir o eliminar el impacto de las amenazas o desastres, debido que se aplica un conjunto de acciones, mecanismos y herramientas, los mismos que ayudan a prevenir los diferentes riesgos que la empresa debe enfrentar día a día. En el Banco Internacional, el proceso de Titularización hipotecaria ha permitido liberarse de los activos de largo plazo (cartera por vencer a más de 360 días) cuyo promedio ponderado es de 15 años y transformarlos en activos de menor plazo (Inversiones de más de 360 días) cuyo plazo máximo es de 5 años por lo tanto se tiene el beneficio de la disminución de plazos y como consecuencia la recuperación más rápida de los flujos de efectivo.

Para ejemplificar el beneficio de la mitigación del riesgo del descalce de plazos se muestra el siguiente cuadro de promedios ponderados en la brecha del tiempo usando cifras de los balances financieros de Abril y Mayo 2012 y tomando promedio ponderados de plazos de 12 meses para la cartera productiva, 24 meses para la cartera de consumo y 180 meses para la cartera hipotecaria.

**Tabla 21 Comparación plazos entre abril 2012 y mayo 2012**

abr-12				
1401	Productivo, promedio 1 año	785.564.908,10	12	9.426.778.897,20
1402	Consumo, promedio 2 años	135.111.492,23	24	3.242.675.813,52
1403	Vivienda, promedio 15 años	103.833.673,36	180	18.690.061.204,80
<b>Total</b>		<b>1.024.510.073,69</b>		31.359.515.915,52
Dividiendo		<b>30,61%</b>		
may-12				
1401	Productivo, promedio 1 año	796.203.757,19	12	9.554.445.086,28
1402	Consumo, promedio 2 años	141.312.115,07	24	3.391.490.761,68
1403	Vivienda, promedio 15 años	54.783.414,11	180	9.861.014.539,80
<b>Total</b>		<b>992.299.286,37</b>		<b>22.806.950.387,76</b>
		<b>22,98%</b>		

Fuente: Superintendencia de Bancos – Balances Banco Internacional

Mediante la tabla de comparación se puede observar que en el mes de abril del 2012 se obtiene un valor promedio de recuperación de flujos en el tiempo del 30,61%, mientras que en el mes de mayo del 2012 tiene un valor de 22,98%, lo cual indica que ha existido un decremento del 7,63% es decir una disminución de tiempo promedio de recuperación de los créditos.

#### 4.3.4. **Liquidez**

La Titularización hipotecaria realizada en Mayo del 2012 por Banco Internacional permitió incrementar su liquidez lo cual se puede demostrar mediante un cuadro comparativo de las reservas de liquidez de los meses de Abril y Mayo del 2012.

A continuación se presenta un cuadro con valores tomados de los balances financieros en donde se observa el incremento de las reservas de liquidez gracias al proceso de Titularización hipotecaria que se implementó.

**Tabla 22 Comparación de reservas de liquidez entre abril 2012 y mayo 2012**

Reservas de liquidez - Abril 2012			Reservas de liquidez - Mayo 2012			Diferencia
Fondos disponibles - cuenta 11	398.112.221,18		Fondos disponibles - cuenta 11	386.185.241,58		11.926.979,60
Valor activos líquidos - cuenta 13	112.166.872,43		Valor activos líquidos - cuenta 13	163.684.379,74		39.590.527,71
Total reserva de liquidez	510.279.093,61		Total reserva de liquidez	549.869.621,32		51.517.507,31
Detalle Inversiones - cuenta 13						
1301	5.818.354,47	5.818.354,47	1301	6.033.477,56	6.033.477,56	
1302	0,00	0,00	1302	0,00	0,00	
1303	116.969.482,77	98.119.877,96	1303	167.766.302,82	149.397.792,18	
1304	23.051.520,73	8.228.640,00	1304	23.694.795,99	8.253.110,00	
Total	145.839.357,97	112.166.872,43		197.494.576,37	163.684.379,74	
	↑	↑		↑	↑	
	valor total	valor solo papeles con grado inversión		valor total	valor solo papeles con grado inversión	

**Fuente:** Superintendencia de Bancos – Balances Banco Internacional



#### 4.3.5. *Beneficio tributario*

El proceso de Titularización trae un beneficio líquido a la Rentabilidad de Banco Internacional ya que los intereses provenientes de Cartera Hipotecaria tributan al 22% mientras que al convertirse en títulos-valores no tributan.

Este beneficio tributario se ha mantenido hasta la actualidad sin embargo existen reformas planteadas por el Gobierno en el proyecto de la Ley Orgánica de Incentivo a la Producción que podrían eliminar este beneficio tributario.

Para demostrar el beneficio tributario conseguido través del tiempo, proyectaremos el ahorro en impuestos que hemos incurrido para los cual se toma los datos de los balances financieros, de la cuenta de intereses de cartera hipotecaria 510415.

**Tabla 23 Datos históricos**

Nº	Código de cuenta	Años	y	x	X <sup>2</sup>	x.y
1	510415	2004	4.194.143,24	-9	81	-37.747.289,16
2	510415	2005	5.362.381,28	-7	49	-37.536.668,96
3	510415	2006	7.012.247,48	-5	25	-35.061.237,40
4	510415	2007	11.881.800,61	-3	9	-35.645.401,83
5	510415	2008	17.155.529,58	-1	1	-17.155.529,58
6	510415	2009	17.730.559,06	1	1	17.730.559,06
7	510415	2010	12.793.007,74	3	9	38.379.023,22
8	510415	2011	11.843.282,31	5	25	59.216.411,55
9	510415	2012	7.884.365,21	7	49	55.190.556,47
10	510415	2013	6.182.549,52	9	81	55.642.945,68
			102.039.866,03	0	330	63.013.369,05

Fuente: Banco Internacional

$$a = \frac{\sum y}{N}$$

$$a = 102.039.866,03 / 10$$

$$a = 10.203.986,60$$

$$b = \frac{\sum xy}{\sum x^2}$$

$$b = 63.013.369,05 / 330$$

b= 190.949,60

**y=a+bx**

**Tabla 24 Proyección**

<b>Años</b>	<b>A</b>	<b>b</b>	<b>X</b>	<b>y</b>
2014	10.203.986,60	190.949,60	11	12.304.432,24
2015	10.203.986,60	190.949,60	12	12.495.381,84
2016	10.203.986,60	190.949,60	13	12.686.331,44
2017	10.203.986,60	190.949,60	14	12.877.281,05
2018	10.203.986,60	190.949,60	15	13.068.230,65
2019	10.203.986,60	190.949,60	16	13.259.180,25
2020	10.203.986,60	190.949,60	17	13.450.129,86
2021	10.203.986,60	190.949,60	18	13.641.079,46
2022	10.203.986,60	190.949,60	19	13.832.029,06
2023	10.203.986,60	190.949,60	20	14.022.978,67

Fuente: Investigación

En el cuadro anterior se determina la proyección desde el año 2014 hasta el año 2023.

#### 4.3.6. **Participación en el mercado de capitales**

Banco Internacional ocupa la tercera posición debido a sus indicadores de eficiencia, rentabilidad y morosidad.

Con una tasa de gasto operativo sobre activo total de 3,61% y un nivel de morosidad del 1,58%, registra el tercer lugar entre los bancos con mayor ROE y la cuarta ubicación entre los de mayor ROA

Los índices de tasa de crecimiento de cartera y de patrimonio son los que bajan su puntaje total.

Tabla 25 Índices de crecimiento

ENTIDAD	LIQUIDEZ	PATRIMONIO	RENTABILIDAD		MOROSIDAD	EFICIENCIA	CALIDAD DE ACTIVOS	TASA DE CRECIMIENTO DE LA CARTERA	TASA DE CRECIMIENTO DEL PATRIMONIO	TOTAL 100%
			ROA	ROE						
	12,50%	15%	15%	15%	15%	15%	12,50%			100%
<b>PACIFICO</b>	5	5	3	2	4	5	2	4	2	3,75
<b>PRODUBANCO</b>	5	2	4	4	4	4	2	3	3	3,625
<b>INTERNACIONAL</b>	5	2	3	4	4	4	3	2	2	3,425
<b>BOLIVARIANO</b>	4	1	3	3	5	4	4	1	3	3,325
<b>AUSTRO</b>	4	2	2	2	2	3	3	2	3	2,625
<b>GUAYAQUIL</b>	4	3	2	2	3	2	3	2	1	2,525
<b>PICHINCHA</b>	3	2	1	1	3	2	1	3	3	2,2

Fuente: Superintendencia de Compañías 2013

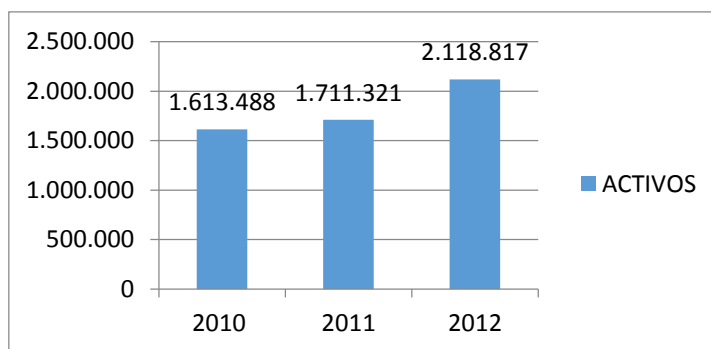


Figura 19 Rendimiento de Activos

Fuente: Banco Internacional

Como estrategia de negocio, Banco Internacional adquirió los títulos valores (Underwriting), sin embargo en el caso de que haya necesidad de liquidez, estos títulos podrán ser colocados en el Mercado de Valores a disposición de los inversionistas, los potenciales clientes son los propios integrantes del grupo Fierro.

## CONCLUSIONES

La Titularización Hipotecaria constituye una importante alternativa de inversión y liquidez para la entidad originadora, ha tenido un buen desempeño, y cumple con las características que le permiten ser atractiva para llevar a cabo su implementación.

Los resultados obtenidos muestran que la Titularización Hipotecaria es una herramienta factible de implementarse, permite a la entidad originadora la obtención de recursos y la generación de mayor rentabilidad por el efecto neto que se da producto de la reinversión, de la disminución de los gastos de operación al desvincular de sus balances la cartera titularizada y del beneficio tributario que conllevan los títulos valores producto de la titularización.

Los resultados obtenidos también muestran que la Titularización permite a la institución originadora mejorar la estructura de su balance y mitigar el riesgo asociado a la cartera hipotecaria al transferir estos activos al Fideicomiso de Titularización. Principalmente, mediante el proceso de Titularización se consigue incrementar la Liquidez de la institución originadora, al acelerar la recuperación de flujos futuros y al liberarse de recursos de lenta recuperación.

Los títulos de la emisión cuentan con alta valoración y seguridad ya que están respaldados por una cartera de crédito sana y de bajo riesgo, la misma que posee un indicador de morosidad que está por debajo del promedio del sistema financiero global, en su gran mayoría tiene calificación AAA, y está cubierta con los mecanismos de garantías establecidas, lo que los hace más atractivos para los inversionistas. Por otro lado, los títulos ofrecen una rentabilidad que está por encima de la tasa pasiva referencial, lo cual genera mayor ganancia al inversionista de la que se obtuviera al invertir el dinero a través de los métodos tradicionales de ahorro e inversión.

Las diferencias que se producen entre el capital disponible y el económico de la entidad financiera dan lugar a que los administradores lleven a cabo distintas acciones para mitigar los riesgos de las entidades financieras y mejorar la solvencia y liquidez en el sistema financiero del país.

Los numerosos cambios a la normativa bancaria y sus efectos, emitidos en los últimos años, dan lugar a que los administradores de las entidades financieras planteen estrategias que involucren el desarrollo procesos y servicios innovadores que les permitan mejorar la rentabilidad y contar con fuentes seguras de liquidez, es así como el proceso de Titularización Hipotecaria se plantea como una acción factible de llevarse a cabo.

El mecanismo de Titularización Hipotecaria realizado en el Banco Internacional constituye una buena práctica para prevenir potenciales requerimientos de liquidez, dado que le permite fortalecer su Plan de Contingencias de Liquidez, al contar con papeles que podrían ser comprados por inversionistas locales o del exterior o, en el caso de una eventual crisis financiera, por instituciones del Grupo Financiero Fierro del cual es parte.

Realizar un proceso de Titularización Hipotecaria involucra el trabajo de un equipo multidisciplinario, las áreas del Banco Internacional que se involucraron en el proyecto fueron: Riesgo Crediticio, Tecnología, Jurídico, Operaciones, Contabilidad y Finanzas. Este proceso constituye un aprendizaje y la puesta en práctica del trabajo en equipo, lo cual fomenta y alimenta la cultura organizacional.

## RECOMENDACIONES

El Banco Internacional podría emplear un sistema integral de medición del riesgo total al que está expuesto, con el fin de utilizar la información que proporcionan las variables fundamentales en la medición del riesgo y las medidas sensibles a la composición de la titularización.

El Banco Internacional podría validar los modelos utilizados por el Estructurador de la Titularización durante la etapa inicial del proceso, para verificar el desempeño de la emisión mediante la comparación de los resultados esperados con los resultados obtenidos y así evaluar el éxito de la emisión, además poder validar que las provisiones por incobrabilidad de los títulos estén correctamente calculadas.

El Banco Internacional podría analizar su nivel de provisiones, de manera que se asegure que sus pérdidas esperadas estén cubiertas y verificar que el cálculo de su capital por el riesgo asociado a la titularización, sea adecuado para absorber las pérdidas inesperadas asociadas a los activos financieros que comercializa.

El Banco Internacional podría controlar sus activos financieros en general y sus activos ilíquidos en particular, por medio de límites basados en posibles escenarios, para prevenir problemas de crecimiento y liquidez hacia sus diferentes inversiones, esta práctica debería ser utilizada por otras entidades que realizan titularización de activos como casas comerciales.

El análisis de titularización hipotecaria se debe realizar, utilizando como base la información histórica de la que disponga la entidad financiera, debido a que en algunos casos la información que proporcionan los mercados financieros no es tan fiable.

Es importante mantener un canal abierto, proactivo y recurrente de comunicación entre el Originador y el Administrador del Fideicomiso, de tal forma que se lleve el control diario de los estados financieros y movimientos del Fideicomiso para dar seguimiento al desempeño del Fideicomiso y poder dar respuesta oportuna a interrogantes que se pudieran presentar.

La institución originadora debería elaborar la documentación completa del proceso de Titularización y de los cambios efectuados en su sistema, de tal forma que se pueda dar respuesta eficiente y oportuna a requerimientos que pudieran surgir durante el desempeño del Fideicomiso y que sirva de guía para futuras titularizaciones.

## BIBLIOGRAFÍA

- Andrade V., R. D. (2003). *Legislación Económica del Ecuador*. Quito: Abya - Yala.
- Arango, L. (s.f). *Biblioteca Virtual*. Recuperado el 29 de noviembre de 2013, de <http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/ayudadetareas/economia/econo0.htm>
- Armijos, L. (2011). Las Operaciones Financieras. En L. Armijos, *Administraciones Análisis Modelación* (pág. 350). Quito: Pacheco diseño e imprenta.
- Banco Central del Ecuador. (2009). *Preguntas frecuentes*. Obtenido de <http://www.bce.fin.ec/pregun1.php>
- Banco Central del Ecuador No. 027. (20 de junio de 2012). Quito, Ecuador: Directorio del BCE.
- Banco Internacional. (2009). Aspectos Generales. *Manual General de Crédito*. (pp. 17-20) Quito: Banco Internacional
- Banco Internacional. (2010). *Historia*. Recuperado el 15 de noviembre de 2013, de <http://www.bancointernacional.com.ec/>
- Beltrán Mata, E. (2012). *Memorias 2012*. Quito: Banco Internacional.
- Boletín Jurídico. (30 de Diciembre de 2008). Quito, Pichincha, Ecuador: Registro Oficial N° 497.
- Boletín Jurídico. (23 de Diciembre de 2009). *Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la* . Quito, Pichincha, Ecuador: Registro Oficial N° 94 Edición Suplementaria.
- Bolsa de Valores Boliviana S.A. (08 de Noviembre de 2013). *Aula Bursatil*. Obtenido de <http://www.bbv.com.bo/aula.temario11.asp>
- Buró de Análisis Informativo. (14 de marzo de 2011). *Consulta Popular: Análisis de la Pregunta 3*. Recuperado el 28 de noviembre de 2013, de <http://www.burodeanalisis.com/2011/03/14/consulta-popular-analisis-de-la-pregunta-3/>

Codificación a la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero. (2001). Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 250 del 23 de enero del 2001.

Código Tributario. (09 de marzo de 2009). Quito, Ecuador: Codificación 9 Registro Oficial Suplemento 38 de 14 enero del 2005, última modificación 09 marzo 2009.

ColteFinanciera. (12 de octubre de 2013). *Educación Financiera*. Obtenido de <http://www.coltefinanciera.com.co/tasas-y-tarifas/ique-son-las-tasas-de-interes-pasivas-o-de-captacion-y-activas-o-de-colocacion>

Constitución Política de la República del Ecuador . (2008). Quito: Asamblea Nacional.

CTH S.A. . (02 de Octubre de 2009). *www.cth.fin.ec*. Recuperado el 13 de Noviembre de 2013, de <https://cth.fin.ec/inter-1-fideicomiso-mercantil-banco-internacional-1-inter-1/informacion-general/prospecto?task=embeded&id=2191>

Diario La Hora nacional. (29 de agosto de 2011). Recuperado el 29 de noviembre de 2013, de [http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101196172/-1/Ley\\_antimonopolio\\_preocupa\\_a\\_empresarios.html#.UpjwXtLI08w](http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101196172/-1/Ley_antimonopolio_preocupa_a_empresarios.html#.UpjwXtLI08w)

Eco-Finanzas. (NN de NN de 2013). <http://www.eco-finanzas.com/>. Recuperado el 14 de Noviembre de 2013, de <http://www.eco-finanzas.com/diccionario/I/INVERSIONISTA.htm>

*El Diario*. (30 de septiembre de 2011). Recuperado el 02 de noviembre de 2013, de <http://www.eldiario.ec/noticias-manabi-ecuador/205989-ley-antimonopolio-restringe-labor-de-banqueros-y-medios/>

Escobar Gallo, H., & Cuartas Mejía , V. (2006). *Diccionario Económico Financiero*. Medellín: Lorenza Correa Restrepo.

(s.f). *Fondo de Liquidez del Sistema Financiero Ecuatoriano*. Quito: Banco Central del Ecuador.

Guizado, S. (25 de febrero de 2013). <http://www.ratingspcr.com>. Recuperado el 12 de Noviembre de 2013, de



[http://www.ratingspcr.com/archivos/informes/Informe%20Fideicomiso%20Mercantil%20CTH%203%20diciembre%2012%20\\_1\\_x.pdf](http://www.ratingspcr.com/archivos/informes/Informe%20Fideicomiso%20Mercantil%20CTH%203%20diciembre%2012%20_1_x.pdf)

(mayo de 2011). *INEC, Análisis Coyuntural No. 3* . Quito: Dirección de Producción de Estadísticas Económicas.

*Inversionario*. (2013). Recuperado el 15 de noviembre de 2013, de <http://inversionario.com/2011/04/que-es-un-inversionista-investor/>

Leandro, G. (s/f). Funcionamiento de los Mercados Financieros. *Aula de Economía*  
Recuperado el 8 de febrero del 2015 de <http://www.auladeeconomia.com/mercados3.htm>

Ley de Creación de la Red de Seguridad Financiera. (31 de diciembre de 2008). Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento 498.

Ley de Fomento Ambiental. (24 de Noviembre de 2011). Quito, Pichincha, Ecuador: Registro oficial 583 Suplemento .

Ley de Mercado de Valores. (24 de enero de 2006). Quito, Ecuador: Honorable Congreso Nacional.

Ley de Regulación del Costo Máximo Efectivo del Crédito. (18 de julio de 2007). Quito, Ecuador: Banco Central del Ecuador.

Ley de Regulación del Costo Máximo Efectivo del Crédito. (18 de julio de 2007). Quito, Ecuador: Banco Central del Ecuador.

Ley del Mercado de Valores. (24 de enero de 2006). Quito, Ecuador : Honorable Congreso Nacional.

Ley General de Instituciones del Sistema Financiero . (10 de enero de 2001). Quito, Ecuador: Superintendencia de Bancos y Seguros.

Ley Órgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado. (13 de octubre de 2011). Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento 555.

Ley Reformativa a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador. (2008 de diciembre de 2008). Quito, Ecuador: Asamblea Nacional-Comisión Legislativa y Fiscalización.

Ley Reformativa para la Equidad Tributaria. (29 de Diciembre de 2008). Quito, Pichincha, Ecuador: Registro Oficial N° 242 Tercer Suplemento.

Libro I: Política Monetaria - Crediticia. (25 de marzo de 2009). *Capítulo I Requerimiento de Reservas Mínimas de Liquidez*. Quito: Título incorporado por Reg. 180 - 2009.

*Memorias* . (2012). Quito: Banco Internacional.

Ortiz, H. (2005). *Análisis Financiero y Principios de Administración Financiera*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

(2012). *Prospecto de Oferta Pública*. Quito: Banco Internacional.

(2012). *Prospecto de Oferta Pública*. Quito: Banco Internacional.

*Prospecto de Oferta Pública*. (2012). Quito: Fideicomiso Mercantil Banco Internacional 2 Inter 2.

QueAprendemosHoy.com. (s.f). *Los tributos. Conceptos y tipo*. Recuperado el 02 de diciembre de 2013, de <http://queaprendemoshoy.com/los-tributos-concepto-y-tipos/>

Reglamento para la Aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas. (19 de junio de 2012). Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento 336 del 14 de mayo del 2008. Última modificación 19 junio 2012.

Regulación No. 148. (23 de agosto de 2007). Quito, Ecuador: Banco Central del Ecuador.

Resol. No. JB-2011-1973. (2011). Quito, Ecuador: Junta Bancaria del Ecuador.

Resolución BCE No. 153. (28 de diciembre de 2007). Quito, Ecuador: Banco Central del Ecuador.

Ross, S., Westerfield, R., & Bradford, J. (2012). *Fundamentos de Finanzas Corporativas*. 9na ed. Mexico: Mc-Graw-Hill.

sadasdad. (s.f.).

Salvador, M. (24 de Abril de 2008). *Cabezas & Wray*. Recuperado el 14 de Noviembre de 2013, de <http://www.cywlegal.com:>  
<http://www.cywlegal.com/inter.asp?s=3&ss=8&n=113>

sdfsdfs. (s.f.).

*Síntesis*. (25 de mayo de 2009). Recuperado el 29 de noviembre de 2013, de [http://europa.eu/legislation\\_summaries/economic\\_and\\_monetary\\_affairs/institutional\\_and\\_economic\\_framework/l25045\\_es.htm](http://europa.eu/legislation_summaries/economic_and_monetary_affairs/institutional_and_economic_framework/l25045_es.htm)

*Síntesis*. (25 de mayo de 2009). Recuperado el 29 de noviembre de 2013, de [http://europa.eu/legislation\\_summaries/economic\\_and\\_monetary\\_affairs/institutional\\_and\\_economic\\_framework/l25045\\_es.htm](http://europa.eu/legislation_summaries/economic_and_monetary_affairs/institutional_and_economic_framework/l25045_es.htm)

Thompson, I. (octubre de 2008). *Promonegocios.net*. Recuperado el 28 de noviembre de 2013, de <http://www.promonegocios.net/economia/definicion-finanzas.html>

Torralba, L. (07 de mayo de 2008). *www.rankia.com*. Recuperado el 11 de Noviembre de 2013, de <http://www.rankia.com/articulos/210289-titulizacion-reina-villana>

## ANEXOS

### Anexo 1 Descripción de cartera Banco Internacional

A continuación se presenta un cuadro descriptivo de las principales características de la cartera, con saldos al 07 de mayo de 2012

#### Descripción de cartera Banco Internacional

Descripción de la cartera	
TIPO	CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA
Número de créditos	1132 créditos
Valor promedio de créditos	USD 44344,48
Plazo mínimo	4 meses
Plazo máximo	209 meses
Plazo promedio del portafolio de créditos	120 meses
Tasa de interés promedio ponderada	10,53%
Relación Ponderada Deuda-Avalúo	52,49% promedio
Relación Ponderada Cuota-Ingreso	22,54% promedio
Cobertura de Seguros	Inmueble 100% del avalúo comercial
	Desgravamen 100% del saldo de crédito
Calificación de Riesgo	100% de los créditos tiene calificación "A"

Fuente: Superintendencia de Compañías 2013

### Anexo 2 Normas según la Ley de Mercado de Valores

#### Normas según la Ley de Mercado de Valores

De acuerdo a la Ley de Mercado de Valores (2001), en su artículo 153 refiriéndose específicamente al Proceso de Titularización de Cartera, menciona que:

Además del cumplimiento de las normas generales antes enunciadas, el agente de manejo de valores resultantes de procesos de titularización de cartera, cumplirá con las normas especiales contenidas a continuación: (Comisión de Legislación y Codificación, 2001)

- a) Establecer matemática, estadística o actuarialmente los flujos futuros que se proyecta sean generados por la cartera a titularizar;
- b) Emitir valores hasta por el monto que fije el C.N.V., del valor de mercado de la cartera, siguiendo al efecto las normas de carácter general que determine el referido organismo;
- c) Determinar el índice de siniestralidad en la generación de flujos proyectados de la cartera a titularizar, siguiendo para el efecto, las normas de carácter general que determine el C.N.V.;
- d) Constituir al menos uno de los mecanismos de garantía de los previstos en esta Ley, en los porcentajes de cobertura que mediante normas de carácter general determine el C.N.V.;
- e) Contar con una certificación del representante legal del constituyente de que la cartera no se encuentra pignorada ni que sobre ella pesa gravamen alguno;
- f) Determinar el punto de equilibrio para iniciar el proceso de titularización cuyas características deberán constar en el reglamento de gestión; y,
- g) Las demás que mediante norma de carácter general determine el C.N.V.

Parte muy importante del proceso de titularización es la elaboración de un **Prospecto de Oferta Pública** el cual, según el Art. 157 de la Ley de Mercado de Valores (2001), deberá:

El agente de manejo deberá someter a aprobación de la Superintendencia de Compañías el prospecto de oferta pública de los valores a emitirse como consecuencia de un proceso de titularización.

En el prospecto de oferta pública se hará constar información que le permita al inversionista formarse una idea cabal sobre los términos y condiciones de los valores en los cuales invertirá. (Comisión de Legislación y Codificación, 2001)

Al momento de realizar un proceso de titularización, automáticamente debe elaborarse un reglamento de gestión, el cual debe contener las normas que los regirá. Según el art. 158 de la Ley de Mercado de Valores (2001), al menos deberá contener las siguientes normas:

- a) Régimen aplicable para la obtención de los recursos y/o flujos futuros;

- b) Destino de los remanentes de los recursos y/o flujos futuros, de existir;
- c) Casos en los cuales procede la redención anticipada de los valores emitidos;
- d) Características y forma de determinar el punto de equilibrio para iniciar la ejecución del proyecto; y,
- e) Los demás requisitos que establezca mediante norma de carácter general el C.N.V. (Comisión de Legislación y Codificación, 2001)

### Anexo 3 Breve Introducción del Sistema Financiero

#### Breve Introducción del Sistema Financiero

Las instituciones financieras en Ecuador tienen como organismo de control a la Superintendencia de Bancos, pues en la Codificación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero (2001) en su artículo 1 menciona que “esta Ley regula la creación, organización, actividades, funcionamiento y extinción de las instituciones del sistema financiero privado, así como la organización y funciones de la Superintendencia de Bancos, entidad encargada de la supervisión y control del sistema financiero, en todo lo cual se tiene presente la protección de los intereses del público” (Codificación a la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, 2001)

### Anexo 4 Servicios con tarifa máxima vigente a partir del 1 de octubre del 2013

A continuación, se presenta una tabla con las tarifas máximas en los servicios que prestan las instituciones financieras a partir de octubre del 2013:

**Tabla 26 Servicios con Tarifas Máximas Vigente a partir del 1 de octubre del 2013**

No.	SERVICIO GENÉRICO	NOMBRE DEL SERVICIO	Tarifa (Dólares)
1	Servicio de cuenta corrientes	Costo por un cheque	0.27
2		Cheque devuelto nacional	2.49
3		Cheque devuelto del exterior	2.89
4		Cheque certificado	1.79
5		Cheque de gerencia	2.23
6		Cheque consideración cámara de compensación	2.68
7		Oposición al pago de cheques	2.68
8		Abstención de pago de cheques	2.68

9		Revocatoria de cheques	2.68
10	Servicios de retiros	Retiro cajero automático clientes de la propia entidad en cajero de otra entidad	0.45
11		Retiro cajero automático clientes de otra entidad en cajero de la entidad	0.45
12		Retiro de efectivo en corresponsales no bancarios de la propia entidad	0.31
13	Servicios de consultas	Impresión consulta por cajero automático	0.31
14	Servicio de referencias	Referencias bancarias	2.37
15		Corte impreso de movimientos de cuenta para cualquier tipo de cuenta y entregado en oficinas de la entidad por solicitud expresa del cliente*	1.63
16	Servicio de copias	Tarjeta de crédito y tarjeta de pago, copia de voucher/ vale local	1.79
17		Tarjeta de crédito y tarjeta de pago, copia de voucher/ vale del exterior	8.93
18		Tarjeta de crédito, copia de estado de cuenta	0.45
19	Servicio de transferencias	Transferencias interbancarias SPI recibidas	0.27
20		Transferencias interbancarias SPI enviadas, internet	0.45
21		Transferencias interbancarias SPI enviadas, oficina	1.92
22		Transferencias interbancarias SCI recibidas	0.27
23		Transferencias interbancarias SCI recibidas, internet	0.25
24		Transferencias interbancarias SCI enviadas, oficina	1.72
25		Transferencias al exterior en oficina	49.54
26		Transferencias recibidas desde el exterior	8.93
27		Transferencias nacionales otras entidades oficina	1.79
28	Servicios de consumo nacionales	Tarjeta de crédito y tarjeta de pago, consumo en gasolineras	0.23
29	Servicios de reposición	Reposición de libreta / cartola / estado de cuenta por pérdida, robo o deterioro	0.89
30		Reposición de tarjeta de crédito / tarjeta de débito por pérdida, robo o deterioro físico con excepción de los casos de fallas en la banda lectora o chip	4.41
31	Servicios de emisión	Emisión de tarjeta de débito con banda lectora o chip	4.60
32	Servicios de renovación	Renovación anual de tarjeta de débito con banda lectora o chip	1.65
33	Servicios de cuenta básica	Emisión del paquete de apertura de cuenta básica**	5.36

Fuente: Resolución No. JB-2013-2640, Art. 1

**\*Este servicio no reemplaza a la emisión y entrega de estados de cuenta ni reemplaza la actualización de cartolas de cuentas de ahorro**

**\*\*El paquete de cuenta básica contiene como mínimo: la tarjeta electrónica, la clave de seguridad de acceso a los diferentes canales de atención que apliquen, el instructivo ilustrado de uso de cuenta y la copia del contrato de apertura de cuenta**

Como se observa en la tabla, las tarifas por los servicios bancarios son muy diversas, estos valores son establecidos por la Junta Bancaria y se encuentran vigentes a partir del 01 de octubre del 2013.