

Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)

Comité No. 109/2020								
Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2020					Fecha de comité: 22 de octubre de 2020			
Periodicidad de actualización: Trimestral					Institución Financiera Autónoma /El Salvador			
Equipo de Análisis								
Fernando Vásquez fvasquez@ratingspcr.com			Isaura Merino imerino@ratingspcr.com			(503) 2266-9971		
HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN								
Fecha de información	Jun-16	Dic-16	Mar-19	Jun-19	Sept-19	Dic-19	Mar-20	Jun-20
Fecha de comité	16/09/2016	3/04/2017	30/09/2019	29/10/2019	29/01/2020	24/04/2020	31/07/2020	22/10/2020
Fortaleza financiera	EBBB	EBBB	EBB+	EBB+	EBB+	EBB+	EBB+	EBB+
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Positiva

Significado de la Clasificación

Categoría EBB: Corresponde a aquellas entidades que cuentan con capacidad para el pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía, pudiendo incurrirse en retraso en el pago de sus obligaciones. Los factores de protección varían ampliamente con las condiciones económicas y/o de adquisición de nuevas obligaciones.

Esta categorización puede ser complementada mediante los signos (+/-) para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo “+” indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos “-” indica un nivel mayor de riesgo.

La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<https://www.ratingspcr.com>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

“La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes

Racionalidad

En comité ordinario de clasificación de riesgo, PCR decidió por unanimidad ratificar la clasificación de riesgo en “EBB+” con cambio de perspectiva de “Estable” a “Positiva”, a la fortaleza financiera del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO).

La clasificación se fundamenta en el constante aumento de su cartera crediticia, manteniendo la calidad de la cartera en 100% de créditos en categoría A1, aunque con una concentración de deudores moderadamente alta. Por otra parte, los ingresos no operacionales provenientes de la reforma al Decreto Legislativo N°745, siguen compensando el déficit operacional, además de motivar el aumento del resultado neto que impacta positivamente los indicadores de rentabilidad. Además la institución presenta niveles adecuados de liquidez y solvencia.

Perspectiva

El cambio de perspectiva de “Estable” a “Positiva” responde a las constantes reducciones que presentan las pérdidas operativas, que además motivan el aumento de las ganancias netas. Asimismo, se ha considerado el crecimiento de la cartera de créditos y la mejoría de la calidad de esta.

Resumen Ejecutivo

La cartera de créditos totalizó US\$43.06 millones a junio de 2020, reflejando un incremento interanual de 5.6% respecto a junio de 2019 apoyado por la colocación de créditos a largo plazo con las IA’s. Sin embargo, mantiene una alta concentración de sus 10 principales deudores, con una participación del 61.8% del total de la cartera (65.8% a junio 2019), riesgo que es mitigado con el establecimiento de montos máximos para el otorgamiento de créditos a las Instituciones Autorizadas (IA’s) y familias beneficiarias.

A la fecha de análisis, FONAVIPO presentó una composición del 100% en créditos de categoría “A1” derivado de la mejora en la calificación interna de las IA’s, contribuyendo a la conducta histórica en la cual dicha cartera ha presentado una mora cero, a causa de su carácter como institución financiera de segundo piso; además, FONAVIPO cuenta con garantías adicionales como los depósitos restringidos y provisiones para dar cobertura a los créditos otorgados. Sin embargo, debido a la Emergencia Nacional se acordó suspender desde marzo a

junio las reservas de liquidez para cancelar los depósitos en garantía con las IA's, afectando la cobertura que estos dan a la cartera de créditos (22.1% a la fecha de análisis).

FONAVIPO mantiene una fuerte estructura patrimonial conformada por los aportes del Estado, misma que se fortalece anualmente con la acumulación de utilidades generadas por la institución, situación que se ve beneficiada tras el impulso que otorgan los ingresos extra recibidos por la reforma al Decreto Legislativo N°745. Además de mantener una tendencia a la baja en el monto de pasivos por la amortización de su financiamiento con terceros. Lo anterior se refleja en los buenos niveles que presentan sus indicadores de solvencia, con un coeficiente patrimonial de 37.1% mayor al 34.9% del período pasado debido a una disminución en los activos ponderados por riesgo, de igual manera el endeudamiento legal fue de 73.0% mayor al 65.8% de junio 2019. Como consecuencia de la disminución de los pasivos ponderados por riesgo.

A junio de 2019 las pérdidas operacionales se redujeron en un 48.8% registrando un monto de US\$0.27 millones, debido a la disminución del 10.2% de los costos de intermediación, junto a la reducción del 7.4% de los gastos operacionales en sueldos a funcionarios y empleados al igual que los gastos administrativos en compra de bienes, aunado al aumento del 5.1% de los ingresos de intermediación. No obstante los ingresos no operacionales registraron un monto de US\$1.36 millones, con ellos se compensa la pérdida operacional, logrando obtener ganancias de US\$0.85 millones a la fecha de análisis (US\$0.47 millones a junio 2019); esto a su vez influyó en la mejora de los indicadores de rentabilidad con un ROA de 3.4% y un ROE de 7.8% (1.4% y 3.5% a junio 2019, respectivamente).

A partir de la aprobación a la reforma, los ingresos del programa "Casa para Todos" son trasladados directamente a FONAVIPO, reflejándose a partir de junio de 2018. Permitiendo que los ingresos no operacionales por ajustes de ejercicios anteriores aumenten, esto debido a que la comercialización de dichos proyectos no forma parte de las operaciones propias de intermediación de FONAVIPO. Sin embargo, estos ingresos propician las condiciones para la generación de beneficios. A la fecha de análisis Dichos ingresos sumaron US\$1.36 millones y tienen una participación del 44.8% del total de ingresos.

Metodología Utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de riesgo de Bancos e Instituciones Financieras (El Salvador), vigente del Manual de Calificación de Riesgo aprobado en Comité de Metodologías de noviembre de 2019; bajo los lineamientos del Art.9 de "NORMAS TECNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Información Utilizada para la Clasificación

Información financiera: Estados Financieros auditados anuales del 2015-2019 y Estados Financieros internos a junio 2020 y 2019

Perfil de la Institución: Gobierno Corporativo, Informe de auditoría interna de gestión.

Riesgo Crediticio: Detalle de la cartera, y otros informes.

Riesgo de Mercado: Política de inversión, detalle de tasa activa y pasiva.

Riesgo de Liquidez: Estructura de financiamiento y otros informes.

Riesgo de Solvencia: Reporte de Patrimonio Técnico.

Riesgo Operativo: Informe de Gestión Integral de Riesgos a junio 2020.

Limitaciones para la clasificación

Limitaciones encontradas: El análisis de la información financiera a junio 2019 y junio 2020 se ha realizado con base a Estados Financieros No auditados.

Limitaciones potenciales: Consecuencia de las implicaciones de la pandemia en el ámbito económico se proyecta una contracción del crecimiento económico, derivando en el aumento de la tasa de desempleo, el cierre de empresas y demás eventos que pueden limitar la obtención de ingresos para empresas y población en general. Esto podría repercutir en las operaciones crediticias de FONAVIPO, debido al aumento del riesgo de impago, destacando además que estos créditos tienen un enfoque social y son otorgados a familias con menos recursos. Ante esta situación se dará seguimiento a los planes y acciones que tome la institución para mitigar los diferentes riesgos que puedan derivar como efectos de la pandemia y acciones tomadas por el Estado.

Hechos de Importancia

- El 18 de marzo de 2020 en Sesión de Junta Directiva se aprobó el "Plan de Emergencia Institucional para la gestión de la Continuidad del Negocio" y el "Plan de Acción con las medidas que la administración ha implementado, relacionados a las medidas preventivas y aquellas dictaminadas por la presidencia de la república por COVID-19".

- El 1 de junio de 2019, Irma Michelle Martha Ninette Sol de Castro asumió la presidencia de la Junta Directiva de FONAVIPO.
- En el mes de noviembre de 2016 se realizó pago de deuda pasiva relacionada a los Certificados de Inversión CIFONA2 por la cantidad de US\$1.7 millones.
- En el mes de agosto de 2016 se realizó pago de deuda pasiva relacionada a los Certificados de Inversión CIFONA2 por la cantidad de US\$3.0 millones.
- En el mes de mayo de 2016 se realizó pago de deuda pasiva relacionada a los Certificados de Inversión CIFONA2 por la cantidad de US\$3.2 millones.

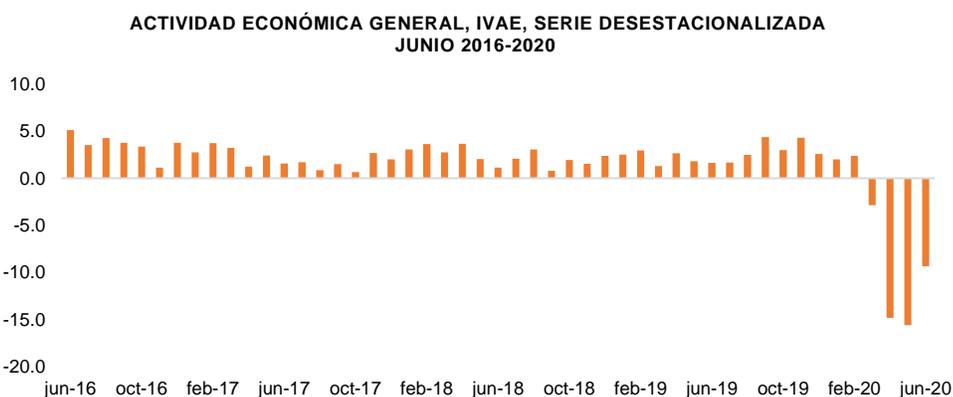
Contexto Económico

Entorno económico

Los últimos datos publicados por el Banco Central de Reserva muestran que la variación interanual del Índice de Volumen de la Actividad Económica - IVAE - Serie Desestacionalizada a junio de 2020, revela una contracción de la actividad productiva del país del orden de -9.34% ocasionado por los impactos económicos generados por la pandemia por COVID-19. Al periodo de análisis, cinco de las nueve actividades económicas englobadas dentro del IVAE reflejaron resultados contractivos, donde la actividad de la Construcción presentó la mayor caída con -37.13% debido a la suspensión de proyectos de inversión durante el segundo trimestre de 2020, cabe mencionar que previo a la pandemia el sector era uno de los más dinámicos debido al auge de la construcción de edificios corporativos, apartamentos y edificios comerciales; sin embargo, al incorporar los efectos de la pandemia, la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO) prevé que el sector cierre el año con un decrecimiento de -5%. Por su parte, las actividades industriales reportan una contracción de -15.71%, también afectadas por las medidas de aislamiento y la caída de la demanda externa que se refleja en una reducción de las exportaciones del sector (-24.24%). Asimismo, el Comercio, Transporte y Almacenamiento, Actividades de Alojamiento y de Servicio de Comidas presentan una contracción de -18.05% relacionado al cierre de centros comerciales, restricción de actividades comerciales y servicio de comidas, así como la prohibición de la circulación del transporte colectivo. Las actividades de Servicios también observaron resultados contractivos (-10.02%).

En contraste, las Actividades Financieras y de Seguros registraron una tasa de crecimiento de 4.67%, siendo incluso superior al crecimiento reportado a junio de 2019 (2.29%). El crecimiento estaría asociado al incremento de la liquidez y los activos del sistema financiero, siendo estos últimos impulsados por el crecimiento de la cartera de préstamos y la adquisición de instrumentos financieros emitidos por el Gobierno como Letras del Tesoro (LETES) y Certificados del Tesoro (CETES). De la misma forma, las actividades de Administración Pública y Defensa, Enseñanza, Salud y Asistencia Social registraron una tasa de crecimiento de 4.93% estimulado por el incremento en las compras públicas especialmente en el área de salud y asistencia social, así como el aumento en las transferencias corrientes hacia los hogares.

Por otra parte, las Actividades de Información y Comunicaciones registran resultados positivos al ubicarse en 1.57%, superior a las contracciones de abril y mayo 2020, debido a la continuidad de las operaciones de servicios de comunicación a distancia como los "Call Center" que han implementado el teletrabajo.



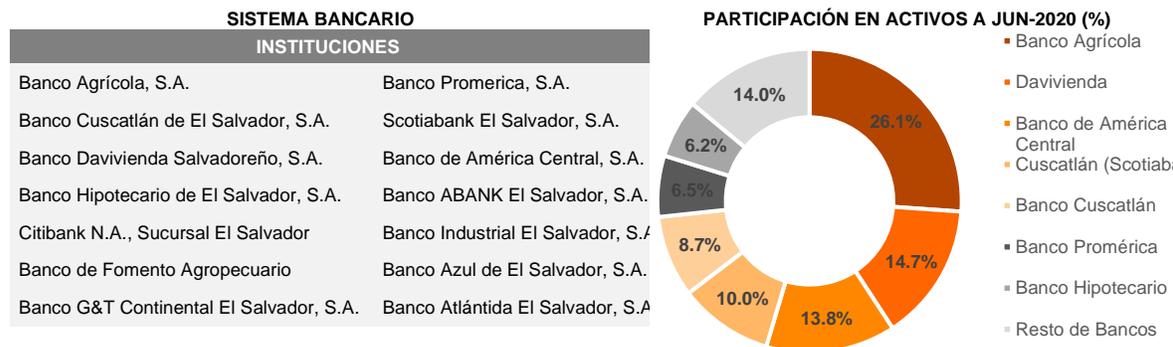
Fuente: Banco Central de Reserva / Elaborado: PCR

Contexto Sistema

Evolución Sectorial

Al 30 de junio de 2020 existen catorce bancos comerciales regulados por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF); de ellos doce son bancos privados, y dos bancos estatales (Banco Hipotecario y Banco de Fomento Agropecuario). En cuanto a la participación de mercado de cada banco sobre los activos del sistema bancario, el 73.3% de estos se concentraron en cuatro instituciones financieras: Banco Agrícola, S.A., Banco

Davivienda Salvadoreño, S.A., Banco de América Central, S.A. y Banco Cuscatlán de El Salvador. Asimismo, estas Instituciones conservaron el 74.8% de la cartera de préstamos y el 73.4% de las obligaciones depositarias.



Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) / Elaboración: PCR

Análisis Cuantitativo

Eficiencia Operativa

Al 30 de junio de 2020 los ingresos financieros obtenidos por los bancos comerciales tuvieron un incremento significativo entre períodos analizados, alcanzando los US\$745.87 millones reflejando un leve crecimiento del 0.4% respecto a junio 2019, debido al incremento de los intereses devengados por la cartera de créditos y de las inversiones financieras. Por otra parte, los costos de intermediación crecieron un 4.9% alcanzando los US\$386.28 millones, como resultado del aumento en los intereses devengados por los depósitos captados. Derivado de lo anterior el margen de intermediación se redujo pasando de un 63.8% hasta un 58.4% a la fecha de análisis; por el aumento de mayor proporción de los costos de intermediación en comparación de los ingresos de intermediación.

Los ingresos de otras operaciones alcanzaron los US\$64.13 millones y reflejaron una disminución del 18.1%, mientras que los gastos operacionales lo hicieron en un 0.2% menos, registrando US\$306.28 millones, debido a una leve disminución de lo registrado en pago de funcionarios y empleados y en menor medida por menores gastos generales para el funcionamiento administrativo; por lo anterior, la eficiencia operativa resultó afectada de manera negativa, pasando de un ratio de 38.3% en junio 2019 hasta un ratio de 41.6% a junio 2020. Asimismo, el margen operativo se redujo al pasar de un 9.1% hasta un 7.1% a la fecha de análisis.

El resultado de las actividades no operacionales derivó en la obtención de US\$29.69 millones, siendo 15.6% menos que en el período anterior, por otro lado, los impuestos disminuyeron un 10.8%. A pesar de las diversas disminuciones en los gastos operacionales e impuestos pagados, los gastos totales crecieron levemente en 0.2% en contraste; el total de ingresos se redujo en 2.7% afectado por la disminución de los ingresos no operacionales. Debido a ello la utilidad del sector se ubicó en US\$75.86 millones, reflejando una disminución interanual del 24.8%. Un factor negativo para los indicadores de rentabilidad que muestran una disminución al período de análisis, con un Retorno Patrimonial de 7.2% menor al 9.6% de junio 2019, asimismo, el retorno sobre activos fue de 0.8% menor 1.1% del período anterior.

Riesgo de Crédito

Los bancos comerciales mantienen una tendencia de crecimiento sostenido en los últimos años, apoyada en el otorgamiento de nuevos préstamos, en especial a aquellos sectores productivos de la economía nacional como lo son el sector construcción, servicios y comercio; asimismo, los fondos disponibles y el incremento de las inversiones financieras influyó en el aumento de los activos, derivando en un sector bancario con buena rentabilidad y mejores niveles de liquidez.

Al 30 de junio de 2020, los activos totales del sector sumaron US\$20,014.31 millones, un incremento de 8.6% respecto a junio de 2019; históricamente la composición de los activos se mantiene sin variaciones significativas, a la fecha de análisis los préstamos otorgados se posicionan como los activos más relevantes con un 65.6% de participación respecto del total (67.8% a junio 2019), seguido por los fondos disponibles y las inversiones financieras con un 18.8% y 11.6% de participación respectivamente (21.3% y 6.6% en el período pasado, respectivamente), el 4% restante corresponde al activo fijo y diversos que poseen los bancos.

Por su parte el crecimiento de los préstamos entre junio 2020 y junio de 2019 fue de 5.1%, alcanzando los US\$13,126.72 millones; derivado de un mayor número de colocaciones en el largo plazo (+5.9%), y en menor medida aquellos colocados en el corto plazo (+3.5%). Acorde a la modalidad, los nuevos préstamos se otorgaron en mayor proporción a empresas con un incremento interanual del 9% y consumo con un 3%, mientras que para la adquisición de vivienda creció solamente 1.9% respecto a junio 2019.

Referente al desglose por actividad económica, los créditos otorgados para proyectos de construcción y comercio presentaron la mayor dinámica de crecimiento con un 23.7% y 10.6% más en comparación a junio 2019, debido al extenso número de proyectos inmobiliarios y habitacionales que se han desarrollado desde el año pasado junto a los programas de apoyo económico a PYMES derivados de la crisis, seguido por los créditos otorgado para consumo y servicios con un 3% y 10.9% en comparación al período pasado. Cabe destacar que las actividades que presentaron una disminución entre períodos fueron los créditos otorgados al sector agrícola con un 2.5% menos, industria manufacturera 2.1% e instituciones financieras con un 2.3% menos respecto a junio 2019.

Referente a la distribución de cartera por actividad económica, las actividades de consumo, adquisición de vivienda, comercio e industria manufacturera componen el 76.3% del total, menor a la concentración del 77.7% de junio 2019, consecuencia de la leve disminución de los préstamos otorgados a la industria manufacturera y la mayor relevancia de los préstamos destinados a proyectos de construcción y servicios.

En cuanto a la concentración por región demográfica, los créditos otorgados en el país componen el 98.6% respecto del total, donde el 70.6% del total de créditos se encuentra concentrado en el departamento de San Salvador, seguido por el departamento de La Libertad con un 12.2% del total, le siguen los departamentos de San Miguel y Santa Ana quienes tienen una participación del 3.5% y 3.1% del total, el 10.6% restante se encuentra distribuido en los 10 departamentos restantes. Cabe destacar que el 1.4% de los créditos otorgados a otros países se encuentran distribuidos en Guatemala, Costa Rica, Estados Unidos, entre otros.

Los préstamos vencidos del período fueron por US\$213.39 millones a la fecha de análisis, menor en US\$21.39 millones (-9.1%) respecto a junio 2019, lo cual favoreció el indicador de morosidad de los bancos comerciales mostrando una disminución en donde pasó de 1.8% en junio 2019 hasta un índice de 1.6% a junio de 2020. Lo anterior es resultado del incremento en mayor proporción de los préstamos vigentes, o clasificados como categoría "A" en comparación con la disminución de los préstamos considerados como dudosa recuperación y pérdida (categorizados como "D" y "E").

Los préstamos clasificados como vigentes (categoría "A") alcanzaron una participación del 92.8% del total, mayor al 91.2% del período pasado, apoyado por los nuevos préstamos otorgados en las actividades de construcción y consumo. Mientras que la categoría "D" redujo su participación de 1.1% en el período anterior hasta un 0.9% a junio 2020, mientras que los considerados como pérdida redujeron su participación hasta un 1.9% (2.0% en el período anterior). Lo anterior fue consecuencia de la disminución en la morosidad de los créditos para adquisición de vivienda, consumo, comercio

Ante la situación por emergencia nacional y las posibles afectaciones en los créditos, los bancos reaccionaron con un incremento en el nivel de provisiones necesarias para respaldar el riesgo de impago, reflejando un incremento interanual de 11.8% entre períodos analizados, resultando en un monto de US\$344.76 millones a junio 2020, esto otorga una cobertura del 161.6% en relación con el valor de los préstamos vencidos, dicho indicador presenta una mejoría en comparación a junio de 2019 cuando fue de 131.3%. Asimismo, estas provisiones otorgan una cobertura del 2.6% al total de la cartera (1.5% a junio 2019).

Cabe destacar que la calidad de la cartera se sostuvo como resultado de la "Normativa técnica temporal para enfrentar incumplimientos y obligaciones contractuales" debido a que las prórrogas aplicables a estos créditos no afectaría en ninguna medida su calidad o el perfil crediticio del deudor, además, la normativas a pesar de permitir una liberación de reservas para enfrentar obligaciones, se observa un incremento de las provisiones para incobrabilidad de créditos, dando un mayor respaldo a los créditos vencidos del período.

Respecto a las tasas de interés, el rendimiento de los activos productivos al período de análisis fue de 9.5% menor al 10.6% que se obtuvo en el período pasado, debido a una disminución en el rendimiento de los créditos y las tasas más bajas de las inversiones financieras, mientras que el costo financiero de los pasivos del período fue de 3.2% menor al 3.4% derivado de la disminución de la tasa pasiva devengada de los créditos adquiridos por los bancos. Como resultado de lo anterior la tasa de marginalidad del período fue de 6.4% ubicándose por debajo del 7.2% que se obtuvo a junio 2019.

Respecto al resto de activos, los fondos disponibles e inversiones financieras alcanzaron en conjunto US\$6,090.87 millones, con un crecimiento del 92.1% de las inversiones financieras (US\$1,114.52 millones) en contraste con la disminución del 3.9% de los fondos disponibles, esto refleja una propensión a buscar la rentabilidad de los fondos captados por depósitos, invirtiéndolos principalmente en títulos de deuda emitidos por el Gobierno de El Salvador.

Riesgo de Liquidez

Al 30 de junio de 2020 el total de pasivos alcanzó US\$17,788.02 millones, mayor en 9.9% respecto a junio 2019, impulsado casi en su totalidad por el incremento del 13% en los depósitos captados, reflejando un mayor dinamismo en el aumento de los depósitos a la vista en comparación con el aumento de los depósitos a plazo; asimismo, los títulos de emisión propia presentaron un leve incremento del 3% respecto al período anterior, en

menor medida se presentó un incremento de la deuda subordinada. Cabe destacar que los préstamos por pagar disminuyeron interanualmente un 1.9% mientras que las obligaciones a la vista se redujeron en 29.4%.

La solidez y seguridad que brinda el sistema bancario de El Salvador junto a la recepción de remesas continúa siendo la base del crecimiento de los depósitos captados, posicionándolos como la principal fuente de fondeo con una participación del 81.2% respecto del total, levemente mayor al 79.1% del período pasado, éstos a su vez se desglosan en un 61.1% en depósitos a la vista y un 31.2% en depósitos a plazo; en segundo lugar se encuentran los préstamos, los cuales han reducido su participación al pasar del 12.1% hasta un 10.8% al período de análisis, debido a la tendencia al alza que presentan los depósitos, seguido de los préstamos se encuentran los títulos de deuda propios con una participación del 5.4%, (5.7% respecto a junio 2019); el 2.6% corresponde a obligaciones diversas y deuda subordinada.

Referente al nivel de liquidez del sector este presenta una constante mejoría año con año, apoyado por la buena gestión de activos que además de realizar una buena colocación en cartera, dispone de un excedente suficiente para incrementar las inversiones y fondos disponibles; soportando así, el incremento de los pasivos corrientes en especial el de los depósitos. De lo anterior el índice de liquidez del sector a la fecha de análisis fue de 34.4%, mayor al 33% obtenido en junio 2019.

Riesgo de Solvencia

El patrimonio total del sector totaliza US\$2,173.41 millones, menor en 0.4% en comparación a junio 2019; resultado de una disminución en el capital primario por la disminución interanual del 2.2% en el capital social pagado de un Banco; en contraste se observa un aumento del 9% de las reservas de capital realizadas. Mientras que el capital complementario se vio afectado por la disminución de los resultados por aplicar (-9.1%), mismo que no fue soportado por el aumento de las utilidades no distribuibles y la recuperación de activos castigados.

A la fecha de análisis se observa una disminución de los indicadores de solvencia; con un coeficiente patrimonial que pasó de 15.3% en el período pasado hasta un 14.6% a junio 2020 causado por el aumento en los activos ponderados por riesgo (+7.2%), aunado por la disminución en el patrimonio. Similar sucede con el nivel de endeudamiento legal, pasando de un 12%, hasta llegar a un 11.2% al período de análisis, causado por el aumento de los pasivos que fue impulsado por el incremento de los depósitos y la emisión de títulos propios

Análisis de la Institución

Reseña

El Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), fue creado por Decreto Legislativo No. 258 aprobado el 28 de mayo de 1992, publicado en el Diario Oficial No. 99, Tomo 315 del 8 de junio de 1992 y vigente a partir del 17 de junio de 1992. Dicha institución es pública, de crédito, de carácter autónomo, con personalidad jurídica, patrimonio propio y duración indefinida. Actuando hasta la fecha como institución financiera autónoma de segundo piso.

FONAVIPO establece como su objetivo fundamental: el facilitar el financiamiento habitacional de interés social a familias salvadoreñas cuyos ingresos no sobrepasan los cuatro salarios mínimos o, quienes desempeñen labores en el sector informal de la economía; brindando a los beneficiarios soluciones para sus problemas de vivienda. Estos fondos son asignados a Instituciones Autorizadas (IA's) con el fin exclusivo de compra, remodelación, o mejora de viviendas nuevas o usadas; además, la institución cuenta con un programa de contribuciones, el cual funciona a través del otorgamiento de un subsidio (monetario o en especie) para el mejoramiento de sus viviendas. Desde finales del año 2010, FONAVIPO amplía su enfoque operativo, al trabajar en línea con la Política de Vivienda y el Programa "Casa para Todos".

Desde octubre de 1993 hasta diciembre de 2019, los programas han beneficiado a 499,841 familias, traduciéndose en un desembolso de US\$769.35 millones, para la compra, remodelación o mejora de viviendas nuevas o usadas. Asimismo, estas familias han recibido asistencia jurídica, gestión social, y demás; con el objetivo de resolver la situación habitacional en la que se encontraban.

Gobierno Corporativo

A la fecha de análisis, el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) está representado por una Junta Directiva; la cual, con base al Art. 14 de la ley de FONAVIPO tiene las siguientes atribuciones:

- Determinar la Política General y Normas del Fondo, ajustando sus operaciones dentro de las políticas y planes adoptados por el gobierno de El Salvador en materia de vivienda y desarrollo urbano.
- Aprobar el Plan Anual de Inversiones del Fondo.
- Nombrar, remover y otorgar licencia al Director Ejecutivo del Fondo.
- Calificar a las instituciones autorizadas según lo establece esta Ley.
- Autorizar, en lo pertinente la celebración de contratos con organismos internacionales.
- Normar las operaciones activas y pasivas de la Institución.

- Aprobar la estructura organizativa del Fondo.
- Aprobar el presupuesto anual operativo del Fondo.
- Aprobar el régimen de salarios y otras remuneraciones de la Institución.
- Emitir las normas laborales y demás reglamentos, normas e instructivos aplicables al personal del Fondo.
- Acordar la creación o supresión de agencias, sucursales y corresponsalías.
- Dictar, conforme a las disposiciones emanadas de la Superintendencia del Sistema Financiero, las normas relativas a los requisitos y condiciones generales de los estados financieros del Fondo.
- Establecer las reservas de previsión y saneamiento, autorizar su aplicación.
- Establecer las reservas de capital y fondos especiales para fortalecer el patrimonio del Fondo, previa autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero.
- Conocer y aprobar los estados financieros del Fondo, la liquidación del presupuesto y acordar la aplicación de utilidades de acuerdo con la Ley del FONAVIPO.
- Las demás que le correspondan de acuerdo con la Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular, reglamentos y demás disposiciones aplicables.

La Junta Directiva está asistida por los siguientes comités: Planeación Estratégica, Riesgos, Desarrollo de Proyectos, Fondos en Administración, Auditoría y Prevención de Lavado de Dinero y Activos; así como por las siguientes unidades: Oficialía de Cumplimiento, Desarrollo Institucional, Jurídica, Auditoría Externa y Comunicaciones. Asimismo, la Junta Directiva está asistida por un Equipo Gerencial compuesto por la Dirección Ejecutiva, así como por las siguientes unidades: Adquisiciones y Contrataciones, Tecnología de la Información, Administrativa, Créditos, Riesgos y Financiera Institucional.

Al 30 de junio de 2020, la Junta Directiva está integrada por el presidente, nueve miembros propietarios y seis suplentes:

Junta Directiva		
Nombre		Cargo
Licda. Irma Michelle Martha Ninette Sol de Castro	Presidente	
Ing. José Ernesto Muñoz Carranza	Director Ejecutivo y Secretario	
Arq. Rafael Pérez Cabrejo	Director Propietario por parte del Ministerio de Relaciones Exteriores	
Lic. José Fernando Guerrero Cardoza	Director Suplente por parte del Ministerio de Relaciones Exteriores	
Ing. Ismael Atilio Nolasco Benavides	Director Propietario por parte de ASIA, CADES y CASALCO	
Licda. Ana María Copien Valenzuela	Director Propietario por parte del Sector Vivienda	
Ing. Óscar Eduardo Hernández Chávez	Director Suplente por parte del Sector Vivienda	
Licda. Iris de Los Ángeles López de Asunción	Directora Propietaria por parte de COMURES	
Lic. José Gabriel Murillo Duarte	Director Suplente por parte de COMURES	
Lic. Inmar Rolando Reyes	Director Propietario por parte del Ministerio de Hacienda	
Licda. Eduarda Coralia Jovel Ponce	Directora Suplente por parte del Ministerio de Hacienda	
Lic. Juan Karl Edgardo Trigueroz Henríquez	Director Propietario por parte del BCR	
Ing. Mauricio Emerson Padilla Rivas	Director Suplente por parte del BCR	
Ing. Luis Francisco Jaime Peña	Director Propietario por parte de SSF	
Ing. Carlos Manuel Deras Barillas	Director Suplente por parte de SSF	

Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / **Elaboración:** PCR

Por otra parte, la Plana Gerencial está conformada por:

Plana Gerencial		
Nombre		Cargo
José Ernesto Muñoz Carranza	Director Ejecutivo	
Verónica Marisol López Guevara	Oficial de Cumplimiento	
Alejandro Antonio Serrano Barrillas	Oficial de Información	
Carla María Urrutia de Martínez	Jefa de Unidad de Contribuciones y Gestión Social	
Rosa María Landaverde de Jiménez	Jefe de Unidad de Gestión de Activos del Fondo	
Mario Alexander Lemus	Jefe de Unidad de Auditoría Interna	
Carlos Daniel Ayala	Jefe de Unidad Jurídica	
Miguel Ángel Opico	Jefe UACI	
Ileana Isabel Ponce de Alegre	Jefe de Tecnología de Información	
Jorge Luis Salazar Campos	Jefe de Unidad Administrativa	
Ivonne Zoraida Sibrian Evangelista	Oficial de Gestión de Doc. Y Archivos	
Reyna Isabel Calderón	Jefe de Unidad de Riesgo	

Graciela del Carmen Hernández Zavala	Jefe de Unidad de Créditos
Karla Elizabeth Martínez de Jurado	Jefe de Unidad Financiera Institucional
Cristhian Antonio Miranda Monge	Jefe de Contabilidad
Carlos Alexander García	Jefe de Unidad de Tesorería
Zeidy Marcela Acevedo Calero	Jefe de Unidad de Operaciones de Préstamos
Juan Carlos Onofre	Jefe de Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción
Lilian Elizabeth Aguilar de Chicas	Jefe de la Unidad de Desarrollo Institucional

Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / Elaboración: PCR

Estructura Organizacional

A continuación, se detalla la estructura organizacional de la institución:



Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)

La institución posee, entre otros, los siguientes manuales para mitigar los diferentes riesgos:

- Manual de Organización y Funciones
- Código de Gobierno Corporativo
- Reglamento de Comités
- Manual de Créditos
- Manual de Riesgo Financiero
- Manual de Riesgo de Crédito
- Manual de Riesgo Operacional
- Manual de Riesgo Reputacional
- Política de Inversión
- Política para el manejo del Riesgo de Liquidez
- Política de la seguridad de la Información.
- Manual de Prevención de Lavado de Dinero y Activos

FODA

Fortalezas:

- Recurso humano competente y comprometido con la Institución.
- Experiencia en el buen manejo de colocación de recursos financieros para su intermediación.

¹ Los comités están compuestos por: Planeación Estratégica, Riesgos, Desarrollo de Proyectos, Fondos en administración, Auditoría y Prevención de Lavado de Dinero y Activos.

- Institución del gobierno legalmente facultada para otorgar subsidio para vivienda en dinero o en especie en El Salvador.
- Sana composición de la cartera de créditos, en la que mayoría es categoría "A", por la buena administración.
- Facultad para adquirir préstamos nacionales o extranjeros y garantizarlos de cualquier forma legal.
- Autonomía de FONAVIPO en la administración y aprobación del presupuesto operativo y de inversión.
- Facultad de ley para constituir o administrar fideicomisos (en otras entidades) para atender programas habitacionales de interés social o de desarrollo urbano.
- Se mantiene un Sistema de Gestión de Calidad Certificado bajo la Norma Internacional ISO 9001:2015.
- Líneas de financiamiento especializadas en vivienda y de largo plazo.
- Atención personalizada y excelentes relaciones de negocios con las IA's.
- Infraestructura física y tecnológica adecuada para el desarrollo de las operaciones.
- Excelentes relaciones institucionales a nivel del sector vivienda.
- Fortalecimiento la imagen institucional del que hacer de FONAVIPO en los Programas Sociales.
- Agilidad en los procesos de trámites de desembolsos de créditos
- Capacitación in situ al personal de negocios de las Instituciones Autorizadas.
- Transparencia en la gestión institucional.
- Disponibilidad de herramientas, equipo tecnológico, y de recursos para publicidad en redes sociales.

Oportunidades:

- Sector informal no atendido por la banca comercial en vivienda.
- Inclusión en la política del Estado para el fortalecimiento financiero del programa de contribuciones de FONAVIPO.
- Existen recursos financieros de Organismos Internacionales para el apoyo en el financiamiento de vivienda de interés social.
- Demanda en aumento de los programas sociales que ejecuta FONAVIPO, en lo relacionado a legalizaciones, decretos legislativos, programa de contribuciones.
- Demanda de soluciones habitacionales de las familias de bajos ingresos.
- Obtener recursos financieros por el cobro administrativo por la administración de convenios y decretos, relacionados con el programa de contribuciones.
- Posibilidad de obtener recursos permanentes para los programas sociales de FONAVIPO a través de la asignación de una partida presupuestaria por parte del Ministerio de Hacienda.
- Utilización de los fondos remanentes de los proyectos liquidados y en proceso de liquidación, mediante realización de gestiones que permitan obtener la aprobación de los organismos proveedores de recursos.
- Existencia de Instituciones Potenciales para operar en el programa de Créditos.
- Oportunidad de Convertirse en líder en la ejecución de proyectos de vivienda de interés social dada la nueva visión de gobierno.
- Apoyo del GOES en la capitalización de la Institución.
- Déficit habitacional creciente, cuantitativo y cualitativo.
- Modificación de la Ley de FONAVIPO para el incremento de 4 a 6 salarios mínimos, para el financiamiento de vivienda a la población objeto.
- Incorporación de FONAVIPO banco en programas o proyectos de vivienda.
- Unificar políticas del sector vivienda en instituciones gubernamentales en la banca de segundo piso.
- Explotar el uso de las redes sociales para el posicionamiento de FONAVIPO en el que hacer institucional.
- Reactivación de Instituciones Autorizadas.
- Buscar alternativas de desarrollo de proyectos en los terrenos propiedad de FONAVIPO.
- Creación de alianzas con distribuidores de materiales de construcción, para obtener descuentos en la adquisición de los materiales.
- Existen familias interesadas en legalizar los inmuebles que actualmente ocupan y que forman parte del inventario de inmuebles del FEC.

Debilidades:

- Baja calificación de riesgos otorgada por la Clasificadora.
- Disminución en el saldo de cartera de las IA'S.
- Limitado desempeño financiero en términos de indicador eficiencia.
- Recursos financieros limitados para cubrir la demanda del programa de contribuciones.
- Se cuenta con un inventario de inmuebles de difícil comercialización por su ubicación y condiciones físicas.
- Disminución en los ingresos generados por la recuperación de cartera debido al alto índice delincencial, que inciden en las gestiones de recuperación de la misma además que es una cartera decreciente.
- Limitado acceso a fuentes de financiamiento en condiciones favorables.

- Estados financieros de FONAVIPO presentan resultados favorables, pero dependiendo de los ingresos por la comercialización de las viviendas del programa Casa para Todos.
- Falta de capacitación especializada para estrategias de venta y atención al cliente en el área de créditos.
- De las 60 Instituciones Autorizadas con calificación y cupo, 33 no están demandando recursos.
- Absorción de gastos del programa Casa para Todos cargados a FONAVIPO banco.
- Falta de publicidad para dar a conocer el programa de créditos de FONAVIPO.
- Falta de fondos para la reactivación de la línea de crédito contribución.
- Existe demanda de fondos para créditos de vivienda de familias con ingresos mayores a 4 salarios mínimos, las cuales no pueden ser atendidas por el programa de créditos dada las limitantes de la Ley de Creación de FONAVIPO

Amenazas:

- Existen liquidez de recursos financieros en la banca privada, FEDECRÉDITO Y FEDECACES que afectan la colocación de recursos por parte del programa de créditos.
- Las familias tienen preferencia por soluciones de vivienda horizontal en vez de vivienda en altura, lo que afecta la comercialización del proyecto Santa Lucía.
- Condiciones de inseguridad en el país.
- Financiamiento en el rubro de vivienda de interés social por parte de BANDESAL a las IA's, en mejores condiciones que las de FONAVIPO.
- Instituciones Autorizadas reorientan sus estrategias de colocación de créditos a otros sectores diferentes de vivienda.
- La polarización política del país afecta la toma de acuerdos y financiamiento de gobierno.
- Baja demanda de créditos para vivienda en las IA'S por parte de la población objeto debido a la inseguridad.
- Bajo poder adquisitivo de las familias para optar a un crédito hipotecario.

Operaciones y Estrategias

FONAVIPO opera principalmente como una institución de intermediación financiera de segundo piso, especializado en otorgar préstamos orientados a infraestructura de vivienda a personas de bajos ingresos (menores a 4 salarios mínimos vigentes); a través de las "Instituciones Autorizadas" logra una cobertura geográfica a nivel nacional y pone a disposición diferentes líneas para atender las necesidades de vivienda de la población objetivo del Fondo.

Entre las Instituciones Autorizadas (IA's) que canalizan recursos de FONAVIPO hacia las familias, se encuentran: Cajas de Crédito, Bancos de los Trabajadores, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Sociedades de Ahorro y Crédito, entre otras, las cuales cuentan con diversas sucursales a nivel nacional.

En el 2009 fue lanzado el proyecto "Casa para Todos" impulsado por el Gobierno de El Salvador; bajo este contexto, FONAVIPO activó una de las atribuciones previstas en su Ley de creación, que le otorga potestad para el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social. Como resultado, entre los años 2010 y 2013 en apoyo al Programa mencionado anteriormente, el Fondo ejecutó cuatro proyectos a nivel nacional, con un total de 2,579 viviendas y una inversión cercana a US\$55.0 millones. A junio de 2020 el 96.0% del total de viviendas han sido comercializadas, dejando únicamente 181 viviendas disponibles por vender.

RESUMEN DE COMERCIALIZACIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES²

Proyecto	Viviendas	Comercializado	Relación %	Monto Vendido
Urbanización Nuevo Belén	495	494	99.8%	\$6,862,138.14
Residencial Los Almendros	720	719	99.9%	\$14,404,101.89
Condominios Procavia	416	416	100.0%	\$9,139,842.63
Condominios Santa Lucía	948	751	79.2%	\$14,767,764.72
Total	2579	2380	92.3%	\$45,173,847.38

Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / Elaboración: PCR

El plan estratégico institucional 2020-2024 de FONAVIPO establece como objetivo principal el "Facilitar a las familias de bajos ingresos el acceso al crédito y subsidios para vivienda integral, a fin de que solucionen de manera progresiva su necesidad habitacional, contribuyendo a reducir el déficit habitacional". Asimismo la institución se rige por los siguientes ejes estratégicos:

- Fortalecer y modernizar el marco legal, institucional y patrimonial, para robustecer su capacidad de desempeño.
- Estabilizar y fortalecer el Programa de Créditos.

² Los proyectos de Urbanización Nuevo Belén y Residencial Los Almendros no poseen una relación del 100% debido a que se ha otorgado una vivienda con derecho de uso de la PNC en comodato a 30 años y una vivienda en poder del Ejército Nacional.

- Fortalecer el Programa de Contribuciones.
- Buscar la sostenibilidad y el crecimiento de la estructura financiera – operativa de FONAVIPO.
- Finalizar la comercialización de los apartamentos construidos en el Condominio Santa Lucía
- Gestionar el desarrollo y la ejecución de la construcción de los seis edificios de apartamentos en el Condominio Santa Lucía
- Comercializar los terrenos del Programa “Casa para Todos”

Las acciones estratégicas planteadas por FONAVIPO van dirigidas a la creación de nuevos productos financieros, mecanismos de control y apoyo, fortalecer el sistema de Gestión de Calidad y sistema de Control Interno, mejora de indicadores financieros, fortalecimiento del sistema tecnológico usado por la institución, gestionar apoyo interinstitucional a través de Casa Presidencial, entre otros.

Riesgos Financieros

Riesgo de Créditos

FONAVIPO cuenta con manuales, normativa, y políticas para la valoración y administración del riesgo crediticio; a través de la metodología CAMEL-FONAVIPO se miden cinco elementos claves (Capital, Asset, Management, Earning, Liquidity) para cuantificar el nivel de riesgo al asignarle una calificación a sus clientes, dichas calificaciones se encuentran estandarizadas según la normativa de la Superintendencia del Sistema Financiero; asimismo, se evalúa el desempeño de las Instituciones Autorizadas según sus clasificaciones de riesgo; y se establecen límites para la buena gestión del portafolio de inversión.

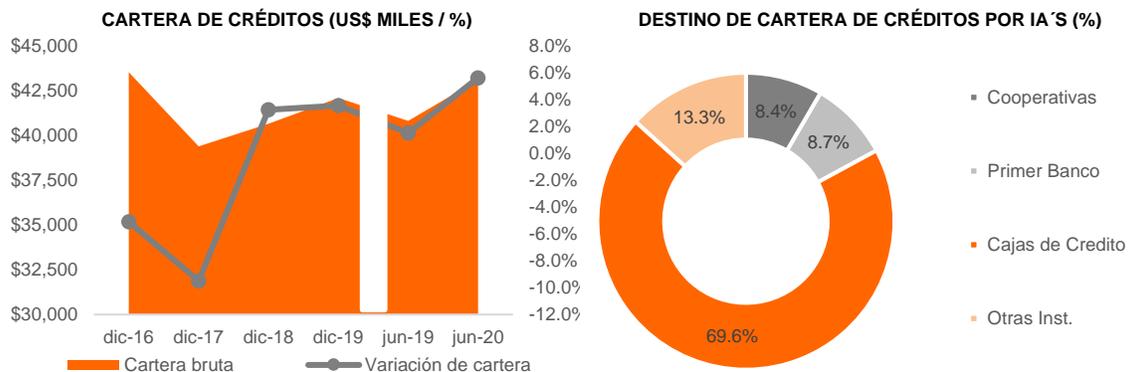
En cuanto a la cartera de créditos, opera según los lineamientos descritos por el Manual de Créditos y Manuales de Riesgo de Crédito, Financiero, Operacional y Reputacional, donde se establecen las condiciones para el otorgamiento de créditos, los límites para el período de otorgamiento de créditos (máx. 30 años), montos máximos acorde a línea de crédito otorgada, los requerimientos para el respaldo de la cartera a través de garantías; entre otros.

Lo anterior se evidencia a través de informes presentados al Comité de Riesgos y Junta Directiva, de tal manera que los resultados permitan efectuar acciones que contribuyan en la buena gestión de los activos y la calidad de estos.

Calidad de Cartera

Al 30 de junio la cartera de créditos bruta registró un monto de US\$43.06 millones, reflejando un incremento interanual de US\$2.27 millones (+5.6%), derivado de un aumento de US\$2.72 millones en créditos pactados a largo plazo, en contraste los créditos a corto plazo se redujeron en US\$0.44 millones. Esto fue resultado de la mayor colocación de Fondos en las IA´s existentes. Por lo anterior la cartera tuvo una mayor participación dentro de los activos con un valor de 64.5% respecto del total (60.9% a junio 2019)

De acuerdo con la estrategia operativa de FONAVIPO, el otorgamiento de las líneas de crédito habitacional de interés social se canaliza a través de las Instituciones Autorizadas (IA´s), quienes trasladan los fondos a las familias. A junio de 2020, de las 65 IA´s suscritas, solamente 45 poseen fondos otorgados por FONAVIPO (47 IA'S respecto a junio 2019), Dichos fondos fueron distribuidos en 34 cajas de crédito que trasladaron el 69.6% del total de la cartera, seguida por tres instituciones financieras de otro tipo que trasladaron un 13.3%, los Bancos de los trabajadores con un traslado del 8.7%, y por último las cooperativas con el resto de los fondos.



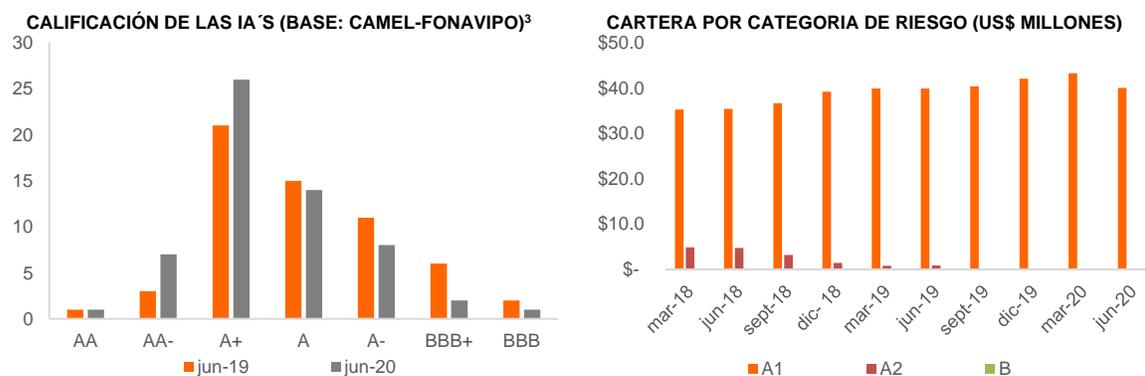
Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / Elaboración: PCR

Las calificaciones otorgadas según la metodología CAMEL-FONAVIPO evaluaron a 59 IA´s presentando como resultado a 48 IA'S con una calificación de "A" (47 a junio 2019), dentro de ellas se encuentran los bancos de

los trabajadores, las cooperativas, las instituciones financieras de otro tipo y algunas cajas de crédito, seguido por 8 IA's con una calificación de "AA" (4 a junio 2019), y 3 con una calificación de "BBB" (8 a junio 2019).

Respecto a la concentración de la cartera, el mayor deudor (US\$4.54 millones) compone el 10.5% del total de la cartera (11.8% a junio 2019); mientras que al considerar a los 10 principales deudores se registró un monto de US\$26,59 millones, concentrando el 61.8% del total de la cartera otorgada a las IA's (65.8% a junio 2019), distribuidas en cinco cajas de crédito, tres bancos de los trabajadores, una cooperativa y una institución financiera de otro tipo, reflejando una concentración moderadamente alta, sin embargo, FONAVIPO cuenta con un límite máximo del monto que puede canalizar una sola IA, mismo que a la fecha de análisis fue de US\$6.87 millones mitigando el riesgo por concentración de cartera.

En cuanto a la calidad de la cartera de créditos, los créditos en categoría "A1" componen el 100% del total de la cartera, motivado por la mejor calificación de riesgo otorgada a ciertas IA's durante el primer semestre del año 2019, esto influyó además en la liberación de reservas por la mejora en las categorías de los activos de riesgo. Históricamente la cartera tenía una composición en niveles óptimos, con créditos que no caían por debajo de la categoría "B" equivalentes a una mora de hasta 90 días para el destino de vivienda, según establece la normativa NCB-022 para clasificación de activos de riesgo y constitución de reservas. Además, la categoría "B" mantuvo una participación promedio menor al 1% respecto al total, seguida por la categoría "A2" que históricamente presenta una tendencia a la baja.



Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / Elaboración: PCR

Además, conforme al Art. 48 de la Ley de FONAVIPO, los créditos otorgados por las IA's cuentan con una garantía del 100% pudiendo superar este valor en los casos que la calificación del cliente se encuentre por debajo del grado de inversión; así como una garantía especial designada como depósitos restringidos que equivalen al 22.1% del total de la cartera de créditos otorgados (21.8% respecto a junio 2019). Estos depósitos constituyen una garantía extra que debe mantener el fondo, equivalente a tres cuotas de cada préstamo otorgado.

Riesgo de liquidez

FONAVIPO establece su riesgo de liquidez como: "la capacidad de la institución para financiar los compromisos adquiridos, así como para llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiamiento estables". La administración de este riesgo la realiza a través del análisis de los flujos de sus activos y pasivos en bandas de tiempo para determinar las brechas de liquidez, aunado a las políticas de medición de disponibilidades y egresos diarios para cumplir con el pago oportuno de sus obligaciones.

Al 30 de junio de 2020, los activos de FONAVIPO registraron un monto de US\$66.81 millones, reflejando una disminución interanual de US\$0.21 millones (-0.3%), afectado por la reducción de US\$2.65 millones (-25.8%) de los fondos disponibles al reducir los anticipos de fondos de instituciones gubernamentales, esta disminución fue compensada por el aumento de US\$2.27 millones (+5.6%) de la cartera de créditos. Los activos más líquidos están compuestos por el efectivo disponibles en caja, bancos y las inversiones temporales en depósitos a plazo menor a un año, que en conjunto alcanzaron los US\$4.76 millones a la fecha de análisis, mayor en US\$1.15 millones (+31.8%) respecto a junio 2019, con un 99.8% de estos fondos colocados en cuentas bancarias; distribuidos en un 55.4% del total en cuentas de ahorro, las cuales reflejaron un incremento interanual del 54.7% y el resto se encuentra colocado como depósito a plazos menores a un año con un incremento del 11.3%.

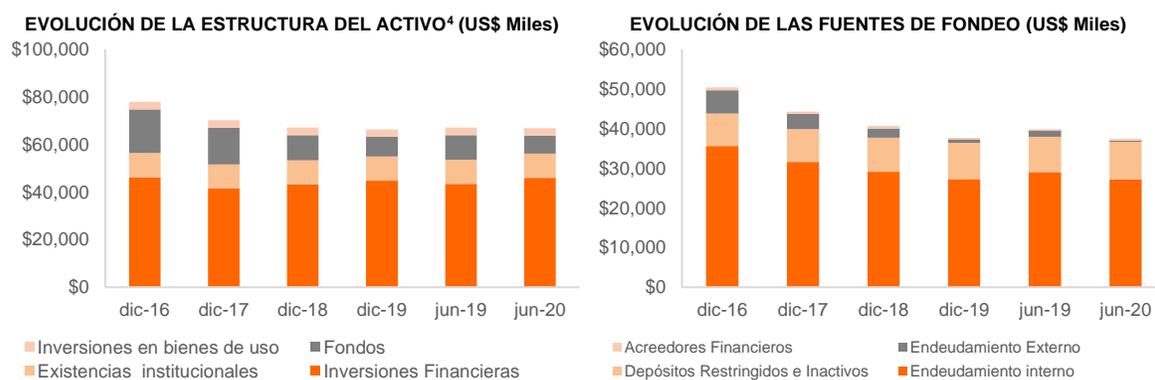
Los pasivos de FONAVIPO registraron un monto de US\$37.63 millones a la fecha de análisis, reflejando una reducción de US\$2.48 millones (-6.2%), debido a la amortización de los créditos que componen su principal

³ La calificación interna según metodología de CAMEL-FONAVIPO, puede ser diferente a la calificación nacional o internacional de la institución.

fueron de fondeo con un monto de US\$27.44 millones, presentando una disminución de US\$3.19 millones (-10.4%) respecto a junio 2019, además, tienen una participación del 72.9% del total de pasivos; ésta a su vez la componen los créditos recibidos por instituciones nacionales y un crédito adquirido con un organismo multilateral que representa únicamente el 1.1% del total de pasivos. Los US\$19.39 millones restantes corresponden a instituciones financieras nacionales. Por otra parte la deuda corriente presentó un saldo de US\$9.73 millones, con un leve aumento interanual de US\$0.58 millones (+6.4%) en comparación a junio 2019 y está compuesta principalmente por depósitos restringidos y en menor medida por los acreedores monetarios.

Los créditos adquiridos por FONAVIPO son en su mayoría bajo la modalidad de línea de crédito rotativa, otorgados por instituciones financieras estatales y de la banca privada como: el Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL), Banco Hipotecario, y el Fideicomiso de Desarrollo para la Micro y Pequeña Empresa (FIDEMYPE); los créditos recibidos por estas tres instituciones financieras suman US\$19.39 millones; adicionalmente se presentó un saldo de US\$0.31 millones en un crédito adquirido con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE). En conjunto las obligaciones crediticias de FONAVIPO totalizan US\$19.69 millones, devengando una tasa promedio ponderada de 5.4%.

A la fecha de análisis FONAVIPO mantiene una deuda con el Gobierno Central por US\$7.74 millones, (-30.6% respecto a junio 2019), correspondiente al pago de los Certificados de Inversión (CIFONA2) que fueron pagados por el Estado en su calidad de garante de dicha obligación. Esta deuda se liquidará con las transferencias de los recursos que se obtengan por la venta de inmuebles relacionadas con el programa “Casa para Todos” según establece el art.2 de la reforma al Decreto Legislativo N°745.



Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / Elaboración: PCR

Según el Informe de Gestión Integral de Riesgo, FONAVIPO utiliza diversas herramientas para medir su nivel de liquidez, destacando el análisis de flujos de efectivo en bandas de tiempo para identificar los periodos en los que podría llegar a presentar una necesidad de recursos, mismas que pueden ser estresadas para presentar escenarios hipotéticos en donde se demandaría una mayor cantidad de recursos para cumplir con las obligaciones.

Al 30 de junio de 2020, el análisis de brechas de liquidez refleja un saldo positivo a lo largo de sus bandas de tiempo, la brecha con mayor amplitud se presenta para la última banda, una condición normal debido al tiempo necesario para la recuperación de los créditos otorgados por la misma naturaleza de los plazos en que se establecen las líneas de crédito. Para las tres bandas restantes, la brecha con menor cobertura está dada por la banda de liquidez de entre tres (3) a seis (6) meses; debido que se cuenta únicamente con la recuperación de préstamos, en contraste con la banda que mide las disponibilidades con plazo de hasta tres (3) meses, donde además de contar con la recuperación de la cartera de créditos, se cuenta con las recuperaciones de los depósitos a plazo.

BRECHAS DE LIQUIDEZ (US\$ Miles)				
Plazo (en miles US\$)	Menor a 3 meses	Entre 3 a 6 meses	Entre 6 a 12 meses	Mayor a 12 meses
Activos corrientes	6,968	2,556	4,661	33,287
Pasivos corrientes	1,698	1,362	2,642	14,471
Bandas de liquidez	5,270	1,195	2,019	18,816
Acumulado	5,270	6,464	8,483	27,299

Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / Elaboración: PCR

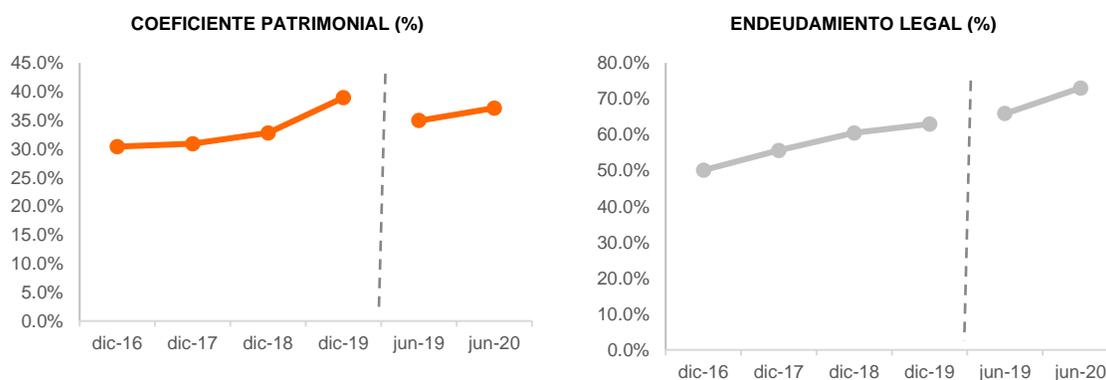
⁴ Fondos disponibles incluyen anticipo de fondos; mientras que las inversiones financieras incluyen la cartera de préstamos neta

FONAVIPO presenta una holgada cobertura de sus obligaciones en el corto y largo plazo, tal como quedó demostrado por las brechas positivas en todos los intervalos de tiempo y su valor acumulado. Además, como otras medidas para controlar el riesgo de liquidez, se han establecido montos máximos de los egresos diarios establecidos mediante el análisis histórico, así como de proyección de recursos diarios (US\$1.99 millones desde 16 de enero de 2020; US\$1.20 millones antes de la fecha indicada); asimismo, se evalúa un margen diario de mínimos de liquidez para conocer el monto de disponibilidades necesarias para cumplir con las obligaciones diarias (US\$0.55 millones a la fecha de análisis).

Riesgo de Solvencia

El patrimonio de la institución presentó reducciones entre diciembre 2015 a diciembre 2017; condición que cambió a partir de junio 2018, resultado de las modificaciones al programa “Casa para Todos” que se estableció en el Decreto Legislativo N°745, donde los ingresos del programa son transferidos en su totalidad a FONAVIPO, permitiendo fortalecer el patrimonio de la institución. Al 30 de junio de 2020, el patrimonio de la institución fue de US\$29.17 millones, reflejando un crecimiento interanual de US\$2.27 millones (+8.4%), debido a la disminución de US\$1.89 millones en pérdidas acumuladas en los ejercicios anteriores (-36.9%), que, aunado al aumento de US\$0.38 millones en las ganancias del período (+80.9%), apoyaron el crecimiento del patrimonio de la institución.

Los indicadores de solvencia de la institución mantienen su tendencia creciente, el coeficiente patrimonial de la institución en el período analizado fue de 37.1% superior al 34.9% de junio 2019, debido a la disminución de los activos ponderados por riesgo y el aumento del patrimonio; mientras que el endeudamiento legal de FONAVIPO alcanzó el 73.0%, mayor en comparación a junio 2019 (65.8%); consecuencia de la disminución de los pasivos ponderados por riesgo. Por lo anterior se observa que FONAVIPO cuenta con los recursos necesarios para respaldar cualquier obligación con fondos propios.



Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / Elaboración: PCR

Riesgo de Mercado

Este riesgo es gestionado por la Unidad de Riesgos por medio del análisis de sensibilidad de activos y pasivos expuestos a las fluctuaciones de tasas de interés, cuantificando los efectos en el margen financiero y sobre el patrimonio de la institución.

Calidad del portafolio de inversión

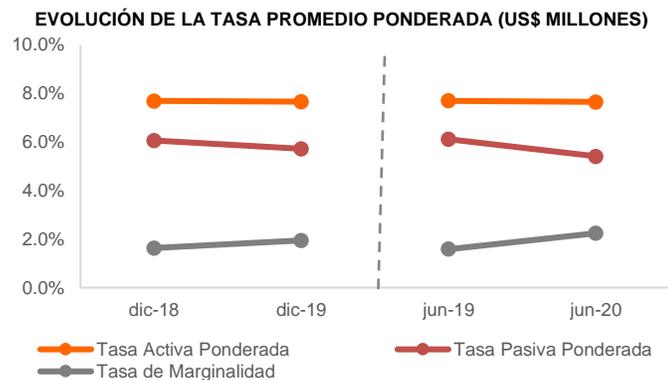
La administración del riesgo del portafolio de inversión, se realiza según lo establece la Ley Orgánica de Administración Financiera del Estado y los lineamientos a las Instituciones Públicas para la Colocación de Depósitos e Inversiones; fijando límites máximos para evitar la concentración de recursos en un solo instrumento o entidad financiera, tales como: i) Se aplicará al fondo patrimonial de cada banco un coeficiente de inversión de hasta el 40% para el Banco Hipotecario y el Banco de Fomento Agropecuario, y un 20% para el resto de instituciones financieras; ii) Las instituciones podrán depositar en cada institución financiera hasta el límite máximo establecido, siempre y cuando no exista concentración de recursos de más del 25% respecto a la suma de los depósitos e inversiones totales sujetos a estos lineamientos.

A la fecha de análisis el portafolio de inversión totalizó US\$4.76 millones; distribuido en un 99.8% en colocaciones de depósitos a plazos menores a un año; el resto corresponde a títulos valores para conservarse hasta el vencimiento en acciones en moneda extranjera, cuyo riesgo por tipo de cambio se mitiga a través de la provisión del valor total de las acciones adquiridas. A la fecha de análisis, el coeficiente de inversión en activo fijo fue de 10.2% (11.1% respecto a junio 2019)

Tasa de interés

La tasa activa está compuesta por la tasa asignada a las diferentes líneas de crédito habitacional de interés social, junto con la tasa de interés devengada por los depósitos a plazo. Al 30 de junio de 2020 la tasa activa promedio ponderada fue de 7.65%, manteniéndose relativamente estable respecto al período pasado (7.69%). Por su parte, la tasa pasiva la componen los préstamos adquiridos y los depósitos restringidos, devengando una tasa promedio ponderada de 5.41%, menor a la tasa de 6.11% que se presentó a junio 2019, derivado de la negociación de la tasa en los nuevos créditos adquiridos con BANDESAL y la amortización de créditos con el BCIE y FIDEMYPE.

En relación con lo anterior, la tasa de marginalidad del período fue de 2.24%, mayor al 1.58% del período pasado, influenciado por la disminución de la tasa pasiva ponderada que presentó una variación moderadamente significativa, en contraste con la relativa estabilidad que presentó la tasa activa ponderada; pese a ello, el riesgo por variaciones en la tasa de interés refleja una buena administración al mantener una amplia brecha entre tasas activas versus las pasivas.



Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / Elaboración: PCR

Resultados Financieros

Los ingresos financieros de FONAVIPO presentan fluctuaciones entre los cierres del período de 2015 hasta 2018, a pesar de las disminuciones en la cartera de créditos en los primeros, las tasas competitivas asignadas a cada línea de crédito permitieron una buena generación de ingresos. Además, según lo establecido por Decreto Legislativo N°745, los ingresos que genere el programa “Casa para Todos” son transferidos a FONAVIPO desde junio de 2018.

A la fecha de análisis, los ingresos de intermediación sumaron US\$1.67 millones, presentando un incremento interanual de US\$0.08 millones (+5.1%) respecto a junio 2019, impulsado por el aumento del 3.9% en los ingresos por intereses cobrados de la cartera de créditos, aunado al aumento por los intereses sobre depósitos (+41.9%). En cuanto a la composición, los ingresos devengados por la cartera de créditos tienen una participación del 96.3% del total, seguido por los intereses sobre depósitos con un 3.2%, el restante corresponde a comisiones y recargos sobre créditos.

Mientras que los costos financieros del período registraron un monto de US\$0.53 millones, presentando una disminución interanual de US\$0.02 millones (-10.2%), derivado de la disminución en los intereses pagados por los créditos adquiridos (-10.0%), debido a la disminución de la deuda con las instituciones financieras mencionadas anteriormente. Por lo anterior, el crecimiento de los ingresos financieros comparados con la disminución de los costos de intermediación resultó en una mejoría del margen de intermediación alcanzado un valor de 68.0% a junio de 2020 (62.5% respecto a junio 2019).

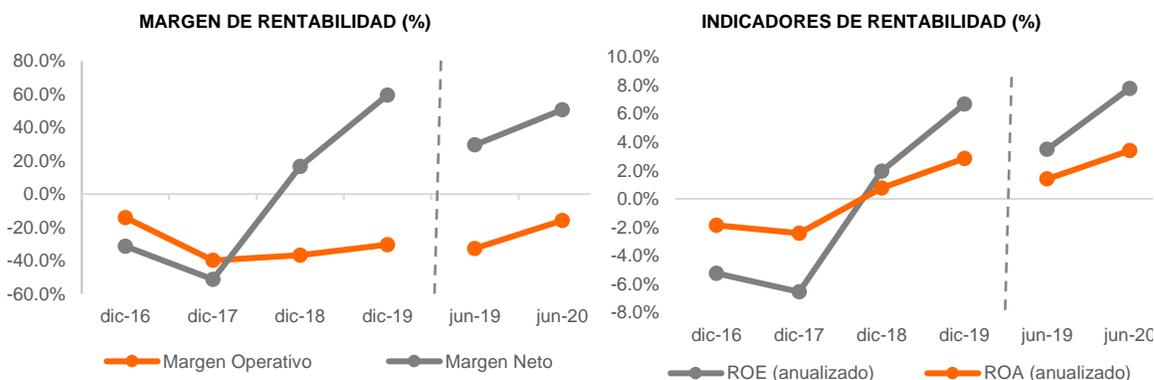
Por su parte, los gastos operacionales sumaron US\$1.41 millones, reflejando una disminución de US\$0.11 millones (-7.4%) respecto a junio 2019, a causa de la disminución en gastos administrativos en bienes de uso y servicios comerciales (-26.3%) y en menor medida por la reducción en sueldos pagados a funcionarios y empleados (-0.9%). El aumento de los ingresos de intermediación aunado a la disminución de los gastos operacionales influyó positivamente en el nivel de eficiencia operativa⁵ de FONAVIPO, alcanzando un 84.4%, menor al 95.8% del período pasado; mientras que el margen operativo redujo sus pérdidas al pasar de un -32.7% hasta un -15.9% a junio 2020.

los ingresos no operacionales registraron la suma de US\$1.36 millones, creciendo interanualmente en US\$0.79 millones (6.1%), de los cuales US\$1.24 millones corresponden al reconocimiento de ingresos devengados en

⁵Eficiencia administrativa= Gastos operativos entre ingresos de intermediación.

ejercicios anteriores según lo establecido por el decreto legislativo mencionado anteriormente, y por la comercialización de viviendas del programa “Casa para Todos”; en contraste, los gastos no operacionales registrados en el período fueron por US\$0.25 millones, disminuyendo en US\$0.05 millones (-15.8%) debido a una menor pérdida en venta de activos de los proyectos habitacionales.

Derivado de lo anterior el resultado del período resultó en una ganancia neta de US\$0.85 millones, mayor en US\$0.38 millones respecto a junio 2019; derivado de la reducción de los costos de intermediación junto a los gastos operativos, además de verse apoyado con el incremento de los ingresos por intereses y los ingresos no operacionales. Asimismo, el aumento de las ganancias influyó en gran manera sobre los indicadores de rentabilidad, aunado a la buena gestión de las operaciones que sostuvo una buena dinámica para los activos y el patrimonio. A la fecha de análisis se obtuvo un retorno sobre activos de 3.4%, mientras que el retorno sobre patrimonio fue de 7.8% (1.4% y 3.5% en el período pasado respectivamente).



Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / Elaboración: PCR

Coyuntura y efectos de la Pandemia

Acciones tomadas por el regulador: El Banco Central de Reserva junto a la Superintendencia del Sistema Financiero, aprobaron una serie de normas temporales con el fin de mantener la estabilidad del sistema financiero, muchas de estas normas inciden en el ajuste de créditos, adecuaciones a la normativa para control de liquidez, entre otros. Las normativas aplicables a bancos fueron las siguientes:

Aprobados a partir de marzo 2020.

- **“Normas Técnicas Temporales para el Otorgamiento de Créditos”:** Menciona los ajustes y beneficios de los créditos otorgados, esto implica un descuento del 25% del volumen en el requerimiento de reservas para todas las actividades a excepción de los créditos refinanciados, dicha ley entró en vigencia a partir del 19 de marzo de 2020 con vigencia de hasta 180 días.
- **“Normas Técnicas Temporales para enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales”:** Establece que toda persona que se vea imposibilitada en cumplir con sus obligaciones crediticias a raíz de la pandemia COVID-19, conservarán la categoría de riesgo que presenta al momento de aplicarle la medida establecida en la política de la entidad, no obstante, incumplan las condiciones de pago previamente convenidas. Además, Las entidades implementarán procedimientos mediante los cuales podrán modificar las condiciones de los créditos acordados con los deudores, nuevas condiciones para el pago de las obligaciones, revisando los términos y condiciones de los préstamos, en materia de tasas de interés y plazos, lo cual le permitirá pactar y otorgar períodos de gracia manteniendo la categoría de riesgo.
- **“Normas Técnicas Temporales para el cálculo de la Reserva de Liquidez sobre depósitos y otras obligaciones”** Establece que se reducirá temporalmente el requerimiento de Reserva de Liquidez, a fin de que las entidades dispongan de mayores recursos financieros para enfrentar la emergencia derivada por el COVID-19. Esto fue aplicable además para la liberación de reservas de liquidez que se poseen en el BCR de El Salvador en caso de ser necesario y con previa autorización.

Aprobados a partir de septiembre 2020

- **“Normas Técnicas Temporales para el Tratamiento de Créditos Afectados por COVID-19”:** La presente norma actúa como complemento a las “Normas Técnicas Temporales para enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales” permitiendo a las instituciones financieras realizar modificaciones de los contratos permitiéndoles gestionar su cartera a través de la consolidación, reestructuración o refinanciamiento, con clientes afectados por el COVID-19 con la finalidad de no incurrir

con incumplimientos contractuales. A diferencia de la otra normativa, se establece que todas las políticas y créditos que presenten una modificación deberán ser presentados a la Superintendencia en un plazo no mayor a diez días hábiles después de ser aprobadas por la institución y ratificadas por la Junta Directiva, Consejo de Administración o equivalente.

- **“Normas Técnicas Temporales para Incentivar el Otorgamiento de Créditos”.** La medida establece que todo crédito que sea otorgado o incrementado su saldo ya sea para la cartera de créditos productivos y/o adquisición de vivienda, tendrá un incentivo equivalente a un descuento del veinticinco por ciento (25%) del referido incremento para el cálculo de su requerimiento de reserva de liquidez.

Acciones tomadas por FONAVIPO: Como institución financiera regulada, se encuentra sujeta a aplicar las Normativas Técnicas temporales, misma que a nivel interno se aprobó en Junta Directiva el 18 de marzo de 2020 el “Plan de Emergencia Institucional con las medidas preventivas enfocadas a salvaguardar al personal y la priorización de actividades con los procesos críticos según el avance del Plan de Continuidad del Negocio” que fue enviado a la SSF para su aprobación.

Las medidas de este plan se plasman de manera más específicas en las “políticas para el pago de créditos de las Instituciones Autorizadas ante la Emergencia de Covid-19” aprobado en mayo de 2020, donde se establece la aplicación de las Normas Técnicas Temporales aprobadas por el ente regulador, brindando prórrogas o reprogramaciones para los créditos de aquellas IA’s que expongan que han sido afectadas como consecuencia de la emergencia por Covid-19, esto incluye alternativas de solución con Ballon Payment o reestructuración de créditos. De igual manera se mantiene un constante monitoreo para no presentar una deficiencia en la cobertura de créditos, con acciones como créditos puente para trasladarlos al largo plazo.

A la fecha de análisis cuatro Instituciones Autorizadas han solicitado una reestructuración de una porción de los montos otorgados, aplicándose una ampliación de plazo de dos a tres meses para poder realizar los pagos, no obstante, las instituciones han realizado el pago de intereses, además de constituir los montos correspondientes a depósitos restringidos de los montos otorgados.

Institución Autorizada	Monto Otorgado	Monto con ampliación de plazo	Participación respecto a cartera.	Fecha de vencimiento	Vencimiento con ampliación de plazo
Caja de Crédito de La Unión	US\$150,000	US\$150,000	0.35%	6/5/2020	29/7/2020
Caja de Crédito de Jucuapa	US\$100,000	US\$45,890	0.11%	20/5/2020	18/8/2020
Primer Banco de los Trabajadores	US\$100,000	US\$100,000	0.23%	11/6/2020	9/9/2020
Caja de Crédito de Sonsonate	US\$100,000	US\$100,000	0.23%	15/6/2020	9/9/2020
Total	US\$450,000	US\$395,890	0.92%		

Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / Elaboración: PCR

Además, se implementó un “Protocolo de medidas por retorno a la oficina por Covid-19” aprobado en junio de 2020, para poder realizar una preparación de las instalaciones y suministros necesarios para la reincorporación gradual de los empleados, así como las medidas para prevención en atención al público, todo lo anterior debe irse aplicando en conformidad a los lineamientos que brinden las instituciones gubernamentales.

Las políticas anteriormente mencionadas se resumen en acciones plasmadas dentro de los Planes contingenciales por procesos críticos y unidades organizativas y jefaturas, además de la activación de herramientas online, limitaciones de personal presencial y activación de home office.

FONAVIPO presentó a la Junta Directiva diferentes escenarios que podrían suscitarse y las medidas que deberán tomar para que la institución pueda cumplir con sus compromisos y obligaciones; estos escenarios consideran los siguientes elementos:

Indicador/Escenario	1	2
Colocación créditos (entre julio y septiembre)	0%	0%
Reducción de ingresos de cartera	Hasta 75%	Hasta 50%
Cobertura de gastos funcionarios y empleados	100%	100%
Reducción de pago bienes y servicios no primordiales	50%	50%
Reserva de depósitos en garantía (US\$50.00 miles)	100%	100%
Pago de deuda	100%	100%
Reducción del margen mínimo de liquidez (US\$310.00 miles actual)	0%	0%
Reducción de ingresos por venta de viviendas y gasto de mantenimiento	100%	100%

Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / Elaboración: PCR

Las proyecciones del tercer trimestre presentan condiciones más favorables en comparación con las del segundo trimestre, considerando dos escenarios en vez de los siete que se habían proyectado anteriormente. En este análisis ambos escenarios pese a no presentar colocaciones de créditos y percibir ingresos por venta de vivienda, se logrará dar cobertura del 100% de las obligaciones de julio hasta septiembre. Las nuevas proyecciones están apoyadas en la mejora de liquidez obtuvo FONAVIPO al no realizar la reserva para depósitos restringidos entre marzo a junio, además de que las colocaciones del segundo trimestre se realizaron a través de los fondos obtenidos con financiamiento.

Resumen de Estados financieros No Auditados

BALANCE GENERAL (US\$ MILES)							
Componentes	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	jun-19	jun-20
Disponibles	4,589	2,514	2,736	836	1,962	1,713	2,646
Anticipo de fondos	22,126	15,805	12,557	9,717	6,103	8,447	4,856
Deudores monetarios	0	0	0	0	183	151	153
Fondos	26,715	18,319	15,293	10,553	8,248	10,310	7,655
Inversiones temporales	1,684	1,761	1,197	1,647	2,011	1,897	2,111
Préstamos hasta un año plazo	700	4,610	2,175	3,151	2,372	1,948	1,504
Préstamos a más de un año plazo	44,860	38,603	36,907	37,197	39,404	38,554	41,272
Deudores financieros	1,116	1,117	1,096	1,128	956	956	975
Inversiones intangibles	141	121	121	73	33	49	56
Inversiones Financieras	48,502	46,212	41,496	43,196	44,777	43,405	45,919
Inmuebles disponibles para venta	10,062	10,062	10,062	10,062	10,062	10,062	10,062
Diversos	1,172	80	64	64	64	73	75
Existencias institucionales	11,234	10,142	10,126	10,126	10,126	10,135	10,138
Depreciable	2,611	2,524	2,471	2,426	2,392	2,394	772
No Depreciable	772	772	772	772	772	772	2,325
Inversiones en bienes de uso	3,383	3,296	3,243	3,198	3,164	3,166	3,097
Total Activos	89,835	77,970	70,158	67,074	66,315	67,017	66,809
Depósitos restringidos e inactivos	8,508	8,217	8,261	8,611	9,134	8,889	9,511
Acreedores monetarios	0	0	0	0	319	260	221
Deuda Corriente	8,508	8,217	8,261	8,611	9,453	9,148	9,732
Endeudamiento interno	42,322	35,586	31,614	29,071	27,253	29,021	27,134
Endeudamiento externo	8,093	5,812	3,832	2,351	920	1,611	308
Acreedores financieros	753	742	536	607	362	335	461
Financiamiento de Terceros	51,168	42,141	35,982	32,029	28,535	30,967	27,903
Total Pasivos	59,676	50,358	44,243	40,640	37,987	40,115	37,635
Capital social pagado	31,170	30,072	30,066	30,066	30,066	30,066	30,066
Detrimento patrimonial	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Resultados de ejercicios anteriores	946	-2,504	-3,946	-5,644	-5,125	-5,125	-3,232
Resultados del presente ejercicio	-3,450	-1,450	-1,698	518	1,894	468	847
Patrimonio restringido	1,496	1,496	1,496	1,496	1,496	1,496	1,496
Total Patrimonio	30,159	27,612	25,915	26,434	28,327	26,902	29,174
Pasivo + Patrimonio	89,835	77,970	70,158	67,074	66,315	67,017	66,809

Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / Elaboración: PCR

CUENTAS DE ORDEN (US\$ MILES)					
Cuenta de orden deudora	Jun-19	Jun-20	Cuenta de orden acreedora	Jun-19	Jun-20
Demandas patrimoniales- Exprocadec FEC	504	532	Demandas patrimoniales- Exprocadec FEC	504	532
Demandas patrimoniales- Exprocadec FONAVIPO	3,751	3,748	Demandas patrimoniales- Exprocadec FONAVIPO	3751	3,748
Inversión en proyectos con fondos propios	8,997	5,167	Inversión en proyectos con fondos propios	8997	5,167
Proyectos administrados con fondos externos	32,111	37,884	Proyectos administrados con fondos externos	32111	37,884
Inmuebles en condiciones especiales	3,636	3,635	Inmuebles en condiciones especiales	3636	3,635
Garantía de la cartera pasiva	27,256	27,265	Garantía de la cartera pasiva	27256	27,265
Costo social del programa "Casa para Todos"	19,455	19,955	Costo social del programa "Casa para Todos"	19455	19,955
Activos castigados de cartera personas naturales	17	9	Activos castigados de cartera personas naturales	17	9
Interés cartera FEC, pendientes de recuperar	2,647	2,682	Interés cartera FEC, pendientes de recuperar	2647	2,682
Total	98,374	100,880	Total	98374	100,880

Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADO (US\$ MILES)

Componentes	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	jun-19	jun-20
Ingresos de Intermediación	4,154	4,634	3,311	3,117	3,181	1,587	1,669
Costos de Intermediación	3,405	2,543	1,983	1,398	1,355	595	534
Utilidad de Intermediación	749	2,091	1,328	1,719	1,826	992	1,134
Ingresos de Otras Operaciones	24	17	15	3	28	9	9
Margen Financiero	773	2,109	1,343	1,722	1,854	1,002	1,142
Gastos de Operación	2,794	2,764	2,663	2,864	2,823	1,521	1,408
Margen Operacional	-2,021	-656	-1,320	-1,142	-969	-520	-266
Ingresos no Operacionales	897	498	482	2,512	3,625	1,281	1,360
Gastos no Operacionales	2,325	1,292	860	851	762	294	247
Resultado Neto	-3,450	-1,450	-1,698	518	1,894	468	847

Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / Elaboración: PCR

Componentes	Indicadores Financieros						
	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	jun-19	jun-20
Cartera de créditos							
Cartera Bruta	\$45,845.35	\$43,496.87	\$39,365.37	\$40,631.15	\$42,059.15	\$40,785.47	\$43,059.79
Crecimiento	-8.3%	-5.1%	-9.5%	3.2%	3.5%	1.5%	5.6%
Provisión voluntaria	-\$285.23	-\$284.29	-\$283.24	-\$283.24	-\$283.24	-\$283.24	-\$283.24
Solvencia							
Coefficiente Patrimonial	29.5%	30.4%	30.9%	32.8%	38.9%	34.9%	37.1%
Endeudamiento Legal	48.3%	50.1%	55.6%	60.5%	63.0%	65.8%	73.0%
Rentabilidad							
ROE (anualizado)	-11.4%	-5.2%	-6.6%	2.0%	6.7%	3.5%	7.8%
ROA (anualizado)	-3.8%	-1.9%	-2.4%	0.8%	2.9%	1.4%	3.4%
Margen Operativo	-48.7%	-14.1%	-39.9%	-36.6%	-30.5%	-32.7%	-15.9%
Margen Neto	-83.0%	-31.3%	-51.3%	16.6%	59.5%	29.5%	50.7%

Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.