

Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)

Comité No. 54/2021	
Informe con EEFF no auditados al 31 de diciembre de 2020	Fecha de comité: 29 de abril de 2021
Periodicidad de actualización: Semestral	Institución Financiera Autónoma / El Salvador
Equipo de Análisis	
Gerardo García ggarcia@ratingspcr.com	Alexis Figueroa afigueroa@ratingspcr.com (+503) 2266-9971

Fecha de información	Mar-19	Jun-19	Sept-19	Dic-19	Mar-20	Jun-20	Sep-20	Dic-20
Fecha de comité	30/09/2019	29/10/2019	29/01/2020	24/04/2020	31/7/2020	22/10/2020	29/01/2020	29/04/2021
Fortaleza financiera	EBB+	EBB+	EBB+	EBB+	EBB+	EBB+	EBB+	EBBB-
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Positiva	Positiva	Estable

Significado de la Clasificación

Categoría EBBB: Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una suficiente capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son suficientes.

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 aumentar la clasificación de riesgo de “EBB+” con perspectiva “Positiva”, a “EBBB-” con perspectiva “Estable”, a la fortaleza financiera del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO).

La clasificación se fundamenta en el crecimiento y adecuada calidad de la cartera crediticia, 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 permitiendo incrementar los indicadores de rentabilidad. Finalmente, la institución presenta niveles adecuados de liquidez y solvencia.

Perspectiva

El aumento de clasificación obedece a los mayores márgenes de operación y utilidad presentados por la entidad, derivado de la estabilidad de sus ingresos de intermediación. No obstante, PCR dará seguimiento a los resultados financieros, esperando que la tendencia se mantenga estable para los siguientes períodos.

Resumen Ejecutivo

- 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. En ese sentido, la cartera de créditos bruta registró un monto de US\$42.5 millones, reflejando un ligero incremento interanual de US\$0.4 millones (+1%). Dicho comportamiento estaría relacionado con la evolución positiva de los créditos pactados a corto plazo en US\$1.9 millones, que mitigaron la caída de los préstamos de largo plazo en US\$ 1.5 millones. La participación de las colocaciones de FONAVIPO dentro del total de activos representa el 65.9% (63% a diciembre 2019).
- FONAVIPO presentó una composición del 100% en créditos de categoría “A1”, derivado de la mejora en la calificación interna de las IA’S, en línea con 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 de 2020 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 (23.1% a la fecha de análisis).

- A diciembre 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.
- A diciembre 2020, los ingresos de intermediación sumaron US\$3.3 millones, presentando un incremento interanual de US\$0.1 millones (+3.6%) respecto a diciembre 2019, impulsado por el aumento del 2.7% en los ingresos por intereses cobrados de la cartera de créditos, aunado al aumento por los intereses sobre depósitos (+27.5%), y el comportamiento a la baja de los costos financieros que registraron una disminución interanual de US\$0.3 millones (-24.1%). Lo anterior resultó en una mejoría del margen de intermediación alcanzando un indicador de 68.8% a diciembre de 2020 (57.4% a diciembre 2019), generando un incremento en la utilidad neta de la entidad.
- El aumento de las ganancias influyó de manera significativa 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 4.2%, mientras que el retorno sobre patrimonio fue de 8.6% (diciembre 2019; 2.9% y 6.7%, respectivamente).
- 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 decreciente en el monto de pasivos por la amortización de su financiamiento con terceros. A la fecha de estudio, los indicadores de solvencia de la institución mantienen un comportamiento expansivo, el coeficiente patrimonial de la institución en el período analizado fue de 40.1%, superior al 38.9% de diciembre 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 86%, mayor en comparación a diciembre 2019 (63.0%).

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 TÉCNICAS 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 no Auditados a diciembre 2020.

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.

Limitaciones para la clasificación

Limitaciones encontradas: A la fecha de análisis se ha realizado el presente informe a partir de información financiera no auditada a diciembre 2020.

Limitaciones potenciales: A la fecha de evaluación, El Salvador contó con una clasificación de riesgo internacional de "B-" con perspectiva "Estable" tomando en consideración puntos adversos tales como los resultados contractivos de la actividad económica del país y la expansión del déficit fiscal. En ese sentido, ambos contextos podrían limitar la continuidad de diversas políticas de carácter social por parte del Gobierno, así como una posible segunda ola de contagios de COVID-19 en la población no vacunada.

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 la contención de la pandemia por COVID-19.

Panorama Internacional

El año 2020 registró la mayor contracción económica mundial desde 1946, producto de los efectos del Covid 19 y las decisiones de los gobiernos de cerrar las economías, sumado a la guerra comercial de Estados Unidos con China, se prevé una caída de la economía global del 3.5% según cifras del Banco Mundial.

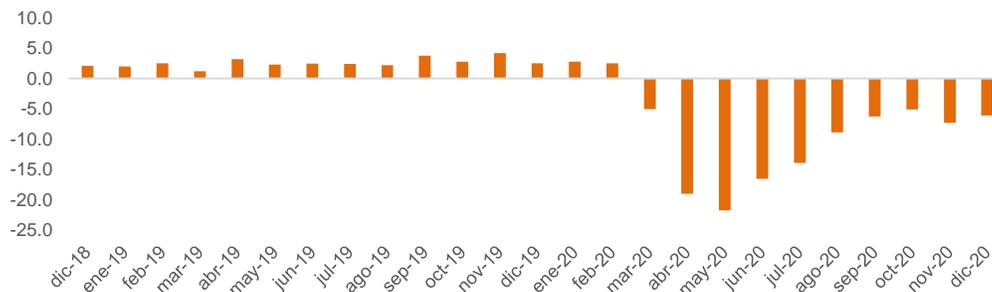
Las economías desarrolladas como Estados Unidos, la Eurozona y Japón, presentan proyecciones de crecimiento para el 2021 de 3.1%, 4.7% y 2.3% respectivamente, mientras que China (economía emergente y en desarrollo) presentará un crecimiento del 8.2% al ser uno de los países más avanzados en el ámbito de gestión de la crisis sanitaria. Cabe resaltar que, a pesar de que la pandemia la golpeó fuertemente, presentó un crecimiento económico de 2% en el 2020. Por otro lado, para las economías de ingreso bajo se estima un crecimiento del 3.3% en el 2021, tras una caída del 0.9% en el 2020. Sin embargo, no es parejo, algunas economías iniciarán su recuperación, mientras que otras entrarán en crisis fiscales y de deuda en mayor o menor medida.

En América Latina, las economías más golpeadas durante el 2020 son Perú, Argentina y Ecuador con caídas en su PIB de -12%, -10.6% y -9.5% respectivamente. No obstante, Perú presenta un panorama bastante optimista con la tasa más alta de crecimiento estimada para el 2021 en la región, con un crecimiento estimado de 7.6%, seguido de Panamá 5.1%; Chile y Colombia con un crecimiento de 5%. Por otro lado, Nicaragua es el único país que presenta proyecciones negativas hacia el 2021, a pesar de caer -6% en el 2020, se estima que para el 2021 seguirá cayendo -0.5% en el PBI.

Entorno Economico Local

- La actividad económica frena ritmo de recuperación gradual a diciembre 2020.** De acuerdo con las cifras publicadas por el Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR), muestran que la actividad económica del país al cierre de 2020 mantiene resultados contractivos del orden de -6.1%, mostrando un freno a la recuperación gradual reflejada hasta octubre de 2020, lo que podría estar asociado al período pre electoral, y a la menor dinámica comparada a con los meses de noviembre y diciembre de 2019, meses que contienen un efecto estacional derivado de la fiestas de fin de año y el incremento en el ingresos de los hogares durante dichos meses.

ACTIVIDAD ECONÓMICA GENERAL, IVAE DICIEMBRE 2020. SERIE DESESTACIONALIZADA (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: Banco Central de Reserva / Elaboración: PCR

- Sistema financiero mantiene sólida liquidez, pero con desaceleración del crédito.** La liquidez global del sector privado fue de US\$17,287 millones, equivalente a una tasa de crecimiento interanual del 8.9% y representando aproximadamente el 70% del PIB estimado para el año 2020. La liquidez del sector privado estuvo estimulada, en parte, por los desembolsos de deuda hacia el sector público proveniente del extranjero, la dinámica de las remesas familiares y la reducción de las reservas bancarias, lo cual se comprueba con la disminución de la Base Monetaria, pasando de US\$3,958 millones en diciembre de 2019 a US\$2,871 millones en el período analizado, equivalente a una reducción del -27.5%. Por otra parte, la cartera de préstamos registrada por el Sistema Financiero mostró un relativo estancamiento al crecer interanualmente solamente 0.6% a diciembre 2020.



Fuente: Banco Central de Reserva / Elaboración: PCR

- El déficit fiscal alcanza cifras récord poniendo en amenaza la sostenibilidad fiscal del país.** Los principales indicadores fiscales muestran un importante deterioro al cierre del año 2020, derivado de la reducción de los ingresos tributarios y la expansión del gasto corriente del Gobierno. En este sentido, el déficit fiscal registrado a diciembre de 2020 ascendió a US\$2,498 millones, equivalente a una expansión del 202.7%, respecto de los reportado a diciembre de 2019, una cifra sin precedentes y equivalente a aproximadamente el 10.1% del PIB nominal estimado para 2020, un indicador récord que aumenta los riesgos de insolvencia y amenaza la sostenibilidad de las finanzas del Estado, considerando el alto endeudamiento público que asciende a aproximadamente el 91% del PIB.

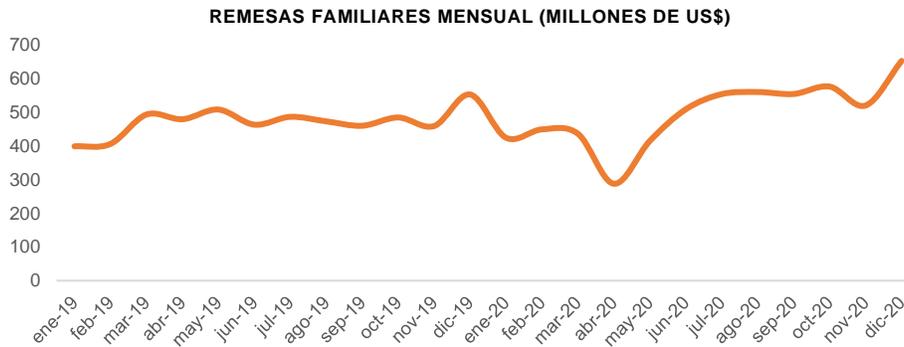


Fuente: Banco Central de Reserva / Elaboración: PCR

DEUDA PÚBLICA TOTAL DEL SPNF					
Componente	2016	2017	2018	2019	2020
Deuda Pública Total	17,558	18,373	18,975	19,808	22,626
Sector Público No Financiero	12,620	13,043	13,385	13,910	16,416
Gobierno	11,862	12,038	12,413	12,900	15,436
LETES	1,073	746	817	991	1,409
Sector Público Financiero	4,726	5,177	5,476	5,788	6,042
Del cual FOP:	4,016	4,574	4,922	5,265	5,556
Deuda Externa Pública	9,317	9,675	9,565	9,981	11,153
Deuda Interna Pública	8,241	8,697	9,409	9,827	11,473

Fuente: Banco Central de Reserva / Elaboración: PCR

- Las remesas familiares mantienen buen ritmo de crecimiento, permitiendo reducir el déficit en cuenta corriente.** Las Remesas Familiares que constituyen el principal ingreso secundario de la economía, acumularon durante el año 2020 un monto de US\$5,930 millones, equivalente a una tasa de crecimiento de 4.8% respecto de diciembre de 2019 y presentando una participación de aproximadamente el 23.9% respecto del PIB, demostrando la importancia económica en el ingreso disponible de los hogares salvadoreños. Cabe destacar que las remesas familiares comenzaron su proceso de recuperación a partir del mes de mayo de 2020 después de haber alcanzado un mínimo en el mes de abril 2020 que coincide con el mes donde se decretaron restricciones a la movilidad en Estados Unidos, país de origen de aproximadamente el 96% de las remesas que recibe El Salvador.



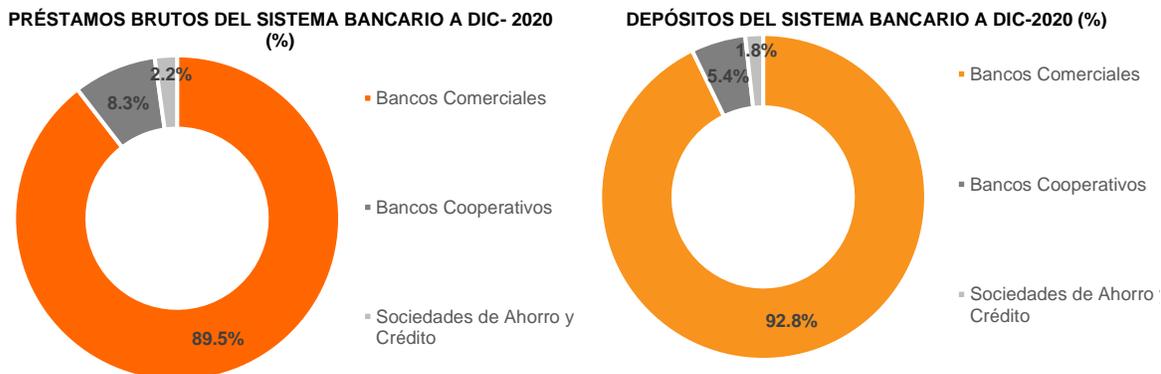
Fuente: Banco Central de Reserva / **Elaborado:** PCR.

- Los recientes resultados electorales permiten una menor polarización política.** A partir de las elecciones del 28 de febrero, el EMBI ha mantenido su tendencia hacia la baja producto de los resultados electorales para diputados y alcaldes del partido de Gobierno, lo que ha mitigado riesgos en cuanto a aprobación de futuras emisiones para el repago de deuda de corto plazo. En este sentido, al 16 de marzo el EMBI se ubicó en 5.91%, siendo uno de los indicadores más bajos desde que inició la pandemia y alejado del máximo alcanzado en el mes de mayo de 2020 (10.29%).

Sector Bancario de El Salvador

Evolución Sectorial

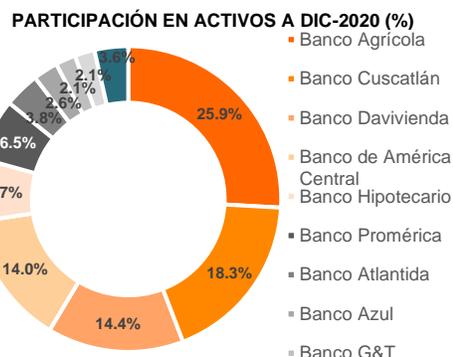
La Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), dentro de la segmentación de instituciones bancarias refleja tres tipos de instituciones; las sociedades de ahorro y crédito (SAC), los bancos cooperativos y los bancos comerciales; quienes suman US\$22,710.18 millones en activos al 31 de diciembre de 2020, además de US\$14,864.78 millones en préstamos brutos (+1.6% respecto a diciembre 2019) y US\$16,429.83 millones en depósitos (+11.9% respecto a diciembre 2019). Los bancos comerciales son las instituciones más representativas en cuanto a la magnitud de sus operaciones, reflejado en la concentración de préstamos otorgados y depósitos captados; además de ser el segmento con mayor dinamismo referente al crecimiento interanual.



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

Al 31 de diciembre 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 72.6% 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 73.8% de la cartera de préstamos y el 73.0% de las obligaciones depositarias.

SISTEMA BANCARIO	
INSTITUCIONES	
Banco Agrícola, S.A.	Banco Promerica, S.A.
Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.	Banco de América Central, S.A.
Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.	Banco ABANK El Salvador, S.A.
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	Banco Industrial El Salvador, S.A.
Citibank N.A., Sucursal El Salvador	Banco Azul de El Salvador, S.A.
Banco de Fomento Agropecuario	Banco Atlántida El Salvador, S.A.
Banco G&T Continental El Salvador, S.A.	

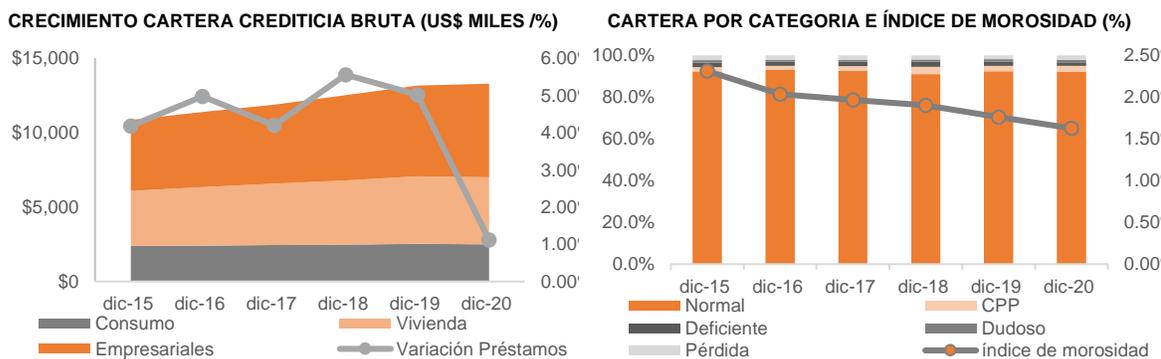


Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) / Elaboración: PCR

Análisis del sector

Las actividades financieras y de seguros comenzaron a presentar una contracción económica a partir del segundo semestre del 2020, debido a los efectos de la crisis sanitaria por COVID-19, en el caso específico de los bancos, sus operaciones se han visto afectadas por la poca demanda de sus productos, ralentizando la dinámica de crecimiento que mantenía la cartera de préstamos (5.2% a junio 2020, 3.3% a septiembre 2020). Al 31 de diciembre de 2020, la cartera de préstamos registró un monto de US\$13,308.31 millones, creciendo interanualmente un 1.1%, sosteniéndose sobre el aumento de préstamos otorgados a empresas que presentó un saldo mayor del 3.0% en comparación al período anterior y soportando las reducciones de aquellos destinados a consumo y vivienda que redujeron sus saldos de cartera en un -0.5% y un -1.3% respectivamente.

En relación con la calidad de la cartera, muchos de los préstamos se han apegado a la normativa técnica temporal que les permite gestionar sus plazos de pago, sin afectar la categoría por mora; resultado de ello se observa una reducción del 6.6% en préstamos vencidos, lo cual, ha sido beneficioso para el indicador de morosidad del sector que pasó de un 1.8% hasta un 1.6%. Asimismo, es importante considerar que, como medida cautelar, muchos bancos han incrementado sus provisiones para incobrabilidad de préstamos. A la fecha de análisis alcanzaron la suma de US\$444,17 millones, presentando un incremento interanual del 49.0%, debiendo resaltar que las provisiones voluntarias entre períodos crecieron un 265.4% (US\$63.41 millones); al comparar la provisión con los préstamos vencidos, otorgaron una cobertura del 205.1%, mayor al 128.5% del período anterior; además, al compararlo con el monto de cartera bruta, el respaldo observado fue de 3.3% (2.3% a diciembre 2019).



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

Las ganancias del sector bancario se redujeron en un 29.4% entre diciembre 2019 y 2020, registrando un beneficio de US\$138.13 millones a la fecha de análisis. La utilidad resultó afectada por la reducción de los ingresos, principalmente por los ingresos de otras operaciones y los ingresos de intermediación, causados por el menor cobro de intereses tras los ajustes de las tasas de los préstamos; por otro lado, los costos y gastos del sector presentaron una leve reducción, siendo únicamente del 0.2%, debido a que los incrementos en los costos por saneamiento de activos de intermediación, anularon los efectos de las reducciones de los costos de intermediación por el menor pago de intereses sobre préstamos recibidos, junto a la disminuciones en los gastos a funcionarios y empleados, así como los gastos administrativos generales. Es importante mencionar que lo anterior influyó negativamente en los indicadores de rentabilidad, ya que se presentó un retorno patrimonial del 6.5% y un retorno sobre activos del 0.7% al cierre del 2020, estos indicadores fueron del 7.2% y del 0.8% en el período pasado, respectivamente.

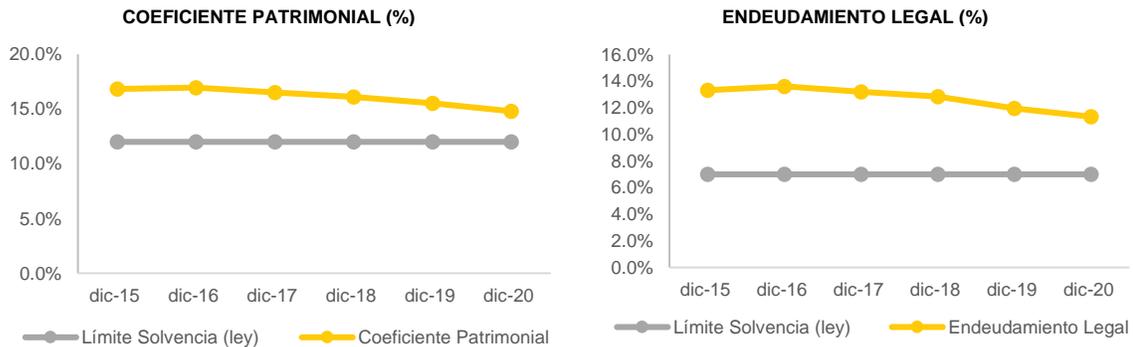
INDICADORES DE RENTABILIDAD (PORCENTAJE)

Detalle	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Retorno patrimonial (SSF)	7.93%	6.93%	7.43%	7.57%	8.83%	6.48%
Retorno sobre activos (SSF)	1.02%	0.88%	0.91%	0.93%	1.01%	0.68%

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

Los niveles de liquidez del sector bancario han mejorado entre períodos analizados, apoyados por el incremento del 126.6% en inversiones financieras, principalmente en títulos valores del Estado, lo anterior es causado por el excedente de recursos que poseen por la falta de colocación de nuevos préstamos, mientras que los depósitos que son la principal fuente de fondeo mantuvieron su dinámica de crecimiento con un 11.5% entre períodos analizados. De lo anterior, el ratio de liquidez neta fue de 39.5%, cuando en el período pasado este fue de 35.9%. Es importante destacar que la mejora de liquidez también está influenciada por la normativa técnica temporal para el Cálculo de la Reserva de Liquidez sobre Depósitos y otras Obligaciones.

El sector bancario refleja unos indicadores de solvencia adecuados al cierre del 2020, con un coeficiente patrimonial del 14.8%, menor al 15.5% que se obtuvo en el período pasado, afectado por la disminución del 3.7% del patrimonio, aunado al aumento del 5.5% de los activos ponderados por riesgo. Por otro lado, el nivel de endeudamiento legal fue de 11.3%, menor al 12% del período pasado, afectado por el aumento de los pasivos por la mayor captación de depósitos. No obstante, ambos indicadores se encuentran por encima del límite prudencial establecido por el ente regulador (12% para el coeficiente patrimonial y 7% para el endeudamiento legal). Sin embargo, estos indicadores están sujetos a un posible deterioro tras el vencimiento de la normativa técnica temporal que mantienen la calidad de los créditos, y por ende los activos ponderados por riesgo.



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

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 la fecha de evaluación, los programas han beneficiado a más de 500,000 familias, traduciéndose en un desembolso de más de US\$750 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.

A la fecha de evaluación, la Junta Directiva es conformada por funcionarios que a su vez desempeñan cargos en otras instituciones del gobierno, estando integrada de la siguiente manera:

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	Directora Propietaria por parte del Ministerio de 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:

CARGO	PLANA GERENCIAL	FUNCIONARIO
Presidenta FONAVIPO		Michelle Sol De Castro
Jefe Unidad Jurídica		Carlos Daniel Ayala Turcios
Coordinador de Unidad Jurídica		Sonia Maribel Peña De Garcia
Oficial de Información		Alejandro Antonio Serrano Barillas
Jefe Unidad de Adquisiciones Y Contrataciones Institucional		Miguel Ángel Opico Gómez
Jefe Unidad de Gestión De Activos Del Fondo Especial		Rosa Maria Landaverde
Jefe Unidad de Contribuciones Y Gestión Social		Carla Maria Urrutia De Martinez
Oficial de Gestión Documental Y Archivo		Ivonne Zoraida Sabrían Evangelista
Coordinador Técnico de Presidencia		Erick Montoya
Director Ejecutivo		Jose Ernesto Muñoz Carranza
Jefe Unidad de Desarrollo Institucional		Lilian Elizabeth Aguilar De Chica
Jefe Unidad de Tesorería		Carlos Alexander Garcia Rodriguez
Jefe Unidad Financiera Institucional		Karla Elizabeth Martinez De Jurado
Jefe Unidad de Contabilidad		Cristhian Antonio Miranda Monge
Jefe De Unidad de Operaciones De Préstamo		Zeydi Marcela Acevedo Calero
Jefe Unidad de Tecnología De Información		Iliana Ponce De Alegre
Coordinador de Centro De Datos. UTI		Gilberto Antonio Ascencio Hurtado
Jefe Unidad de Auditoría Interna		Mario Alexander Lemus Escobar
Coordinador de Auditoría Interna		Jose Aristides Abarca Ruano
Jefe Unidad de Operaciones Y Proyectos en Reconstrucción		Juan Carlos Onofre Calderón
Coordinador de Mantenimiento Y Reclamos		Jorge Ernesto Arce Lievano
Jefe Unidad de Riesgos		Reyna Isabel Calderón Martinez
Jefe Unidad de Créditos		Graciela Del Carmen Hernandez Zavala
Oficial de Cumplimiento		Verónica Marisol Lopez Guevara
Jefe Unidad Administrativa		Zenia Beatriz Campos De Benitez

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)

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

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

FODA²

Fortalezas:

- Recurso humano competente y comprometido con la Institución.
- Experiencia en el buen manejo de colocación de recursos financieros para su intermediación.
- 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 al personal de negocios de las Instituciones Autorizadas.
- Transparencia en la gestión institucional.
- Disponibilidad de recursos financieros para la colocación.
- 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.

² Fuente: FONAVIPO.

- Modificación de la Ley de FONAVIPO para el incremento de 4 a 6 salarios mínimos, para el financiamiento de vivienda a la población objeto.
- Aprovechar la unificación del sector vivienda en el establecimiento de políticas que permitan a la Institución desarrollar proyectos de vivienda de interés social.
- 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.
- Desarrollar acciones para incentivar la protección del medio ambiente a través de los programas y proyectos a ejecutar por FONAVIPO.

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 delincriminal, que inciden en las gestiones de recuperación de esta además que es una cartera decreciente.
- Limitado acceso a fuentes de financiamiento en condiciones favorables.
- La utilidad de los estados financieros de FONAVIPO dependen 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.
- Del total de las Instituciones Autorizadas con calificación y cupo, no todas demandan 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.
- Afectación en los ingresos familiares de la población objeto por el impacto en la pérdida de empleo como consecuencia de la pandemia COVID-19.

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. Según el reporte de comercialización a diciembre de 2020, el 98.3% del total de viviendas han sido comercializadas, dejando únicamente 43 viviendas disponibles por vender.

RESUMEN DE COMERCIALIZACIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES³				
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	855	90.2%	\$16,950,076.28
Total	2,579	2,484	96.3%	\$47,356,158.94

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.
- 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.

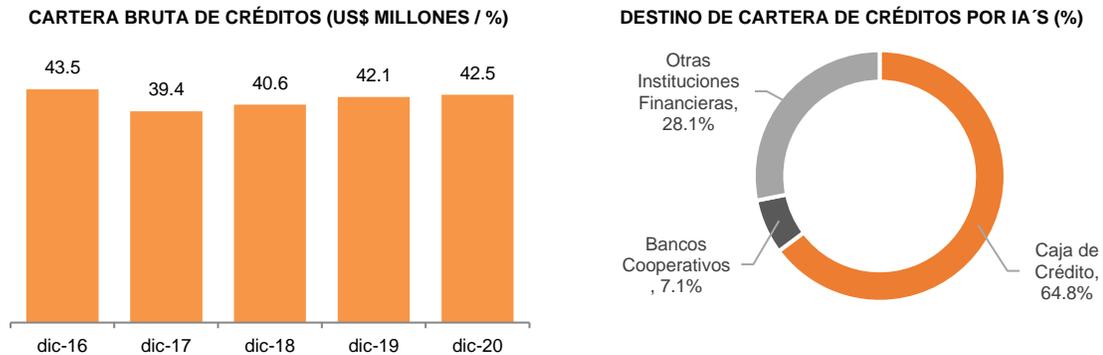
Lo anterior se evidencia a través de informes presentados al Comité de Riesgos y Junta Directiva, de tal manera que los resultados permitan efectuar acciones que contribuyan en la buena gestión de los activos y la calidad de estos.

³ 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.

Calidad de Cartera

A la fecha de estudio, la cartera de créditos bruta registró un monto de US\$42.5 millones, reflejando un ligero incremento interanual de US\$0.4 millones (+1%). Dicho comportamiento está en línea con la evolución positiva de los créditos pactados a corto plazo por US\$1.9 millones, los cuales mitigaron la caída de los préstamos de largo plazo en US\$1.5 millones. La participación de las colocaciones⁴ de FONAVIPO dentro de total activo representan el 65.9% (63% a diciembre 2019) situándose como el principal activo de la entidad.

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. Al cierre del año en evaluación, de las 65 IA's suscritas, un total de 44 poseen fondos activos otorgados por FONAVIPO (44 IA'S respecto a diciembre 2019). Dichos fondos fueron distribuidos en 32 cajas de crédito que trasladaron el 64.8% del total de la cartera, seguido de otro tipo de instituciones financieras con un 28.1%, y un 7.1% restante canalizados a través de bancos cooperativos.



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

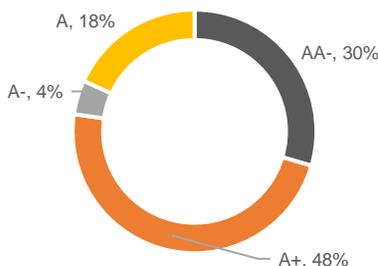
De acuerdo con las calificaciones otorgadas según la metodología propia de la entidad (CAMEL-FONAVIPO), determinaron que un 70.5% de IA'S presentan una calificación de "A" (diciembre 2019: 77.5%), compuestas principalmente por Cajas de Crédito, y un 29.5% con calificación de "AA-" (diciembre 2019: 18.1%). Es relevante mencionar que al período previo de comparación la cartera contaba con un 3.4% de cartera calificada en "BBB", no obstante, a la fecha de estudio no se reporta ninguna IA'S en dicha calificación, indicando más solidez en las operaciones de las IA'S con las que realiza operaciones FONAVIPO.

Analizando la cartera por concentración, el mayor deudor reporta un saldo de US\$4.12 millones, significando un 9.7% del total (diciembre 2019: 10.5%); mientras que al considerar a los diez principales deudores se registró un monto de US\$25.66 millones, concentrando el 63.1% del total de la cartera otorgada a las IA'S, manteniéndose estable entre períodos analizados y estando distribuidas en cinco cajas de crédito, dos bancos de los trabajadores, y el restante en otro tipo de instituciones financieras, reflejando una alta concentración; sin embargo, FONAVIPO cuenta con un límite máximo del monto que puede canalizar en una sola IA, mismo que a la fecha de análisis fue de US\$7.1 millones.

En cuanto a la calidad de la cartera de créditos, los créditos en categoría "A1" componen el 100% del total de la cartera, similar resultado se registró durante los dos últimos años, asociado a la mejor calificación de riesgo otorgada a las IA's durante el período de evaluación.

⁴ Cartera neta de provisión.

CALIFICACIÓN DE LAS IA'S (BASE: CAMEL-FONAVIPO)⁵



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 22.4% del total de la cartera de créditos otorgados (diciembre 2019: 21.7%). Estos depósitos constituyen una garantía adicional 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.

A diciembre 2020, los activos de FONAVIPO registraron un monto de US\$64.0 millones, reflejando una disminución interanual de US\$2.3 millones (-3.5%), afectado principalmente por la reducción de US\$3.5 millones (-58.0%) correspondientes a anticipos de fondos de instituciones gubernamentales, y una caída de los préstamos a largo plazo en US\$1.5 millones (-3.9%), dicho efecto fue compensado por el aumento de US\$1.9 millones (+82.0%) de los préstamos de corto plazo a las empresas privadas financieras, y mayores fondos disponibles en US\$0.6 millones (+28.1%).

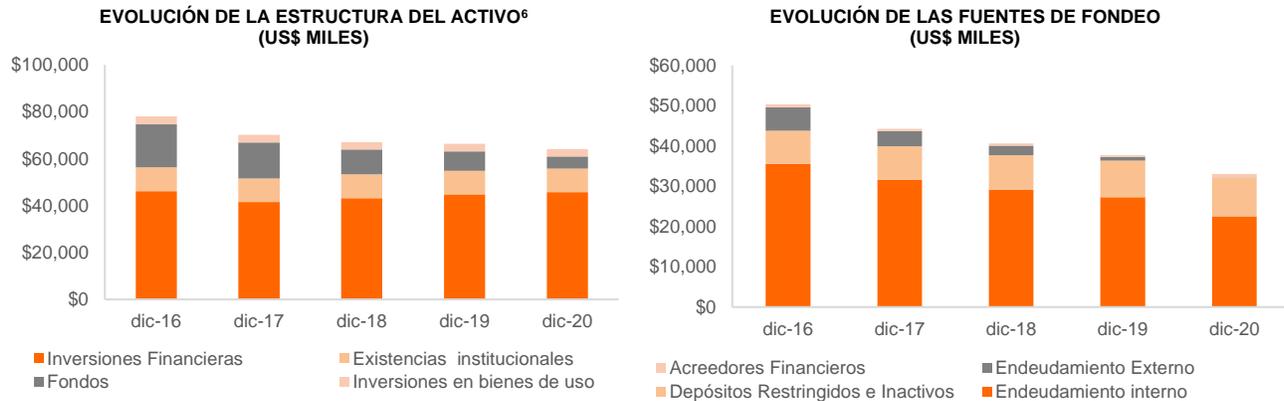
Los activos más líquidos están compuestos por el efectivo disponible en caja, bancos y las inversiones temporales en depósitos a plazo menor a un año, que en conjunto alcanzaron los US\$4.8 millones a la fecha de análisis, mayor en US\$0.8 millones (+20.2%) respecto a diciembre 2019.

Los pasivos de FONAVIPO registraron un monto de US\$33.0 millones a la fecha de análisis, reflejando una reducción de US\$5.0 millones (-13.1%), debido a menores niveles de obligaciones con terceros en US\$5.0 millones (-17.7%) respecto a diciembre 2019, asociados a la amortización de los créditos principalmente con el Gobierno Central. El financiamiento de terceros representa el 71.1% del total pasivos y está compuesto en su mayoría con instituciones locales. Por otra parte, la deuda corriente presentó un saldo de US\$9.5 millones, con un leve aumento interanual de US\$0.08 millones (+0.8%) en comparación a diciembre 2019 y está conformada por los depósitos restringidos obtenidos como garantía de los préstamos otorgados.

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\$17.32 millones (US\$18.3 millones en diciembre 2019); adicionalmente se presentó un saldo de US\$0.03 millones en un crédito adquirido con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) (US\$0.9 millones en diciembre 2019). En conjunto las obligaciones crediticias de FONAVIPO totalizan US\$17.35 millones, devengando una tasa promedio ponderada de 5.3%.

⁵ La calificación interna según metodología de CAMEL-FONAVIPO, puede ser diferente a la calificación nacional o internacional de la institución.

A diciembre 2020, FONAVIPO mantiene una deuda con el Gobierno Central por US\$5.2 millones, (-41.7% respecto a diciembre 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 períodos 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.

A diciembre 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 uno a tres meses debido a que se cuenta únicamente con la recuperación de préstamos, en contraste con la banda que mide las disponibilidades con plazo mayor a un año, en la cual se refleja la recuperación de la cartera de créditos y 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	5,640	4,031	4,255	33,514
Pasivos corrientes	871	1,898	2,526	12,572
Bandas de liquidez	4,769	2,133	1,729	20,943
Acumulado	4,769	6,902	8,631	29,574

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

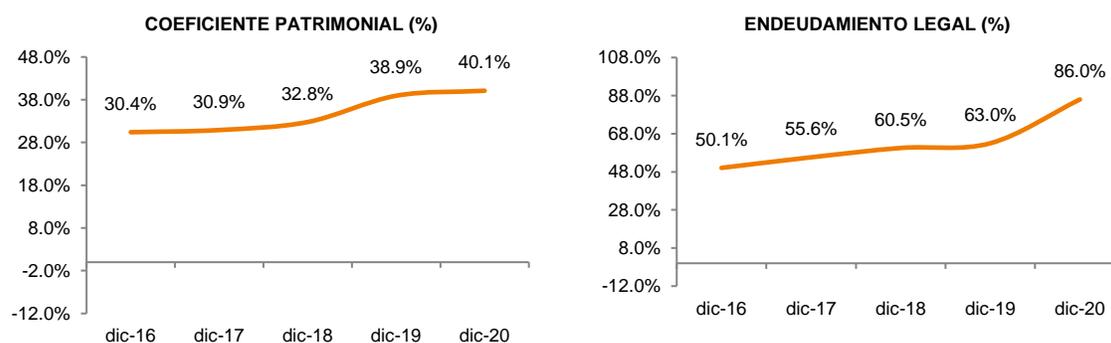
FONAVIPO presenta una holgada cobertura de sus obligaciones en el corto y largo plazo, tal como quedó demostrado por las brechas positivas en todos los intervalos de tiempo y su valor acumulado. Además, como parte de otras medidas para controlar el riesgo de liquidez, se han establecido montos máximos de los egresos diarios establecidos mediante el análisis histórico y se incluyen las proyecciones de pago de las obligaciones relacionadas con los proyectos habitacionales, donde a la fecha de análisis se determinó un límite de US\$1.2 millones para el período comprendido entre el 16 de enero al 15 de abril del 2021. Por su parte, el Margen Mínimo de Liquidez⁷ determinado a través de sus manuales internos, determinó que debería de ser para el mismo período de US\$460 miles, tomando de referencia los resultados del monitoreo semanal de los flujos del último trimestre del 2020, con lo que se garantizaría que el 95% de los casos observados tengan disponibilidad de recursos.

6 Fondos disponibles incluyen anticipo de fondos; mientras que las inversiones financieras incluyen la cartera de préstamos neta.
7 Fuente: Reporte de Margen Diario Mínimo de Liquidez, FONAVIPO.

Riesgo de Solvencia

El patrimonio de la institución presentó reducciones entre diciembre 2015 a diciembre 2017; condición que revirtió 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. A diciembre de 2020, el patrimonio registrado fue de US\$31 millones, reflejando un crecimiento interanual de US\$2.7 millones (+9.5%), debido a la disminución de US\$1.89 millones en pérdidas acumuladas en los ejercicios anteriores (-37.0%), que, aunado al aumento de US\$0.8 millones en las ganancias del período (+41.3%), apoyaron el crecimiento del patrimonio de la institución.

Los indicadores de solvencia de la institución mantienen su tendencia creciente, el coeficiente patrimonial en el período analizado fue de 40.1%, superior al 38.9% de diciembre 2019, influenciado por la disminución de los activos ponderados por riesgo y el aumento del patrimonio; mientras que el endeudamiento legal de FONAVIPO alcanzó el 86%, mayor en comparación a diciembre 2019 (63.0%); consecuencia de la disminución de los pasivos ponderados por riesgo. Lo anterior demuestra 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

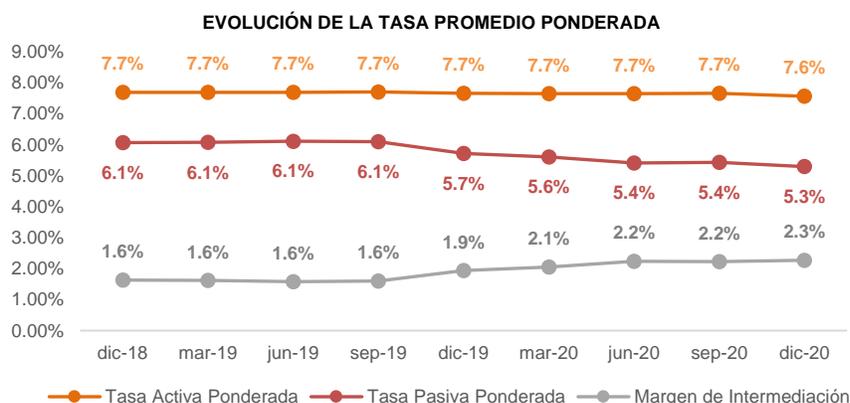
La administración del riesgo del portafolio de inversión, se realiza según lo establece la Ley Orgánica de Administración Financiera del Estado y los lineamientos a las Instituciones Públicas para la Colocación de Depósitos e Inversiones; fijando límites máximos para evitar la concentración de recursos en un solo instrumento o entidad financiera, tales como: i) Se aplicará al fondo patrimonial de cada banco un coeficiente de inversión para el Banco Hipotecario y el Banco de Fomento Agropecuario, y un coeficiente menor 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 respecto a la suma de los depósitos e inversiones totales sujetos a estos lineamientos.

A diciembre 2020, el portafolio de inversión totalizó US\$4.8 millones, generando que el coeficiente de inversión en activo fijo se ubicara en 10.0% (11.3% a diciembre 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. A diciembre 2020, la tasa activa promedio ponderada fue de 7.56%, manteniéndose relativamente estable respecto al período pasado (7.66%). Por su parte, la tasa pasiva la componen los préstamos adquiridos y los depósitos restringidos, devengando una tasa promedio ponderada de 5.29%, menor a la tasa reportada en diciembre 2019 (5.72%), derivado de la negociación de la tasa en créditos adquiridos con BANDESAL, Banco Hipotecario y la amortización de créditos con el BCIE y FIDEMYPE.

Por su parte, la tasa de marginalidad del período fue de 2.27%, mayor al 1.94% del período pasado, influenciado por la disminución de la tasa pasiva ponderada que presentó una ligera reducción, en contraste con la relativa estabilidad reportada en 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 y pasivas.



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

Resultados Financieros

Los ingresos financieros de FONAVIPO desde junio 2018 se ven beneficiados por los ingresos del programa “Casa para Todos”, según lo establecido por Decreto Legislativo N°745, en ese sentido, a la fecha de estudio los ingresos de intermediación de la institución sumaron los US\$3.3 millones, presentando un incremento interanual de US\$0.1 millones (+3.6%) respecto a la fecha previa de comparación, impulsado por el aumento en 2.7% de los ingresos por intereses cobrados de la cartera de créditos, aunado al aumento por los intereses sobre depósitos (+27.5%). En cuanto a la composición, los ingresos devengados por la cartera de créditos tienen una participación del 96.7% del total, seguido por los intereses sobre depósitos con un 3.0%, el restante corresponde a comisiones y recargos sobre créditos.

Los costos financieros del período registraron un monto de US\$1.0 millón, reflejando una disminución interanual de US\$0.3 millones (-24.1%), derivado de la reducción en los intereses pagados por los créditos adquiridos (-24.4%), debido a la amortización 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 68.8% a diciembre de 2020 (57.4% respecto a diciembre 2019).

Por su parte, los gastos operacionales sumaron US\$3.1 millones, reflejando un aumento de US\$0.3 millones (+9.5%) respecto a diciembre 2019, asociado al aumento en gastos en personal. El aumento de los gastos operacionales influyó a que se reportara un retroceso en el nivel de eficiencia operativa⁸, situándose en 93.8% (diciembre 2019: 88.7%). Por su parte, el margen operativo redujo sus pérdidas al pasar desde un -30.5% en diciembre 2019 hasta el -24.7% a diciembre 2020, mostrando una tendencia al equilibrio.

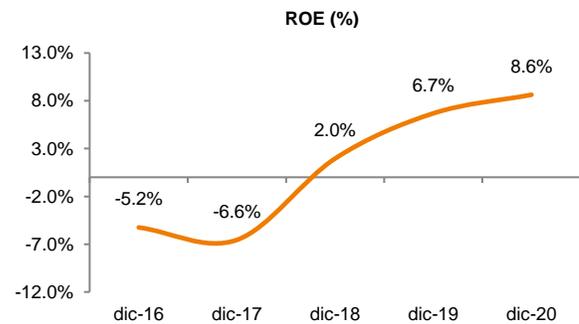
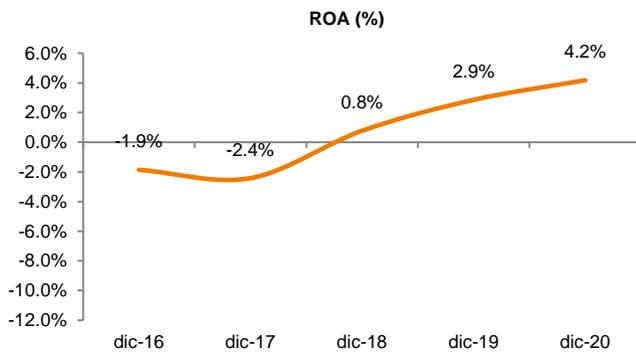
Los ingresos no operacionales totalizaron los US\$4.1 millones, creciendo interanualmente en US\$0.5 millones (12.8%), de los cuales US\$3.7 millones corresponden al reconocimiento de ingresos devengados en ejercicios anteriores según lo establecido por el decreto legislativo mencionado anteriormente, y por la comercialización de viviendas del programa “Casa para Todos”; en contraste, los gastos no operacionales registrados en el período fueron por US\$0.6 millones, disminuyendo en US\$0.2 millones (-21.2%) 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\$2.7 millones, mayor en US\$0.8 millones respecto a diciembre 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 adecuada 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 4.2%, mientras que el retorno sobre patrimonio fue de 8.6% (diciembre 2019; 2.9% y 6.7% respectivamente).

Componentes	MÁRGENES DE OPERACIONES (%)				
	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Margen Intermediación	45.1%	40.1%	55.2%	57.4%	68.8%
Margen Operativo	-14.1%	-39.9%	-36.6%	-30.5%	-24.7%
Margen Neto	-31.3%	-51.3%	16.6%	59.5%	81.2%

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

⁸Eficiencia administrativa= Gastos operativos entre ingresos de intermediación.



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 septiembre 2020

- **“Normas Técnicas Temporales para el Tratamiento de créditos afectados por Covid-19”:** Dicha ley entró en vigor a partir del 15 de septiembre de 2020 hasta el 13 de marzo de 2021. El objetivo de la presente norma es posibilitar mecanismos de apoyo a la situación crediticia de los deudores que presenten o hayan presentado dificultades de pago en sus préstamos con entidades financieras a las que les aplican las presentes Normas, como consecuencia de la crisis económica derivada de los efectos de la pandemia por COVID-19, la cual fue declarada por la Organización Mundial de la Salud. Cabe destacar que se sostiene la política de mantener la categoría de riesgo para los deudores, además que todo mecanismo deberá ser aprobado por el ente regulador.
- **“Normas Técnicas Temporales para Incentivar el otorgamiento de créditos”:** La cual entró en vigor desde el 21 de septiembre de 2020 hasta el 16 de marzo de 2021. El objetivo de la presente norma es enfrentar la crisis económica derivada de la pandemia por el COVID-19, para que las entidades dispongan de mayores recursos para el otorgamiento de créditos productivos, a través de incentivos para lo cual se establecen disposiciones temporales adicionales en el cálculo del requerimiento de la reserva de liquidez.
- **“Normas Técnicas Temporales para el Cálculo de la Reserva de Liquidez sobre Depósitos y otras Obligaciones”:** la cual entraría en vigor desde el 21 de septiembre de 2020 hasta el 16 de marzo de 2021. El objeto de las presentes Normas Técnicas es reducir temporalmente el requerimiento de Reserva de Liquidez, a fin de que las entidades dispongan de mayores recursos financieros para enfrentar la crisis económica derivada de los efectos de COVID-19, la cual fue declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud.

Acciones tomadas por FONAVIPO: 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 específica 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 existen diversas Instituciones Autorizadas que 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.

INSTITUCIONES AUTORIZADAS QUE APLICARON A LA POLÍTICA PARA PAGO DE CRÉDITOS POR EMERGENCIA COVID-19

INSTITUCIONES AUTORIZADAS CON AMPLIACIÓN DE PLAZO EN CRÉDITO PUENTE	MONTO OTORGADO	% DE CARTERA	MONTO TRASLADADO	MONTO CON AMPLIACIÓN DE PLAZO
Caja de Crédito de La Unión	150,000.00	1.9%		150,000.00
Caja de Crédito de Jucuapa	100,000.00	3.6%	54,110.00	45,890.00
Primer Banco de Los Trabajadores	300,000.00	3.3%		300,000.00
Caja de Crédito de Sonsonate	100,000.00	2.9%		100,000.00
Caja de Crédito de Armenia	800,000.00	3.0%	617,175.00	182,825.00
Caja de Crédito de Quezaltepeque	50,000.00	0.3%	34,250.00	15,750.00
Caja de Crédito de San Pedro Nonualco	300,000.00	1.1%		300,000.00
Caja de Crédito de Sonsonate	100,000.00	2.9%	55,100.00	44,900.00
Totales	1,900,000.00	19.0%	760,635.00	1,139,365.00

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 y vigente hasta la fecha de análisis, 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	Escenario 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

Resumen de Estados financieros No Auditados

BALANCE GENERAL (US\$ MILES)						
Componentes	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Disponibles	4,589	2,514	2,736	836	1,962	2,514
Anticipo de fondos	22,126	15,805	12,557	9,717	6,103	2,566
Deudores monetarios	0	0	0	0	183	0
Fondos	26,715	18,319	15,293	10,553	8,248	5,080
Inversiones temporales	1,684	1,761	1,197	1,647	2,011	2,261
Préstamos hasta un año plazo	700	4,610	2,175	3,151	2,372	4,316
Préstamos a más de un año plazo	44,860	38,603	36,907	37,197	39,404	37,877
Deudores financieros	1,116	1,117	1,096	1,128	956	1,149
Inversiones intangibles	141	121	121	73	33	78
Inversiones Financieras	48,502	46,212	41,496	43,196	44,777	45,681
Inmuebles disponibles para venta	10,062	10,062	10,062	10,062	10,062	10,062
Diversos	1,172	80	64	64	64	70
Existencias institucionales	11,234	10,142	10,126	10,126	10,126	10,132
Depreciable	2,611	2,524	2,471	2,426	2,392	2,340
No Depreciable	772	772	772	772	772	772
Inversiones en bienes de uso	3,383	3,296	3,243	3,198	3,164	3,112
Total Activos	89,835	77,970	70,158	67,074	66,315	64,005
Depósitos restringidos e inactivos	8,508	8,217	8,261	8,611	9,134	9,528
Acreeedores monetarios	0	0	0	0	319	0
Deuda Corriente	8,508	8,217	8,261	8,611	9,453	9,528
Endeudamiento interno	42,322	35,586	31,614	29,071	27,253	22,562
Endeudamiento externo	8,093	5,812	3,832	2,351	920	30
Acreeedores financieros	753	742	536	607	362	881
Financiamiento de Terceros	51,168	42,141	35,982	32,029	28,535	23,473
Total Pasivos	59,676	50,358	44,243	40,640	37,987	33,001
Capital social pagado	31,170	30,072	30,066	30,066	30,066	30,066
Detrimento patrimonial	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Resultados de ejercicios anteriores	946	-2,504	-3,946	-5,644	-5,125	-3,231
Resultados del presente ejercicio	-3,450	-1,450	-1,698	518	1,894	2,676
Patrimonio restringido	1,496	1,496	1,496	1,496	1,496	1,496
Total						
Patrimonio	30,159	27,612	25,915	26,434	28,327	31,004
Pasivo + Patrimonio	89,835	77,970	70,158	67,074	66,315	64,005

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

CUENTAS DE ORDEN (US\$ MILES)					
Cuenta de orden deudora	dic-19	dic-20	Cuenta de orden acreedora	dic-19	dic-20
Demandas patrimoniales- Exprocadec FEC	518	546	Demandas patrimoniales- Exprocadec FEC	518	546
Demandas patrimoniales- Exprocadec FONAVIPO	3,751	3,751	Demandas patrimoniales- Exprocadec FONAVIPO	3,751	3,751
Inversión en proyectos con fondos propios	6,506	2,428	Inversión en proyectos con fondos propios	6,506	2,428
Proyectos administrados con fondos externos	35,990	39,155	Proyectos administrados con fondos externos	35,990	39,155
Inmuebles en condiciones especiales	3,636	3,636	Inmuebles en condiciones especiales	3,636	3,636
Garantía de la cartera pasiva	25,786	24,771	Garantía de la cartera pasiva	25,786	24,771
Costo social del programa "Casa para Todos"	19,780	20,181	Costo social del programa "Casa para Todos"	19,780	20,181
Activos castigados de cartera personas naturales	10	10	Activos castigados de cartera personas naturales	10	10
Interés cartera FEC, pendientes de recuperar	2,653	2,683	Interés cartera FEC, pendientes de recuperar	2,653	2,683
Total	98,630	97,161	Total	98,630	97,161

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	dic-20
Ingresos de Intermediación	4,154	4,634	3,311	3,117	3,181	3,295
Costos de Intermediación	3,405	2,543	1,983	1,398	1,355	1,029
Utilidad de Intermediación	749	2,091	1,328	1,719	1,826	2,266
Ingresos de Otras Operaciones	24	17	15	3	28	12
Margen Financiero	773	2,109	1,343	1,722	1,854	2,278
Gastos de Operación	2,794	2,764	2,663	2,864	2,823	3,091
Margen Operacional	-2,021	-656	-1,320	-1,142	-969	-813
Ingresos no Operacionales	897	498	482	2,512	3,625	4,090
Gastos no Operacionales	2,325	1,292	860	851	762	600
Resultado Neto	-3,450	-1,450	-1,698	518	1,894	2,676

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

INDICADORES FINANCIEROS (% y US\$ MILES)						
Componentes	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Cartera de créditos						
Cartera Bruta	\$45,845.35	\$43,496.87	\$39,365.37	\$40,631.15	\$42,059.15	\$42,476.44
Crecimiento	-8.3%	-5.1%	-9.5%	3.2%	3.5%	1.0%
Provisión voluntaria	-\$285.23	-\$284.29	-\$283.24	-\$283.24	-\$283.24	-\$283.24
Solvencia						
Coeficiente Patrimonial	29.5%	30.4%	30.9%	32.8%	38.9%	40.1%
Endeudamiento Legal	48.3%	50.1%	55.6%	60.5%	63.0%	86.0%
Rentabilidad						
ROE (anualizado)	-11.4%	-5.2%	-6.6%	2.0%	6.7%	8.6%
ROA (anualizado)	-3.8%	-1.9%	-2.4%	0.8%	2.9%	4.2%
Margen Operativo	-48.7%	-14.1%	-39.9%	-36.6%	-30.5%	-24.7%
Margen Neto	-83.0%	-31.3%	-51.3%	16.6%	59.5%	81.2%

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.