

## Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)

<b>Comité No.132/2019</b>				
<b>Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2019</b>			<b>Fecha de comité: 29 de octubre de 2019</b>	
Periodicidad de actualización: Trimestral			Institución Financiera Autónoma /El Salvador	
<b>Equipo de Análisis</b>				
<b>Fernando Vásquez</b> <a href="mailto:fvasquez@ratingspcr.com">fvasquez@ratingspcr.com</a>		<b>Isaura Merino</b> <a href="mailto:imerino@ratingspcr.com">imerino@ratingspcr.com</a>		(503) 2266-9971
<b>HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN</b>				
Fecha de información	Jun-16	Dic-16	Mar-19	Jun-19
Fecha de comité	16/09/2016	3/04/2017	30/09/2019	29/10/2019
<b>Fortaleza financiera</b>	<b>EBBB</b>	<b>EBBB</b>	<b>EBB+</b>	<b>EBB+</b>
<b>Perspectiva</b>	<b>Estable</b>	<b>Estable</b>	<b>Estable</b>	<b>Estable</b>

### 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 se decidió por unanimidad ratificar la clasificación de "EBB+" con una perspectiva "Estable", a la fortaleza financiera del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO).

La clasificación se fundamenta en el sólido nivel patrimonial de la institución, que otorga un respaldo favorable a sus activos, principalmente a la cartera de préstamos que se encuentra respaldada por depósitos restringidos y las carteras constituidas por las Instituciones Autorizadas que sirven como garantía extra. De igual manera la cartera de préstamos posee un índice de mora de cero, sin embargo, se encuentra altamente concentrada por sus 10 principales clientes. Por otra parte, los ingresos generados por las operaciones de FONAVIPO no cubren los costos y gastos operativos, por lo que presentan indicadores de rentabilidad negativos, los cuales son compensado por los ingresos no operacionales, que provienen de los recursos del programa "Casa para Todos" los cuales fueron trasladados a FONAVIPO producto de la reforma al Decreto Legislativo N°745.

### Perspectiva

Estable.

### Resumen Ejecutivo

- 1. Sólida estructura patrimonial.** 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 prevé serán impulsados por la reforma al Decreto Legislativo N°745. Asimismo, el patrimonio permite que la institución tenga buenos niveles de solvencia, reflejado en el coeficiente patrimonial obtenido en el período de análisis (34.9%) superior al de junio 2018 (31.1%).
- 2. Calidad de la cartera de préstamos.** La cartera de préstamos totalizó US\$40.79 millones a junio de 2019, reflejando un incremento interanual de 1.5%; con una alta concentración de sus 10 principales deudores, con una participación del 65.8% del total, riesgo que es mitigado con el establecimiento de montos máximos para el otorgamiento de créditos a las Instituciones Autorizadas (IA's) y familias beneficiarias. Dicha cartera

ha presentado históricamente una mora cero, derivado de su carácter como institución financiera de segundo piso; además, FONAVIPO cuenta con garantías para dar cobertura a los créditos otorgados.

**3. Relevancia de los ingresos no operacionales.** FONAVIPO no genera los ingresos suficientes a nivel operacional para obtener beneficios, estando mermados principalmente por los altos gastos de operación que se presentan en cada período; reflejado en el margen operativo negativo de 32.7%, siendo mayor al 31.5% de junio de 2018. Sin embargo, los ingresos no operacionales originan los resultados positivos a partir de diciembre de 2018 y junio 2019, observado en su margen neto positivo de 16.6% y 29.5% respectivamente; además los ingresos no operacionales tienen una alta participación respecto al total de ingresos (44.6% en diciembre 2018 y 44.5% en junio 2019).

**4. Reforma al Decreto Legislativo N°745.** 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 crezcan y propicie las condiciones para la generación de beneficios; en junio de 2019 se obtuvo una utilidad de US\$467.94 miles como consecuencia del impulso otorgado por los US\$1,281.0 miles ingresos mencionados.

#### **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 el 4 de agosto de 2017; 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 2015-2018 y Estados Financieros internos al 30 de junio 2018 y junio 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 de diciembre 2018.

#### **Limitaciones y Limitaciones Potenciales para la clasificación**

Al período de análisis, no se han encontrado elementos que se consideren como limitantes para la clasificación.

#### **Hechos de Importancia**

- 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.

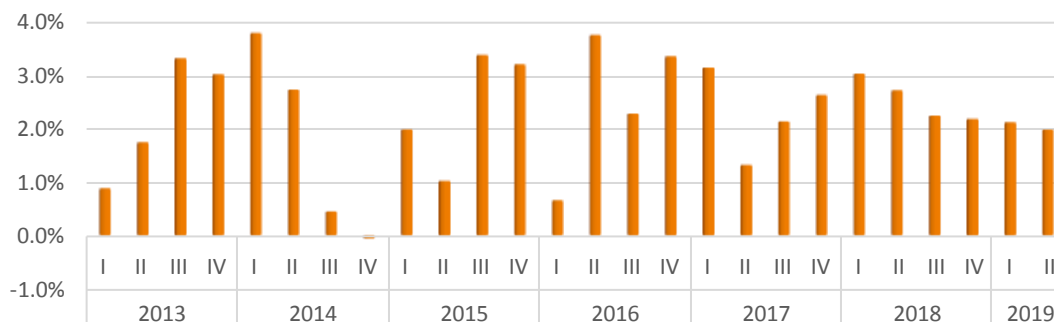
#### **Contexto Económico**

Al segundo trimestre de 2019, las cifras publicadas por el Banco Central de Reserva (BCR) muestran que la economía salvadoreña registró una tasa de crecimiento de 1.98%, menor al crecimiento de 2.72% registrado en el mismo periodo del año anterior. En este sentido, desde el enfoque de la demanda, el consumo privado reportó una contribución al crecimiento de 1.42%, menor al 3.15% reflejado en junio 2018, asimismo, la inversión tuvo un aporte del 0.08% (junio 2018: 1.65%). Cabe destacar que, durante los primeros meses del año 2019, El Salvador estuvo bajo un contexto de elecciones presidenciales, dejando como resultado un cambio en la estructuración política que había estado funcionando por diez años de gobierno del partido FMLN, por lo que la incertidumbre ante una nueva administración pudo haber influido en las decisiones de inversión del sector privado. Por otra parte, la contribución al crecimiento de las exportaciones fue de 2.02% (junio 2018: 0.85%). Asimismo, las importaciones contrarrestaron el crecimiento con 1.42% (junio 2018: 3.37%).

Por el lado de la oferta, los sectores que observaron un mayor aporte al crecimiento fueron: la Construcción (0.4%), Servicios financieros (0.33%), alojamiento y comidas (0.15%), agua y evacuación de aguas residuales (0.03%), electricidad (0.13%) y servicios de administración y apoyo (0.13%). En cuanto al sector construcción, el comportamiento positivo estaría relacionado a la ejecución de proyectos de infraestructura (residencial, comercial y corporativo), así como obras de ingeniería civil. Por su parte, el sector de servicios financiero se ha visto estimulado por el crecimiento en la cartera crediticia y depósitos, así como, el incremento de las primas de seguros. No obstante, la Industria Manufacturera reflejó un aporte al crecimiento de 0.31%, levemente menor al 0.33% de junio 2018.

De acuerdo con las proyecciones del BCR, el crecimiento de la economía salvadoreña se ubicará en 2.3% al cierre del año 2019, mientras que, para el año 2020, la entidad estima que la economía crezca un 2.6%, fundamentada en mayores expectativas de inversión pública y privada

**VARIACIONES ANUALES DEL PIB AL SEGUNDO TRIMESTRE 2019 (SERIE ENCADENADA Y DESESTACIONALIZADA)**



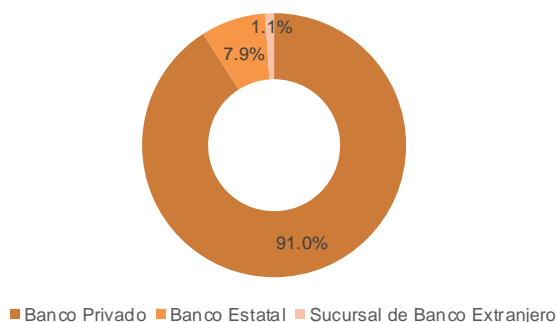
Fuente: Banco Central de Reserva / Elaborado: PCR

## Análisis Sectorial

### Evolución Sectorial

Al 30 de junio de 2019, el Sistema Financiero salvadoreño se encontraba integrado por catorce bancos comerciales regulados por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF). De ellos 11 son bancos privados, en los que destacan por participación en el mercado los tres bancos de capital colombiano (Agrícola, Davivienda y BAC) con una participación del 54.0%, seguidos por los dos bancos de capital hondureño (Cuscatlán y Atlántida) y un banco canadiense (Scotiabank), con una participación del 11.6% y 11.0% respectivamente, el 23.4% restante, está conformado por los dos bancos estatales y otros bancos de origen panameño, estadounidense, entre otros.

**ACTIVOS DEL SISTEMA FINANCIERO POR TIPO DE INSTITUCIÓN A JUNIO 2019 (%)**

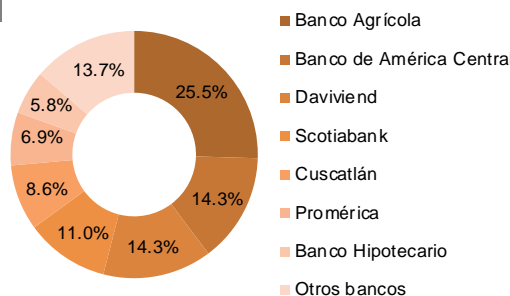


Fuente: SSF / Elaboración: PCR

Al considerar la participación de cada banco sobre los activos del sistema bancario, el 65.1% de estos se concentraron en cuatro instituciones financieras: Banco Agrícola, S.A., Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., Banco de América Central, S.A. y Scotiabank El Salvador, S.A. Asimismo, estas Instituciones conservaron el 64.5% de las obligaciones depositarias, el 65.1% de la cartera de préstamos neta y el 63.2% del patrimonio.

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

**PARTICIPACIÓN EN ACTIVOS A JUNIO 2019 (%)**



Fuente: SSF / Elaboración: PCR

## Análisis Cuantitativo

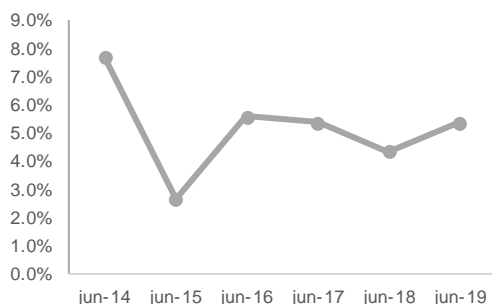
### Activos

En el primer semestre de 2019, los activos del sector bancario ascendieron a US\$18,422 millones, creciendo en 5.5% respecto a junio de 2018, como resultado de los avances registrados principalmente en la colocación de créditos los cuales crecieron en un 5.3% (US\$635 millones), además de un mayor monto destinado a inversiones financieras (US\$166 millones) y fondos disponibles (US\$138 millones).

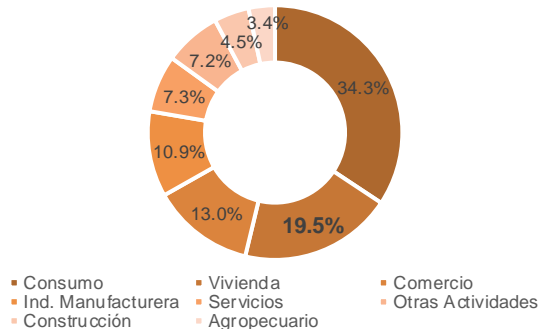
El crecimiento de los créditos entre junio de 2019 y junio de 2018 estuvo soportado por el aumento de los créditos otorgados a largo plazo (+US\$1,046 millones), en contraste con la disminución de los créditos de corto plazo (-US\$389.47 millones).

Respecto al destino de los créditos, los otorgados para consumo ascienden a US\$4,391 millones con un crecimiento interanual del 4.0%, le siguen los créditos para adquisición de vivienda por un valor de US\$2,490 millones (+1.8%); asimismo, los créditos productivos sumaron US\$5,458 millones (+7.9%), destacando, los préstamos para comercio e industria con montos otorgados en US\$1,669 y US\$1,393 millones creciendo un 4.1% y 7.9% respectivamente. Cabe destacar que el mayor incremento entre los períodos analizados se refleja en el sector de construcción, al que se le han otorgado US\$571 millones, es decir, un incremento interanual del 45.7% a junio 2019, debido al incremento de proyectos habitacionales y edificios empresariales.

**CRECIMIENTO CARTERA CREDITICIA BRUTA (%)**



**CARTERA CREDITICIA POR ACTIVIDAD ECONÓMICA (%)**



Fuente: SSF / Elaboración: PCR

### Calidad de la Cartera Crediticia

En cuanto a la composición de la cartera según categoría de riesgo, los créditos en categoría "A" (vigentes) siguen representando la mayor proporción de la cartera bruta al integrar el 91.2% del total, reflejando un crecimiento interanual de 5.5% (+US\$615 millones). En cuanto a los créditos en categoría "B", estos conformaron el 3.5% del total. Por su parte, las categorías C y D, representaron en conjunto el 3.3% del total y aumentaron en 11.8% (+US\$20 millones). Finalmente, los créditos de mayor riesgo, categoría E, registraron una participación del 2%, aumentando en 5.6% (+US\$14 millones).

El dinamismo en el crecimiento que presentan los créditos vigentes fue suficientemente significativo para mermar el efecto del incremento de los préstamos vencidos. En este sentido, el índice de vencimiento mostró una leve reducción interanual de 1.7% a 1.8% a la fecha de análisis. Asimismo, para respaldar las posibles pérdidas que puedan generar los nuevos préstamos vencidos, el sector destinó un mayor monto a sus reservas, lo que permitió el incremento en el nivel de cobertura hasta un valor de 131.3%, mayor al 121.9% de junio de 2018.

## **Solvencia y Liquidez**

Al período de estudio el sistema bancario continuó reflejando sólidos niveles de solvencia, a pesar de la disminución del 2% en el patrimonio; como consecuencia de una reducción en los resultados por aplicar (+21.8%); en contraste se observó el aumento de las utilidades no redistribuibles (+18.1%) y del capital social pagado (+1.3%). En línea con ello, el coeficiente patrimonial cerró en 15.3% a junio 2019, menor al 16.1% reflejado a junio 2018; pese a la reducción en el indicador, el sector mantiene una holgura con respecto al requerido por ley (12.0%), permitiendo un respaldo a la cartera con un riesgo alto.

A su vez, el sector bancario continuó reflejando una sólida liquidez, apoyada por el crecimiento de los fondos disponibles (+5.6%) e inversiones financieras (+15.9%). En este sentido, al período de estudio el coeficiente de liquidez ascendió a 32.9%, manteniéndose muy por arriba del mínimo requerido por Ley (17.0%), aunque ligeramente inferior a junio de 2018 (33.5%).

## **Fondeo**

A la fecha de estudio y al igual que los períodos anteriores, la principal fuente de fondeo del sector bancario constituyeron los depósitos del público, los cuales representaron el 79.1% del total de pasivos y registraron un incremento interanual de 5.0% a junio de 2018. Dicho incremento se tradujo en mayores fondos para nuevos préstamos tanto para empresas y hogares y que a su vez permitió a los bancos reducir sus costos de fondeo, al comparar el costo financiero respecto al costo de los depósitos del período (3.44% vs 2.12% respectivamente).

Por su parte, la segunda fuente principal de financiamiento la conformaron los préstamos bancarios, al representar el 12.1% del total de pasivos y que, con respecto al año anterior, aumentaron en 14.3%. Finalmente, los títulos de emisión propia representaron el 5.7% del total de pasivos y registraron un avance del 13.0% con relación a junio 2018.

## **Rentabilidad**

Al período de estudio, los ingresos del sector bancario ascendieron a US\$875 millones, con un crecimiento del 5.5% respecto a junio de 2018, impulsado mayormente por las operaciones de intermediación, conformados principalmente por intereses recibidos sobre cartera crediticia, mismos que se ubicaron en US\$743 millones, experimentando un crecimiento interanual de 6.7%; en menor medida los ingresos de otras operaciones contribuyeron al incremento de los ingresos totales, al presentar un incremento interanual del 5%.

Por su parte, los costos de intermediación, integrados en mayor medida por intereses pagados sobre depósitos del público, registraron un alza interanual de 7.2%. Derivado del comportamiento observado en los ingresos y gastos de intermediación, el margen de intermediación<sup>1</sup> reflejó una leve reducción, al pasar de 50.6% en junio de 2018 a 50.4% en junio 2019.

Por su parte, los gastos de operación<sup>2</sup> no muestran una variación significativa respecto al periodo pasado, con un incremento del 0.7%. No obstante, los gastos no operacionales incrementaron en 6.2%, debido a un aumento en los gastos por ajustes de periodos anteriores y mayor pago de impuestos.

Finalmente, la utilidad neta del sector se ubicó en US\$101 millones, representando un aumento interanual de 16.1%, permitiendo que los indicadores de rentabilidad se mantuvieran en términos positivos, con valores superiores respecto al período anterior (ROA: 0.9% a junio 2018 vs. ROA: 1.1% a junio 2019, ROE: 7.6% a junio 2018 vs. ROE: 9.6% a junio 2019).

## **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".

<sup>1</sup> Margen de intermediación = Ingresos intermediación - Costos de intermediación

<sup>2</sup> Gastos de funcionarios y empleados + Gastos generales + Depreciaciones y Amortizaciones

Hasta diciembre de 2018, los programas han beneficiado a 495,011 familias, traducándose en un desembolso de US\$750.11 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, en 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, Gerencia de Inclusión Social, así como por las siguientes unidades: Adquisiciones y Contrataciones, Tecnología de la Información, Administrativa, Créditos, Riesgos y Financiera Institucional.

Al 30 de junio de 2019, 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
Arq. Fredy Reynaldo Joma Bonilla	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 Coralía 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. Carlos Manuel Deras Barillas	Director Propietario 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
Nery Márquez	Jefe de Unidad de Contribuciones y Gestión Social en funciones
Vacante	Jefe de Unidad de Comunicaciones
Rosa María Landaverde de Jiménez	Jefe de Unidad de Gestión de Activos del Fondo
Mario Alexander Lemus	Jefe de Unidad de Auditoría Interna
Mayra Dinora Reyes	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
Víctor Antonio Sosa Zamora	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)

<sup>3</sup> 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 Prácticas Corporativas
- Reglamento de Comités
- Manual de Créditos
- Manual de Valoración de Riesgos
- Política de Inversión
- Política para el manejo del Riesgo de Liquidez
- Política de la seguridad de la Información.

## **FODA**

---

### **Fortalezas**

- Recurso humano competente y comprometido con la Institución.
- Experiencia en el buen manejo de colocación de recursos financieros para su intermediación.
- Única institución del gobierno facultada para otorgar subsidio para vivienda en dinero o en especie en El Salvador.
- Sana composición de la cartera de créditos, donde la mayoría de las familias mantiene la categoría "A", lo que demuestra una buena administración de su cartera.
- Capacidad para adquirir préstamos nacionales o extranjeros y garantizarlos de cualquier forma legal.
- Autonomía de FONAVIPO en la administración y aprobación de su 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.
- 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.
- Buenas relaciones institucionales a nivel del sector vivienda.
- Fortalecimiento de la imagen institucional de FONAVIPO en los programas sociales.
- Ley de FONAVIPO permite la capitalización de la Institución, por parte del GOES.
- Proyección de resultados favorables en los estados financieros de FONAVIPO.

### **Oportunidades**

- Sector informal no atendido por la banca corporativa.
- Existencia de liquidez en recursos financieros del sistema bancario.
- Existencia de recursos financieros de Organismos Internacionales para el apoyo en el financiamiento de vivienda de interés social.
- Mayor demanda de los programas sociales ejecutados por FONAVIPO, en lo relacionado a legalizaciones, decretos legislativos y programa de contribuciones para las familias de bajo ingreso.
- Posibilidad de gestionar créditos en condiciones favorables, en vista del nuevo perfil financiero, producto de la reforma al Decreto Legislativo N°745.
- Existencia de demanda de recursos por parte de IA's para el financiamiento de vivienda a largo plazo al sector de ingresos variables.
- Obtener recursos financieros por el cobro administrativo de convenios realizados con otras instituciones, relacionados a proyectos de desarrollo de FONAVIPO
- Realizar gestiones ante la Asamblea Legislativa para la obtención de recursos permanentes para los programas sociales.
- Utilización de fondos remanentes de los proyectos liquidados y en proceso de liquidación, mediante realización de gestiones que permitan obtener la aprobación de organismos proveedores de recursos.

### **Debilidades**

- La liquidez institucional actual no está acorde a la demanda de recursos.
- Crecimiento lento del saldo de carteras de IA'S.
- Capacidad limitada para otorgar garantías por alto grado de pignoración de cartera de préstamos de IA's.
- Limitado desempeño financiero en términos de eficiencia.
- Recursos financieros limitados para cubrir la demanda de créditos a las IA'S, el programa de contribuciones, y para cubrir los gastos operativos de los proyectos habitacionales.
- Disminución en los ingresos generados por la comercialización de los inmuebles del FEC, debido al alto índice delincinencial, que inciden en las gestiones de recuperación de estas.
- Limitado acceso a fuentes de financiamiento



## Amenazas

- Aumento en las tasas de interés de fondos externos.
- Existencia de liquidez de recursos financieros por parte de la competencia
- No hay integración interinstitucional, con relación a trámites que se realizan en instituciones gubernamentales y autónomas, vinculadas a los programas de FONAVIPO.
- Incremento en el riesgo al otorgar créditos al sector informal.
- La competencia mediante las ventajas de precio, características y condiciones de financiamiento de vivienda, atraen a familias que tienen mayor preferencia por soluciones de vivienda horizontal en vez de vivienda en altura.
- Falta de una política del Estado para el fortalecimiento financiero del programa de contribuciones.
- El crecimiento económico proyectado para el país, no permite el desarrollo del sector de la vivienda.
- Condiciones de inseguridad en el entorno de los proyectos habitacionales de FONAVIPO.
- Financiamiento en el rubro de vivienda de interés social por parte de BANDESAL a las IA's, en condiciones más favorables que las de FONAVIPO.
- Que las IA's reorienten sus estrategias de colocación de créditos a otros sectores diferentes de vivienda.
- Falta de asignación de nuevos proyectos por parte de VMVDU.
- Dejar de percibir los recursos financieros proporcionados por BANDESAL
- La polarización política del país afecta la toma de acuerdos y financiamiento de gobierno.

## 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 septiembre de 2019, el 89.0% del total de viviendas han sido comercializadas, dejando únicamente 272 viviendas por vender.

**RESUMEN DE COMERCIALIZACIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES<sup>4</sup>**

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	623	65.7%	\$12,104,195.52
<b>Total</b>	<b>2579</b>	<b>2252</b>	<b>87.3%</b>	<b>\$42,510,278.18</b>

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

Actualmente, el Fondo cuenta con una estrategia de negocios cuyo objetivo principal es: "Facilitar a las familias de bajos ingresos el acceso al crédito y subsidios para vivienda, para que solucionen de manera progresiva su necesidad habitacional, contribuyendo a reducir el déficit habitacional". Dicho objetivo está en concordancia con el objetivo 6 del Plan Quinquenal de Desarrollo del Gobierno de El Salvador 2014-2019, el cual está orientado a reducir el déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo.

El plan estratégico Institucional de FONAVIPO 2014-2019 se rige por los siguientes ejes estratégicos:

- Reorientación Institucional.
- Razón de ser institucional.
- Finalización del proyecto gubernamental ejecutado por la institución con fondos propios.

<sup>4</sup> 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.

Para ello, FONAVIPO se ha planteado las siguientes estrategias institucionales:

- Fortalecer y modernizar el marco legal, institucional y patrimonial, para robustecer su capacidad de desempeño y que contribuya a consolidar una nueva estructura financiera.
- Estabilizar y fortalecer el Programa de Créditos.
- Fortalecer el Programa de Contribuciones.
- Buscar la estabilidad y sostenibilidad de la estructura financiera – operativa de la institución.
- Finalizar la comercialización de proyectos habitacionales de interés social, para facilitar les un crédito a las familias de bajos ingresos la posibilidad de acceder a una vivienda propia.

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 Manual de Valoración de Riesgos, 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

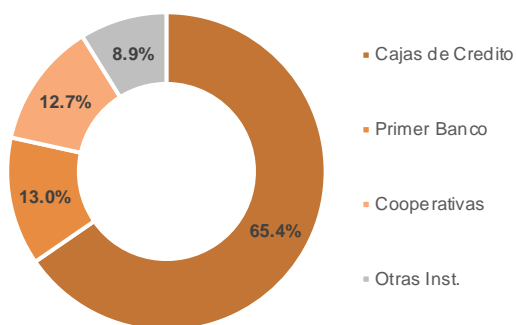
FONAVIPO mantiene una tendencia decreciente en el valor de sus activos, con una tasa promedio de 11.3% entre diciembre 2015 hasta diciembre 2018. Al cierre del primer semestre de 2019 los activos presentan un decremento del 2.0% respecto al primer semestre de 2018, motivado por la disminución en los anticipos de fondos recibidos (-25.2%). Respecto a la composición de los activos, las inversiones financieras tienen la mayor relevancia al componer un 64.8% del total, en segundo lugar, se encuentran los fondos de la institución con un 15.4% del total, seguido por las existencias institucionales con un 15.1% del total, mientras que el 4.7% restante corresponde a las inversiones en bienes de uso. Cabe destacar que la cartera de créditos tiene una participación del 60.4% del total de los activos.

Al 30 de junio de 2019 la cartera de créditos bruta totaliza US\$40.79 millones, reflejando un incremento interanual de 1.5%, derivado del aumento en 3.9% de la cartera de créditos pactados a más de un año plazo, en contraste con la disminución del 30.7% que presentaron los créditos pactados a menos de un año plazo.

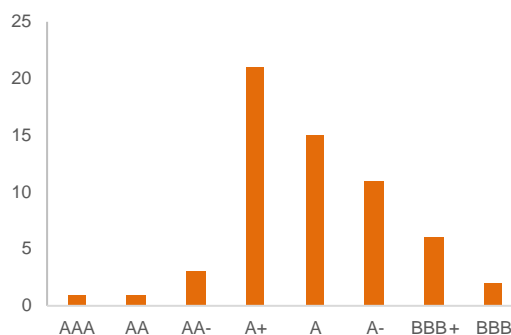
De acuerdo con la estrategia operativa de FONAVIPO, el otorgamiento de las líneas de crédito habitacional de interés social se canaliza a través de las Instituciones Autorizadas (IA's), quienes trasladan los fondos a las familias. Al cierre del primer semestre, de las 60 IA's, solamente 47 poseen fondos otorgados por FONAVIPO, éstas se encuentran distribuidas en 33 cajas de crédito trasladaron el 65.4% del total de la cartera de las IA's, seguida por seis (6) Bancos de los trabajadores, cinco (5) cooperativas, dos (2) instituciones financieras de otro tipo, y un pequeño monto canalizado a través de Banco Agrícola S.A.

Las calificaciones otorgadas según la metodología CAME-FONAVIPO, presenta como resultado a 47 IA's con una calificación de "A", dentro de ella se encuentran los bancos de los trabajadores, las cooperativas, las instituciones financieras de otro tipo y algunas cajas de crédito, seguido por las ocho (8) IA's con una calificación de "BBB", y cuatro (4) con una calificación de "AA", mientras que la calificación de "AAA" corresponde a la otorgada a Banco Agrícola S.A.

**DESTINO DE CARTERA DE CRÉDITOS POR IA'S (%)**



**CALIFICACIÓN DE LAS IA'S (BASE: CAMEL-FONAVIPO)<sup>5</sup>**



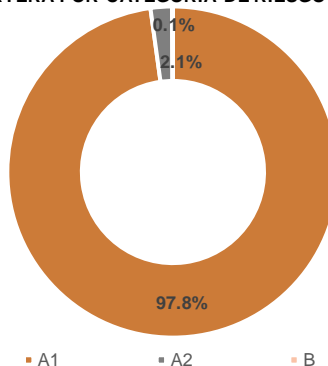
**Fuente:** Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / **Elaboración:** PCR

Referente a la concentración de la cartera, los 10 principales deudores sumaron US\$26.83 millones, concentrando el 65.8% del total de la cartera otorgada a las IA's, distribuidas en cinco cajas de crédito, tres bancos de los trabajadores, una cooperativa y una institución financiera de otro tipo. Adicionalmente, el mayor deudor posee una participación del 11.8% (US\$4.83 millones) del total, 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\$6.34 millones, mitigando el riesgo por concentración de cartera.

Por su parte las familias beneficiadas por los programas de FONAVIPO también cuentan con una calificación de riesgo, estando compuesta principalmente por créditos en categoría "A1" con un monto de US\$39.90 millones, seguido por los categorizados como "A2" con US\$851.67 miles; y los créditos en categoría "B" con US\$34.57 miles. Lo anterior es resultado de la buena administración de la cartera de créditos, ya que históricamente se ha mantenido con un nivel de mora cero.

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 caiga por debajo del grado de inversión; así como una garantía especial designada como depósitos restringidos que equivalen al 21.8% del total de la cartera de créditos otorgados (21.0% respecto a junio 2018). Estos depósitos constituyen una garantía extra que debe mantener el fondo, equivalente a tres cuotas de cada préstamo otorgado.

**CARTERA POR CATEGORIA DE RIESGO (%)**



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

### 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 2019, los activos más líquidos de FONAVIPO están compuestos por los fondos disponibles y las inversiones temporales en depósitos a plazo menor a un año. Los fondos disponibles alcanzaron un monto

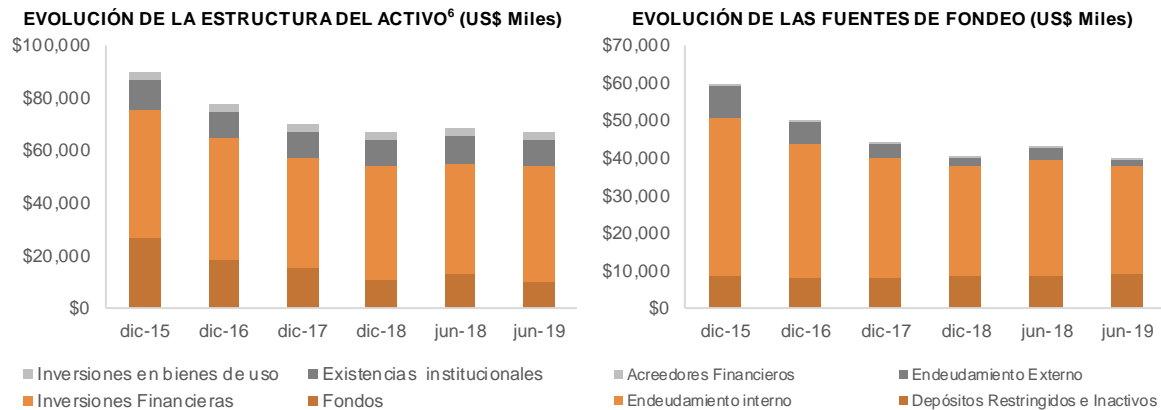
<sup>5</sup> La calificación interna según metodología de CAMEL-FONAVIPO, puede ser diferente a la calificación nacional o internacional de la institución.

de US\$1.71 millones a la fecha de análisis, mayor en 39.4% respecto a junio 2018, con un 99.5% de estos fondos colocados en cuentas bancarias; por otra parte, los fondos colocados como depósitos a plazos menores a un año, estos suman US\$1.90 millones, reflejando un incremento del 31.1% respecto a junio de 2018.

Los pasivos de FONAVIPO presentan una tendencia decreciente; con una reducción promedio anual de 14.6% entre diciembre de 2015 a diciembre de 2018; mientras que en su comparativo interanual entre junio 2018 y 2019 disminuyeron en 6.6%, totalizando US\$40.12 millones a la fecha de análisis. Su principal fuente de fondeo es a través del financiamiento de terceros con un 77.2% del total; está a su vez la componen los créditos recibidos por instituciones nacionales con una participación del 72.4% del total de pasivos y un crédito adquirido con una multilateral que representa el 4.0% del total de pasivos. El 22.8% restante corresponde a la deuda corriente; compuesta principalmente por depósitos restringidos con una participación del 22.2%; el resto lo componen los acreedores monetarios.

Los préstamos 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\$17.86 millones; adicionalmente se presentó un saldo de US\$1.61 millones en un préstamo adquirido con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE). En conjunto las obligaciones crediticias de FONAVIPO totalizan US\$19.47 millones, devengando una tasa promedio ponderada de 6.11%.

Además, FONAVIPO mantiene una deuda con el Gobierno Central por US\$11.16 millones a la fecha de análisis (-19.4% respecto a junio 2018), 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 finalizará de pagar 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.



Según el Informe de Gestión de Riesgo Integral, 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, el análisis de brechas 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.

<sup>6</sup> Fondos disponibles incluyen anticipo de fondos; mientras que las inversiones financieras incluyen la cartera de préstamos neta

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	6,633	2,815	5,260	29,694
Pasivos corrientes	1,513	1,496	2,864	25,429
Bandas de liquidez	5,120	1,319	2,396	4,265
<b>Acumulado</b>	<b>5,120</b>	<b>6,439</b>	<b>8,835</b>	<b>13,100</b>

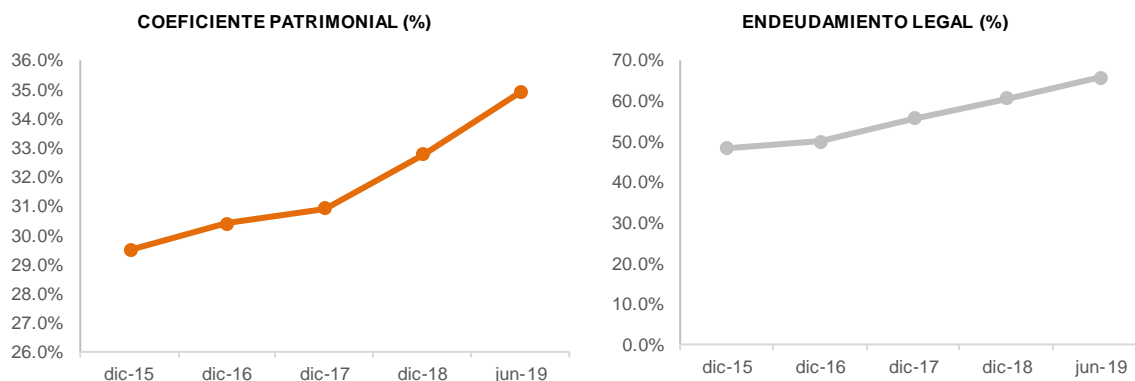
Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) / Elaboración: PCR

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 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\$1.49 millones desde 15 de abril de 2019; US\$1.27 millones antes de la fecha indicada); asimismo, se evalúa un margen diario mínimos de liquidez para conocer el monto de disponibilidades necesarias para cumplir con las obligaciones diarias (US\$350 miles a la fecha de análisis).

### Riesgo de Solvencia

El patrimonio de la institución presentó reducciones entre diciembre 2015 a diciembre 2017; condición que cambia 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 2019 se obtuvo un crecimiento interanual del patrimonio del 5.7%, derivado de la disminución de las pérdidas acumuladas en los ejercicios anteriores (-9.2%), aunado a la generación de utilidades que presentó FONAVIPO al cierre del primer semestre de 2019.

Los indicadores de solvencia de la institución mantienen su tendencia creciente, el coeficiente patrimonial de la institución en el período analizado fue de 34.9% superior al 31.1% de junio 2018, debido a la disminución de los activos ponderados por riesgo y el aumento del patrimonio; mientras que el endeudamiento legal de FONAVIPO alcanzó el 65.8%, mayor en comparación a junio 2018 (56.9%); consecuencia del ligero incremento en los depósitos restringidos. 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 totaliza US\$1.90 millones; distribuido en un 99.7% 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. El coeficiente de inversión del período fue del 11.1%

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 2019, la tasa activa promedio ponderada fue de 7.69%, manteniéndose estable respecto al período pasado (7.67%). Por su parte, la tasa pasiva la componen los préstamos adquiridos y los depósitos restringidos, devengando una tasa promedio ponderada de 6.11%, mayor a la tasa de 5.77% de junio 2018, derivado del aumento en la tasa variable (LIBOR 6 meses) del préstamo adquirido con el BCIE.

En base a lo mencionado anteriormente, la tasa de marginalidad del período fue de 1.58% menor al 1.90% del período pasado, afectada por el incremento 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 un amplio margen de marginalidad.

### **Riesgo Operacional**

FONAVIPO, con el objetivo de garantizar el logro de los objetivos institucionales, cuenta con un Manual de Riesgo Operacional aprobado por la Junta Directiva, que sirve como guía para realizar un Control Interno, sus ejes fundamentales yacen en la identificación, valoración, y monitoreo de eventos “Ex Antes”, “En la Marcha” y “Ex Post”. Otorgando prioridad a los procesos que involucren desembolsos de créditos, contribuciones y desarrollos de proyectos habitacionales.

FONAVIPO realizó capacitaciones para sus empleados en materia de gestión de créditos, seguimientos, y evaluaciones de eventos hipotéticos para preparar un plan de acción; como resultado de su última evaluación se ha considerado que un 74% de los procesos mantienen un nivel de riesgo bajo, seguido por un 7% con nivel moderado y un 1% con un nivel de riesgo alto; por lo que se procede a efectuar planes de preparación para mitigar los riesgos de nivel moderado y altos.

Para la gestión del Riesgo Reputacional, FONAVIPO cuenta con la figura del Oficial de Cumplimiento y Oficial de información.

#### **1. Oficial de Cumplimiento**

El Oficial de Cumplimiento desarrolla sus actividades sobre la base de la legislación existente, así como de las políticas internas, con el objetivo de prevenir la utilización de los productos o servicios del Fondo con fines delictivos, manteniendo la integridad de la institución y sosteniendo la confianza de las partes interesadas (clientes, empleados, proveedores de fondos, supervisores y público en general), a través de:

- Identificar, analizar, documentar y reportar cualquier operación tipificada como sospechosa.
- Contar con normas de actuación, sistemas de control y comunicación adecuados para prevenir el acceso a la estructura y operaciones de la institución, de personas u organizaciones que representen un riesgo para el Fondo.
- Política de conozca a su cliente, al empleado y sobre operaciones, contando con listas de cautela y de exentos.

Asimismo, todas las actividades de detección y comunicación de operaciones de Lavado de Dinero y Activos están bajo la dirección del Oficial de Cumplimiento, quien jerárquicamente depende de la Junta Directiva de FONAVIPO. Auditoría interna verifica periódicamente la eficiencia del programa de prevención de Lavado de Dinero y Activos.

#### **2. Oficial de Acceso a la Información**

El Oficial de Acceso a la Información desarrolla sus actividades en base de la aplicación de la Ley de Acceso a la Información Pública, con la finalidad de transparentar las operaciones del Fondo a sus partes interesadas.

### **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 años del período analizado, las tasas competitivas asignadas a cada línea de crédito permiten una buena generación de ingresos. Además, según lo establecido por Decreto Legislativo N°745, los ingresos que generó el programa “Casa para Todos” son transferidos a FONAVIPO desde junio de 2018.



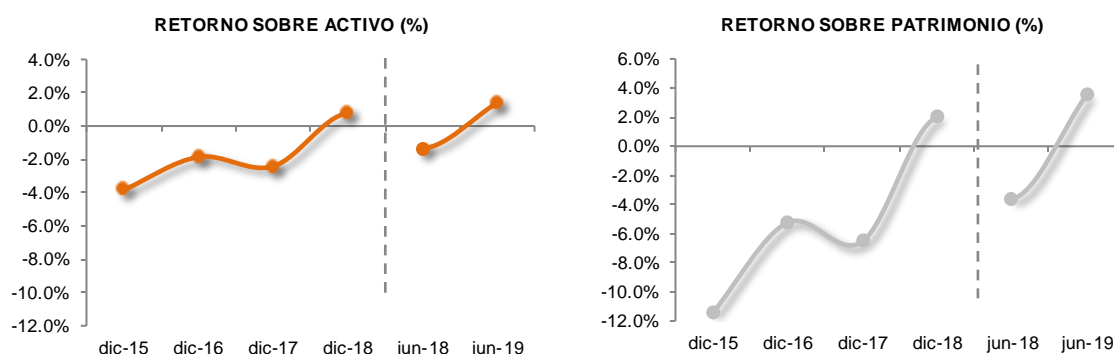
Al 30 de junio 2019 los ingresos de intermediación suman US\$1.59 millones, presentando un incremento del 3.6% respecto a junio 2018, motivado por el aumento del 2.8% en los ingresos por intereses cobrados de la cartera de créditos, y en menor medida los ingresos por los intereses sobre depósitos. En cuanto a la composición, los ingresos devengados por la cartera de créditos tienen una participación del 97.4% del total, seguido por los intereses sobre depósitos con un 2.4% del total, el 0.2% corresponde a comisiones y recargos sobre créditos.

Mientras que los costos financieros, se mantuvieron relativamente constantes, sumando US\$594.74 miles a la fecha de análisis (US\$599.07 miles respecto a junio 2018), derivado una leve disminución en los intereses pagados por los créditos adquiridos (-0.7%), 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 leve disminución de los costos de intermediación, resultó en una mejoría del margen de intermediación alcanzado un valor de 62.5% en junio de 2019 (60.9% respecto a junio 2018).

Por su parte, los gastos operacionales incrementaron interanualmente en 5.4%, consecuencia del aumento de las remuneraciones a nuevos miembros del personal contratado, aunado al incremento de los gastos generales; llevando a los gastos operativos a sumar US\$1.52 millones a la fecha de análisis, esto influyó para que la eficiencia operativa <sup>7</sup> de FONAVIPO fuera de 95.8%, mayor al 94.2% del período pasado.

los ingresos no operacionales reflejan un valor de US\$1.28 millones, mayores en 228.9% (US\$389.53 miles respecto a marzo de 2018), de los cuales US\$1.20 millones corresponden al reconocimiento de ingresos devengados en ejercicios anteriores según lo establecido por el decreto legislativo mencionado anteriormente por la comercialización de viviendas del programa “Casa para Todos”; en contraste, los gastos no operacionales disminuyeron en 20.1% al reducir el valor en pérdidas por venta de activos.

Lo anterior motivó el resultado positivo en el período con una utilidad neta de US\$467.93 miles (-US\$460.72 miles respecto a junio 2018); influyendo en gran magnitud en los indicadores de rentabilidad al presentarlos con un valor positivo, cuando en el período pasado fueron negativos. El retorno sobre activos obtenido fue de 1.4%, mientras que el retorno sobre patrimonio fue de 3.5% (-1.3% y -3.6% en el período pasado respectivamente).



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

<sup>7</sup>Eficiencia administrativa= Gastos operativos entre ingresos de intermediación.

## Resumen de Estados financieros

### BALANCE GENERAL (US\$ MILES)

Componentes	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	jun-18	jun-19
Disponibles	4,589	2,514	2,736	836	1229	1713
Anticipo de fondos	22,126	15,805	12,557	9,717	11289	8447
Deudores monetarios	0	0	0	0	161	151
<b>Fondos</b>	<b>26,715</b>	<b>18,319</b>	<b>15,293</b>	<b>10,553</b>	<b>12679</b>	<b>10310</b>
Inversiones temporales	1,684	1,761	1,197	1,647	1447	1897
Préstamos hasta un año plazo	700	4,610	2,175	3,151	2809	1948
Préstamos a más de un año plazo	44,860	38,603	36,907	37,197	37104	38554
Deudores financieros	1,116	1117	1,096	1,128	938	956
Inversiones intangibles	141	121	121	73	95	49
<b>Inversiones Financieras</b>	<b>48,502</b>	<b>46,212</b>	<b>41,496</b>	<b>43,196</b>	<b>42393</b>	<b>43405</b>
Inmuebles disponibles para venta	10,062	10,062	10,062	10,062	10062	10062
Diversos	1,172	80	64	64	74	73
<b>Existencias institucionales</b>	<b>11,234</b>	<b>10,142</b>	<b>10,126</b>	<b>10,126</b>	<b>10136</b>	<b>10135</b>
Depreciable	2,611	2,524	2,471	2,426	2435	2394
No Depreciable	772	772	772	772	772	772
<b>Inversiones en bienes de uso</b>	<b>3,383</b>	<b>3,296</b>	<b>3,243</b>	<b>3,198</b>	<b>3207</b>	<b>3166</b>
<b>Total Activos</b>	<b>89,835</b>	<b>77,970</b>	<b>70,158</b>	<b>67,074</b>	<b>68416</b>	<b>67017</b>
Depósitos restringidos e inactivos	8,508	8,217	8,261	8,611	8435	8889
Acreedores monetarios	0	0	0	0	245	260
<b>Deuda Corriente</b>	<b>8,508</b>	<b>8,217</b>	<b>8,261</b>	<b>8,611</b>	<b>8680</b>	<b>9148</b>
Endeudamiento interno	42,322	35,586	31,614	29,071	30947	29021
Endeudamiento externo	8,093	5,812	3,832	2,351	3091	1611
Acreedores financieros	753	742	536	607	243	335
<b>Financiamiento de Terceros</b>	<b>51,168</b>	<b>42,141</b>	<b>35,982</b>	<b>32,029</b>	<b>34281</b>	<b>30967</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>59,676</b>	<b>50,358</b>	<b>44,243</b>	<b>40,640</b>	<b>42961</b>	<b>40115</b>
Capital social pagado	31,170	30,072	30,066	30,066	30066	30066
Detrimento patrimonial	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Resultados de ejercicios anteriores	946	-2,504	-3,946	-5,644	-5644	-5125
Resultados del presente ejercicio	-3,450	-1,450	-1,698	518	-461	468
Patrimonio restringido	1,496	1,496	1,496	1,496	1496	1496
<b>Total Patrimonio</b>	<b>30,159</b>	<b>27,612</b>	<b>25,915</b>	<b>26,434</b>	<b>25455</b>	<b>26902</b>
<b>Pasivo + Patrimonio</b>	<b>89,835</b>	<b>77,970</b>	<b>70,158</b>	<b>67,074</b>	<b>68416</b>	<b>67017</b>

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

### CUENTAS DE ORDEN (US\$ MILES)

Cuenta de orden deudora	Saldo	Cuenta de orden acreedora	Saldo
Demandas patrimoniales- Exprocadec FEC	504	Demandas patrimoniales- Exprocadec FEC	504
Demandas patrimoniales- Exprocadec FONAVIPO	3751	Demandas patrimoniales- Exprocadec FONAVIPO	3751
Inversión en proyectos con fondos propios	8997	Inversión en proyectos con fondos propios	8997
Proyectos administrados con fondos externos	32111	Proyectos administrados con fondos externos	32111
Inmuebles en condiciones especiales	3636	Inmuebles en condiciones especiales	3636
Garantía de la cartera pasiva	27256	Garantía de la cartera pasiva	27256
Costo social del programa "Casa para Todos"	19455	Costo social del programa "Casa para Todos"	19455
Activos castigados de cartera personas naturales FONAVIPO	17	Activos castigados de cartera personas naturales FONAVIPO	17
Interés cartera FEC, pendientes de recuperar	2647	Interés cartera FEC, pendientes de recuperar	2647
<b>Total</b>	<b>98374</b>	<b>Total</b>	<b>98374</b>

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

**ESTADO DE RESULTADO (US\$ MILES)**

Componentes	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	jun-18	jun-19
Ingresos de Intermediación	4,154	4,634	3,311	3,117	1,532	1,587
Costos de Intermediación	3,405	2,543	1,983	1,398	599	595
<b>Utilidad de Intermediación</b>	<b>749</b>	<b>2,091</b>	<b>1,328</b>	<b>1,719</b>	<b>933</b>	<b>992</b>
Ingresos de Otras Operaciones	24	17	15	3	27	9
<b>Margen Financiero</b>	<b>773</b>	<b>2,109</b>	<b>1,343</b>	<b>1,722</b>	<b>961</b>	<b>1002</b>
Gastos de Operación	2,794	2,764	2,663	2,864	1444	1521
<b>Margen Operacional</b>	<b>-2,021</b>	<b>-656</b>	<b>-1,320</b>	<b>-1,142</b>	<b>-483</b>	<b>-520</b>
Ingresos no Operacionales	897	498	482	2,512	390	1281
Gastos no Operacionales	2,325	1,292	860	851	367	294
<b>Resultado Neto</b>	<b>-3,450</b>	<b>-1,450</b>	<b>-1,698</b>	<b>518</b>	<b>-461</b>	<b>468</b>

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.