

# Fondo Social para la Vivienda

## Factores Clave de Calificación

**Participación Alta en Segmento Hipotecario:** Las calificaciones nacionales de Fondo Social para la Vivienda (FSV) son impulsadas por su perfil crediticio individual (PCI), el cual refleja su perfil de negocios consolidado y una posición relevante en el mercado al ser la principal entidad financiera enfocada en el segmento hipotecario en El Salvador.

**Perfil de Negocio Robusto:** A diciembre de 2024, FSV generó un ingreso operativo neto de USD135.6 millones (promedio 2021-2024: USD121.6 millones). La compañía se enfoca en financiar el segmento de vivienda de ingresos medios y bajos que tradicionalmente es menos atractivo para la banca comercial. La evaluación de Fitch Ratings considera la posición líder de FSV en cartera hipotecaria, con una participación de 32.6% del monto total de cartera hipotecaria y de 63.4% por número de hipotecas al cierre de 2024.

**Calidad de Activos Mejorada:** La mejora en morosidad refleja el reforzamiento de las políticas y prácticas de cobro. A diciembre de 2024, los préstamos con mora superior a 90 días se redujeron hasta 1.9% de la cartera total (promedio 2021-2024: 2.6%), además contaban con cobertura de provisiones por 1,024.4%, mientras que los castigos representaron 2.5% adicional de la cartera. Asimismo, la institución posee menos de 0.1% de exposición de capital en instrumentos soberanos dentro de su portafolio de inversiones.

**Rentabilidad Creciente:** El indicador de utilidad antes de impuestos sobre activos promedio ha exhibido una tendencia creciente, reflejando 5.0% a diciembre de 2024 (promedio 2021-2024: 4.5%). La rentabilidad alta de la compañía proviene de un fondeo de costo muy bajo, dada la estructura de poco apalancamiento y fondos de largo plazo que no devengan intereses, lo cual se mantendrá en el futuro previsible al ser una condición estructural de su fondeo.

**Capitalización Sólida:** Históricamente, el apalancamiento tangible de la entidad ha sido bajo; a diciembre de 2024 es de 0.5x. Se favorece de la generación interna alta de capital y de la rentabilidad exenta del pago de impuestos, cualidades que se mantendrán en el largo plazo favoreciendo el fortalecimiento de su capitalización.

**Estructura Estable de Fondeo y Liquidez:** FSV se fondea principalmente con su capital, por un fondo cerrado de cotizaciones y por emisiones de deuda local de largo plazo. A diciembre de 2024, el pasivo no garantizado correspondió principalmente al fondeo de cotizaciones cerrado, lo cual representó 48.5% del pasivo financiero total (promedio 2021-2024: 53.9%), mientras que la cobertura de liquidez a pasivos de corto plazo fue alta (1.8x). La agencia opina que estos niveles permiten una capacidad buena de crecimiento futuro por medio de apalancamiento. Lo anterior provee a la entidad estabilidad y predictibilidad al movimiento de sus egresos de fondos.

**Emisiones:** Las calificaciones de las emisiones de FSV están un escalón (*notch*) superior a la calificación nacional de riesgo emisor de largo plazo debido a que están respaldados por cartera hipotecaria. Fitch opina que estas emisiones garantizadas tienen una probabilidad de recuperación mayor que la de los pasivos no garantizados, ya que están respaldadas por la cesión de préstamos hipotecarios por un monto que equivale al menos a 125% del saldo del valor emitido.

## Calificaciones

### Escala Nacional

Calificaciones Nacionales de Largo Plazo	EAA-(slv)
Calificaciones Nacionales de Corto Plazo	F1+(slv)

### Perspectivas

Calificaciones Nacionales de Largo Plazo	Estable
--	---------

## Metodologías Aplicables

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(Diciembre 2020\)](#)

[Metodología de Calificación de Instituciones Financieras No Bancarias \(Marzo 2024\)](#)

## Publicaciones Relacionadas

[El Salvador \(Enero 2025\)](#)

## Analistas

Luis Guerrero  
+503 2516 6618  
[luis.guerrero@fitchratings.com](mailto:luis.guerrero@fitchratings.com)

Guillermo Marcenaro  
+52 81 4161 7130  
[guillermo.marcenaro@fitchratings.com](mailto:guillermo.marcenaro@fitchratings.com)

## Sensibilidades de Calificación

### Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

- un deterioro significativo en el perfil financiero de FSV, específicamente un deterioro importante de las métricas de calidad de activos que derive en un indicador de utilidad antes de impuestos sobre activos promedio inferior a 1%;
- un deterioro relevante en la capitalización de la entidad;
- movimientos negativos en las calificaciones de las emisiones estarían alineados con cambios en las calificaciones de FSV.

### Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

- un alza en las calificaciones nacionales del emisor y de emisiones es poco probable en el corto plazo por la relación que guarda dentro de la escala nacional, y estaría asociada a un fortalecimiento de las condiciones económicas del país.

## Cambios Relevantes

### Entorno Operativo de Riesgo Sectorial (EORS) de Instituciones Financieras (IF)

De acuerdo con la "Metodología de Calificación de Instituciones Financieras No Bancarias", Fitch determinó el EORS de El Salvador en 'b-'. Este es el más bajo entre el techo de la categoría de la evaluación de riesgo sectorial (ERS) para el segmento de compañías financieras y de arrendamiento, de 'bbb', así como el entorno operativo (EO) implícito de El Salvador, el cual se basa en el índice de riesgo operacional y el PIB per cápita, los cuales fueron de 21.6% y USD5.5 miles, respectivamente, a enero de 2025.

Este EORS está alineado a la calificación de El Salvador en escala internacional de 'B-', con Perspectiva Estable, lo cual podría resultar en un mayor acceso y mejores condiciones de financiación para el sistema financiero, lo cual le otorga, hasta cierto punto, más flexibilidad financiera. Asimismo, la reducción ligera en los desafíos del gobierno durante el último año podría mitigar los posibles impactos en el perfil crediticio y financiero del sistema bancario local.

### Mejora en Calificación Soberana de El Salvador

El pasado 7 de enero de 2025 Fitch mejoró la Calificación Soberana en escala Internacional (IDR: *issuer default rating*) en Moneda Extranjera a 'B-' desde 'CCC+'. La Perspectiva de la calificación es Estable. La mejora de la calificación de El Salvador refleja la reducción de las necesidades de financiamiento y el alivio de las restricciones de financiamiento, respaldados por la recuperación del acceso al mercado y el programa del FMI anunciado recientemente. Fitch espera que el programa apoye la implementación de medidas de consolidación fiscal que, junto con la reducción de la deuda pendiente a corto plazo con los bancos nacionales y la recompra de deuda externa, debido a las operaciones de gestión de pasivos del año pasado, deberían reducir las necesidades de financiamiento. Una consolidación exitosa también podría aumentar la confianza de los inversores en la sostenibilidad de la deuda de El Salvador y permitir más emisiones.

## Factores Cualitativos Clave

### Perfil de Negocio Robusto

Fitch considera que el perfil de negocio del FSV es robusto, fundamentado en su posición de mercado, siendo la entidad líder de la industria en cartera hipotecaria con una participación creciente en el mercado, alcanzando 63.4% por número de hipotecas y de 32.6% por montos de cartera hipotecaria, ambos al cierre de 2024; manteniendo su posición líder a pesar de los ciclos y el entorno operativo (EO) retador experimentado en años recientes. El modelo de negocio por su parte está definido por su origen y propósito de creación, el cual es el fomento de la adquisición de vivienda para aquellos sectores de medianos a bajos ingresos que cuentan con acceso menor o que son menos atractivos para la banca comercial. En este sentido, la colocación de cartera se concentra en clientes con ingresos iguales o inferiores a cuatro salarios mínimos.

Dada su función social de reducir el déficit habitacional, el FSV otorga créditos a personas con ingresos iguales o inferiores a cuatro salarios mínimos, enfocándose principalmente en asalariados, con un límite de otorgamiento de hasta USD150 miles. No obstante, su enfoque son las viviendas de interés social que han definido hasta un límite de USD40 miles. En los últimos años, ha ganado relevancia en programas dirigidos a jóvenes (hasta 35 años), mujeres y esperan a futuro que programas de apartamentos ganen relevancia.

## Administración y Estrategia Enfocada en su Modelo de Negocios

La entidad ha mostrado estabilidad en sus puestos administrativos a lo largo de los años evaluados, aunque dada su naturaleza pública, los cargos de junta directiva y presidencia son renovados con los cambios de Gobierno de turno, de acuerdo con lo establecido en la ley. Fitch opina que la administración de FSV goza de una experiencia amplia en sus funciones y en mercado meta, favoreciendo la consecución de objetivos estratégicos de la entidad, además de la estabilidad en sus directrices estratégicas principales.

La capacidad administrativa del FSV se refleja en un desempeño estable a través de los ciclos, siendo predecible y que se mantiene alineada a los objetivos con los que la entidad fue creada. Los objetivos al cierre de 2024 fueron de mantener un crecimiento alineado con el del año anterior, con una colocación de 6,235 créditos por USD138 millones, los cuales fueron superados con un cumplimiento de 101.4% y 119.3% a diciembre 2024 respectivamente; además de seguir fortaleciendo la gestión de cobro. En cuanto al gobierno corporativo, el FSV cuenta con un marco de gestión que es considerado razonable para una institución estatal y que es apoyado por las atribuciones y limitaciones que su ley de origen impone. La Ley de Creación del fondo ha permitido que FSV no se desvíe de los objetivos con que fue creada y los riesgos de desviación de objetivos no se han materializado a través de administraciones diferentes, ni en momentos de estrés en el EO.

## Perfil de Riesgos Moderado

La agencia opina que el perfil de riesgo del FSV está diseñado acorde al modelo de negocio enfocado en atender segmentos de ingresos menores y que son menos atractivos para la banca comercial, lo cual implica naturalmente una tolerancia mayor al riesgo. En este contexto, la entidad ha fortalecido un área clave como la gestión de cobros que ha permitido revertir el pico de mora alcanzado hace unos años. No obstante, los riesgos de impacto en resultados por volatilidad de tasas de interés se mitigan por el apalancamiento bajo y el costo de fondeo bajo. Los controles de FSV son suficientes para el tipo de cartera que maneja. La mejora en la gestión de cobro, especialmente en el cobro preventivo ha sido el fundamento principal de la recuperación y mejora de los indicadores de mora.

## Perfil Financiero

### Calidad de Activos Favorable

La calidad de activos de FSV ha mejorado de manera relevante desde el ejercicio de 2021, reduciendo significativamente su cartera vencida. Al cierre de 2024, los préstamos con mora superior a 90 días presentaron 1.9% de la cartera total, mostrando niveles decrecientes durante los ejercicios evaluados, ya que en los períodos anteriores se mantenían niveles superiores. Por otro lado, los castigos representaron un bajo 2.5% adicional de la cartera a diciembre de 2024 (2023: 3.2%). El reforzamiento de las políticas y prácticas de cobro han sido fundamentales para la mejora en la calidad. Las coberturas de reservas de la entidad son un factor destacado del perfil del portafolio crediticio, con una cobertura amplia de 1,024.4% al cierre de 2024, lo cual además se complementa por un nivel natural alto de garantías hipotecarias que posee su cartera. Las concentraciones son estructuralmente inmateriales al representar los 20 mayores deudores el 0.2% de la cartera total.

### Rentabilidad Sólida

Uno de los factores destacados del perfil financiero de FSV es su rentabilidad alta y creciente. Al cierre de 2024, el indicador de utilidad antes de impuestos a activos promedio se mantuvo creciente al llegar hasta 5.0%, comparando muy superior al promedio de 4.5% de los últimos cuatro años (2021-2024). La institución no paga impuestos dada su naturaleza estatal y fin social. La rentabilidad alta proviene de un fondeo estable de largo plazo y de muy bajo costo, dada la estructura de apalancamiento bajo y fondos de largo plazo que no devengan intereses. Lo anterior compensa los márgenes bajos que suelen generar las carteras hipotecarias. Las perspectivas de alzas potenciales en tasas de interés durante 2025 se prevé que tengan poco impacto en el margen de la entidad dada la estructura del balance ya mencionada, la cual le permite absorber en buena medida los movimientos de tasas de interés en el mercado. Fitch espera que los indicadores robustos de rentabilidad se mantengan alrededor de 5% en el horizonte de la calificación.

### Apalancamiento Estructuralmente Bajo Basado en Capitalización Sólida

El apalancamiento bajo es el elemento financiero más sobresaliente del FSV, con los niveles de capitalización más altos de la plaza local. La combinación de modelo negocio y naturaleza de la institución le permite una acumulación alta de capital a través de los años, lo cual le permite contar con un apalancamiento bajo, destacando respecto del resto de otras entidades, tanto no bancarias como bancarias de la plaza salvadoreña. A diciembre de 2024, el indicador de deuda a patrimonio tangible fue de 0.5x, mostrando fortalecimientos durante los ejercicios evaluados, por lo que Fitch opina que la robustez del capital de la entidad se mantendrá en el mediano plazo. Los fundamentos son la generación alta de resultados y la no distribución de dividendos. Fitch no prevé cambios en la posición de capital del FSV en el mediano plazo.

**Estructura de Fondeo y Liquidez Sólida**

El fondeo del FSV está determinado por su naturaleza y perfil de compañía. FSV cuenta con un balance que se fondea principalmente con su propio capital seguido por un fondo cerrado de cotizaciones y por último emisiones de deuda local de largo plazo. Lo anterior provee a la entidad de una estabilidad alta y predictibilidad en el movimiento de sus egresos de fondos.

Si bien el nivel de pasivos no garantizados muestra un comportamiento decreciente debido al vencimiento de estos recursos, aun se considera favorable y provee de una flexibilidad financiera amplia a la entidad. Asimismo, la naturaleza de largo plazo le permite mantener una cobertura de liquidez de 1.8x respecto a sus vencimientos de corto plazo, nivel que se ha fortalecido a través de los años evaluados. A través de los años, la entidad ha aumentado el monto y número de fondeadores institucionales.

FSV posee una capacidad buena de generación de recursos propios mediante la recuperación normal de las operaciones de crédito, lo cual fue evidenciado en el período pasado de pandemia que permitió a la institución recuperar rápidamente su desempeño. Por su parte, la liquidez de la entidad es buena considerando la naturaleza del pasivo con el cual opera, al representar los activos líquidos 8.5% de los activos productivos al cierre de 2024.

**Calificaciones de Deuda**

**Calificaciones de Deuda: Fondo Social para la Vivienda**

Nivel de Calificación	Calificación
Deuda Sénior con Garantía, Nacional de Largo Plazo	AA(slv)

Fuente: Fitch Ratings

**Calificaciones de Deuda**

Tipo de Calificación	Calificación
<b>Escala Nacional, Largo Plazo</b>	
CIFSV8	AA(slv)
CIFSV10	AA(slv)
CIFSV12	AA(slv)
CIFSV13	AA(slv)
CIFSV14	AA(slv)

Fuente: Fitch Ratings

Al 31 de diciembre de 2024, la entidad presentaba emisiones garantizadas vigentes por un saldo de USD36.6 millones. Las calificaciones de las emisiones de FSV asignadas por Fitch están un escalón (*notch*) superior a la calificación de emisor de largo plazo de la entidad, debido a que tienen respaldo de la cartera hipotecaria. La agencia opina que estas emisiones garantizadas tienen una probabilidad de recuperación mayor que la de los pasivos no garantizados, por estar respaldados por la cesión de préstamos hipotecarios por un monto que equivale al menos a 125% del saldo del valor emitido.

**Características Principales de Emisiones**

Denominación	Tipo de Instrumento	Moneda	Monto Autorizado (USD miles)	Plazo (años)	Garantía	Series
CIFSV8	Certificados de inversión	Dólares estadounidenses	34,285.7	25	Cartera hipotecaria	G-D
CIFSV10	Certificados de inversión	Dólares estadounidenses	22,857.1	25	Cartera hipotecaria	A-D, B-D, C-D y D-D
CIFSV12	Certificados de inversión	Dólares estadounidenses	82,276.9	25	Cartera hipotecaria	A-D, B-D, C-D, D-D, E-D, F-D, G-D, H-D, I-D, J-D, K-D, L-D, M-D y N-D
CIFSV13	Certificados de inversión	Dólares estadounidenses	100,000.0	25	Cartera hipotecaria	A-D, B-D, C-D, D-D, E-D, F-D, G-D, H-D, I-D, J-D, K-D y L-D
CIFSV14	Certificados de inversión	Dólares estadounidenses	104,000.0	25	Cartera hipotecaria	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12

Nota: Información al 31 de diciembre de 2024.  
 Fuente: Fitch Ratings, FSV

## Resumen de Información Financiera e Indicadores Clave

	31 dic 2024	31 dic 2023	31 dic 2022	31 dic 2021	31 dic 2020
	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
	(USD miles)	(USD miles)	(USD miles)	(USD miles)	(USD miles)
<b>Ingresos</b>					
Ingresos Netos por Arrendamientos Operativos y Rentas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos por Intereses sobre Préstamos y Rentas	81,819.6	79,995.0	77,969.0	74,379.3	69,072.0
Ingresos por Arrendamientos Financieros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Ingresos Operativos Brutos Totales</b>	<b>147,303.6</b>	<b>146,451.3</b>	<b>119,027.1</b>	<b>117,352.3</b>	<b>72,254.9</b>
Gastos por Intereses	12,181.0	11,972.7	10,265.2	9,928.1	11,503.9
<b>Ingresos Operativos Netos Totales</b>	<b>135,598.0</b>	<b>134,478.5</b>	<b>108,761.9</b>	<b>107,424.1</b>	<b>60,751.1</b>
Nota: Ingreso Neto por Intereses	72,553.6	71,143.4	69,702.2	67,879.8	61,379.7
<b>Total Ingresos Operativos No Provenientes de Intereses</b>	<b>21,663.1</b>	<b>16,814.9</b>	<b>-7,966.4</b>	<b>-7,377.9</b>	<b>-628.7</b>
<b>Gastos</b>					
<b>Total de Gastos Operativos</b>	<b>30,721.4</b>	<b>44,348.4</b>	<b>22,050.8</b>	<b>26,307.0</b>	<b>25,967.5</b>
Utilidad Operativa antes de Provisiones	104,401.2	90,130.1	86,711.1	81,117.2	34,783.5
Cargo por Provisiones para Préstamos y Arrendamientos	34,445.6	42,034.6	47,099.8	43,832.1	32,303.0
Cargo por Provisiones para Títulos de Valores y Otros Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>69,945.6</b>	<b>48,095.5</b>	<b>39,611.3</b>	<b>37,285.1</b>	<b>2,480.5</b>
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>54,024.2</b>	<b>53,106.6</b>	<b>40,077.0</b>	<b>37,985.5</b>	<b>35,582.4</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>54,024.2</b>	<b>53,106.6</b>	<b>40,077.0</b>	<b>37,985.5</b>	<b>35,582.4</b>
Utilidad Integral según Fitch	54,024.2	53,106.6	40,077.0	37,985.5	35,582.4
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>70,929.3</b>	<b>69,489.9</b>	<b>54,571.5</b>	<b>51,904.9</b>	<b>51,120.3</b>
<b>Estado de Resultados de los Últimos 12 Meses (UDM)</b>					
Ingresos Operativos Brutos Totales	147,714.3	97,524.2	72,001.0	70,430.0	72,254.9
Depreciación de Activos de Arrendamiento y Rentas (UDM)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganancias Netas sobre Préstamos y Activos Arrendados Vendidos (UDM)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gastos por Intereses (UDM)	12,116.3	11,972.4	10,265.2	9,928.1	11,503.9
Ingreso Neto por Intereses (UDM)	72,618.3	71,143.7	69,702.2	67,879.8	61,379.7
Cargo por Provisiones para Préstamos y Arrendamientos (UDM)	34,445.6	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad antes de Impuestos (UDM)	54,024.2	53,106.6	40,077.0	37,985.5	35,582.4
<b>EBITDA Ajustado (UDM)</b>	<b>70,929.3</b>	<b>69,489.9</b>	<b>54,571.5</b>	<b>51,904.9</b>	<b>51,120.3</b>

n.a. - No aplica. UDM - Últimos 12 meses.  
Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

	31 dic 2024	31 dic 2023	31 dic 2022	31 dic 2021	31 dic 2020
	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
	(USD miles)	(USD miles)	(USD miles)	(USD miles)	(USD miles)
<b>Activos</b>					
<b>Préstamos y Arrendamientos</b>					
Préstamos Brutos y Arrendamientos Financieros	1,292,452.8	1,218,374.7	1,109,732.2	1,019,347.3	961,554.3
Reservas para Pérdidas Crediticias para Cuentas por Cobrar y Préstamos	257,517.1	265,940.2	207,650.4	159,347.9	131,079.3
<b>Arrendamiento Operativo Neto y Activos en Alquiler</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>
Préstamos por Arrendamiento Financiero	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Activos Generadores de Intereses	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Total de Activos Productivos</b>	<b>1,046,597.9</b>	<b>963,260.9</b>	<b>910,038.2</b>	<b>889,662.3</b>	<b>895,374.4</b>
<b>Activos Totales</b>	<b>1,150,070.4</b>	<b>1,058,695.6</b>	<b>1,014,224.5</b>	<b>963,813.3</b>	<b>957,070.3</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>					
<b>Deuda y Depósitos</b>					
<b>Total de Depósitos de Clientes</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>
Total de Fondeo de Corto Plazo	42,390.5	41,754.7	49,765.2	34,578.8	34,337.6
Total de Fondeo de Largo Plazo	325,926.6	339,705.3	358,598.0	358,083.1	375,976.6
Deuda Subordinada de Largo Plazo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Capital Híbrido Contabilizado como Deuda	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Deuda por Préstamos Totales</b>	<b>368,317.1</b>	<b>381,460.0</b>	<b>408,363.2</b>	<b>392,661.9</b>	<b>410,314.2</b>
<b>Total de Deuda y Depósitos</b>	<b>368,317.1</b>	<b>381,460.0</b>	<b>408,363.2</b>	<b>392,661.9</b>	<b>410,314.2</b>
<b>Pasivos Totales</b>	<b>396,488.6</b>	<b>410,139.7</b>	<b>417,159.5</b>	<b>407,896.9</b>	<b>437,124.7</b>
<b>Capital Total (Excluyendo Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio)</b>	<b>753,581.8</b>	<b>648,555.8</b>	<b>597,065.0</b>	<b>555,916.4</b>	<b>519,945.7</b>
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>753,581.8</b>	<b>648,555.8</b>	<b>597,065.0</b>	<b>555,916.4</b>	<b>519,945.7</b>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>1,150,070.4</b>	<b>1,058,695.6</b>	<b>1,014,224.5</b>	<b>963,813.3</b>	<b>957,070.3</b>
<b>Saldo Promedio de los Últimos 12 Meses (UDM)</b>					
<b>Activos Promedio (UDM)</b>	<b>1,104,383.0</b>	<b>1,036,460.0</b>	<b>989,018.9</b>	<b>960,441.8</b>	<b>953,441.0</b>
<b>Activos Productivos Promedio (UDM)</b>	<b>988,990.7</b>	<b>928,705.2</b>	<b>899,850.2</b>	<b>892,518.3</b>	<b>891,175.1</b>
<b>Patrimonio Promedio (UDM)</b>	<b>701,068.8</b>	<b>622,810.4</b>	<b>576,490.7</b>	<b>537,931.0</b>	<b>503,306.3</b>
<b>Préstamos Brutos y Arrendamientos Financieros Promedio (UDM)</b>	<b>1,239,475.1</b>	<b>1,156,109.1</b>	<b>1,064,539.7</b>	<b>990,450.8</b>	<b>963,485.7</b>

n.a. - No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

	31 dic 2024	31 dic 2023	31 dic 2022	31 dic 2021	31 dic 2020
	Cierre de año				
<b>Indicadores de Calidad de Activos (%)</b>					
Préstamos y Arrendamientos Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Brutos	1.9	2.4	3.0	3.1	5.4
Crecimiento de Préstamos y Arrendamientos Brutos (interanual)	6.1	9.8	8.9	6.0	-0.4
Reservas para Pérdidas Crediticias para Préstamos y Arrendamientos Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Vencidos	1,024.3	917.4	627.2	499.7	253.9
Préstamos y Arrendamientos Financieros Vencidos menos Reservas para Pérdidas Crediticias/Capital Tangible	-31.2	-37.1	-29.3	-23.0	-15.3
Cargo por Provisiones para Préstamos y Arrendamientos/Préstamos y Arrendamientos Financieros Brutos Promedio (%)	2.7	3.6	4.4	4.5	3.3
Castigos Netos/Préstamos y Arrendamientos Brutos Promedio	2.5	3.2	3.8	5.5	4.7
Pérdida o Ganancia por Venta de Residuales de Vehículos y Equipo/Valor Depreciado de los Activos Vendidos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Indicadores de Ganancias y Rentabilidad (%)</b>					
Utilidad antes de Impuestos/Activos Promedio	5.0	5.1	4.0	3.9	3.7
Utilidad antes de Impuestos/Activos Promedio (UDM)	4.9	5.1	4.1	4.0	3.7
EBITDA Ajustado/Ingresos Totales (%)	48.0	47.4	45.8	44.2	70.7
EBITDA Ajustado/Ingresos Totales (%) (UDM)	48.0	71.3	75.8	44.2	70.7
Gastos de Operación/Ingresos Netos Totales	23.0	33.0	20.3	24.5	42.7
Utilidad antes de Impuestos/Patrimonio Promedio	7.9	8.5	6.9	7.0	7.0
Cargos por Provisiones/Utilidad Operativa antes de Provisiones	33.0	46.6	54.3	54.0	92.9
Gasto por Depreciación/Ingresos Totales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pérdida o Ganancia por Venta de Residuales de Vehículos y Equipo/Utilidad antes de Impuestos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Indicadores de Capitalización y Apalancamiento</b>					
Deuda Más Depósitos/Patrimonio Tangible	0.5	0.6	0.7	0.7	0.8
Deuda Más Depósitos/EBITDA Ajustado (x)	5.2	5.5	7.5	7.6	8.0
Deuda Más Depósitos/EBITDA Ajustado (UDM) (x)	5.2	5.5	7.5	7.6	8.0
Deuda Corporativa/EBITDA Ajustado (x)	5.2	5.5	7.5	7.6	8.0
Patrimonio Tangible/Activos Tangibles	65.2	60.9	58.8	57.6	54.2
(Utilidad Neta - Dividendos - Recompra de Acciones)/Patrimonio Inicial	8.3	8.9	7.2	7.3	7.3
<b>Indicadores de Fondeo, Liquidez y Cobertura</b>					
Deuda No Garantizada/Deuda Total Más Depósitos	48.5	51.2	56.4	59.7	57.8
EBITDA Ajustado/ Gasto por interés + Dividendos Preferentes (x)	5.9	5.8	5.3	5.2	4.4
EBITDA Ajustado/Gasto por Interés (x)	5.9	5.8	5.3	5.2	4.4
EBITDA Ajustado/Gasto por Interés (x) (UDM)	5.9	5.8	5.3	5.2	4.4
(Activos Líquidos + Líneas Comprometidas No Dispuestas)/Fondeo de Corto Plazo (x)	1.8	1.6	1.4	2.0	2.8
(Activos Líquidos + Líneas Comprometidas No Dispuestas + EBITDA Ajustado)/Fondeo de Corto Plazo (x)	3.5	3.3	2.5	3.5	4.3
Deuda Más Depósitos de Corto Plazo/Deuda Más Depósitos Total	11.5	10.9	12.2	8.8	8.4
Deuda Corporativa de Corto Plazo/Deuda Corporativa Total (%)	11.5	10.9	12.2	8.8	8.4
Activos sin Gravamen/Deuda No Garantizada (x)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Dividendos en Efectivo Pagados y Declarados/Utilidad Neta	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

x - Veces. n.a. - No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

## Información Regulatoria

**NOMBRE EMISOR O SOCIEDAD ADMINISTRADORA:** Fondo Social para la Vivienda

**FECHA DEL CONSEJO DE CLASIFICACIÓN:** 13/marzo/2025

**NÚMERO DE SESIÓN:** SLV\_2025\_15

**FECHA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA EN QUE SE BASÓ LA CLASIFICACIÓN:**

- **AUDITADA:** 31/diciembre/2024;
- **NO AUDITADA:** n.a.

**CLASE DE REUNIÓN (ordinaria/extraordinaria):** Ordinaria

**CALIFICACIÓN ANTERIOR (SI APLICA):**

- Calificación de Emisor de largo plazo 'EAA-(slv)'; Perspectiva Estable.
- **Calificación de Programas de Emisión:** 'AA(slv)'.

**LINK SIGNIFICADO DE LA CALIFICACIÓN:** Las definiciones de calificación de El Salvador las pueden encontrar en el sitio <https://www.fitchratings.com/es/region/central-america> bajo el apartado de "Definiciones de Calificación de El Salvador"

Se aclara que cuando en los documentos que sustentan la calificación (RAC/Reporte) se alude a calificación debe entenderse incluido el término clasificación.

"La opinión del Consejo de Calificación de Riesgo no constituirá 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."

### Calificaciones en Escala de Fitch

Las calificaciones de riesgo vigente en escala de Fitch se detallan a continuación:

- **calificación de largo plazo:** 'AA-(slv)', Perspectiva Estable;
- **calificación de corto plazo:** 'F1+(slv)';
- **calificación de CIFS8:** 'AA(slv)';
- **calificación de CIFS10:** 'AA(slv)';
- **calificación de CIFS12:** 'AA(slv)';
- **calificación de CIFS13:** 'AA(slv)';
- **calificación de CIFS14:** 'AA(slv)'

Las escalas de calificación regulatorias utilizadas en El Salvador son las establecidas en la Ley del Mercado de Valores y en las Normas Técnicas Sobre Obligaciones de las Sociedades Calificadora de Riesgo. Conforme a lo anterior, las calificaciones empleadas por Fitch se modifican de la siguiente manera: a las de riesgo emisor de largo plazo se les agrega el prefijo E y a las de títulos de deuda de corto plazo se les modifica la escala a una que va de N-1 a N-5. El sufijo (slv) indica que se trata de una calificaciones nacional en El Salvador. Las definiciones de las calificaciones se encuentran disponibles en <https://www.fitchratings.com/es/region/central-america>.

Se aclara que a que cuando se alude a calificación, debe entenderse el término clasificación.

## ESTADO DE LA SOLICITUD Y PARTICIPACIÓN

Para obtener información sobre el estado de solicitud de las calificaciones incluidas en este informe, consulte el estado de solicitud que figura en la página de resumen de la entidad correspondiente en el sitio web de Fitch Ratings.

Para obtener información sobre el estado de participación en el proceso de calificación de un emisor incluido en este informe, consulte el comentario de acción de calificación más reciente del emisor correspondiente, disponible en el sitio web de Fitch Ratings.

## AVISO LEGAL Y DIVULGACIÓN

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en <https://www.fitchratings.com> bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente. Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmo una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional ("NRSRO"; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el ítem 3 del documento "Form NRSRO" y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento "Form NRSRO" (las "no NRSRO") y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO. Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

Derechos de autor © 2025 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.