

**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO
Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE
RIESGO CREDITICIO Y CONSTITUIR LAS
RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

UNIDAD DE RIESGOS

SAN SALVADOR, ENERO DE 2024



Director Ejecutivo

**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO
Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

INDICE

1. OBJETIVO	3
2. ALCANCE	3
3. RESPONSABILIDADES	3
4. REFERENCIAS	4
5. DEFINICIONES	4
6. POLÍTICA DE AGRUPACIÓN DE LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO	7
7. POLÍTICA DE CLASIFICACIÓN DE LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO	8
7.1 CRÉDITOS PARA EMPRESAS	8
7.2 CREDITOS PARA VIVIENDA	8
8. POLÍTICA DE EVALUACIÓN DE LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO	9
8.1 PERIODICIDAD DE EVALUACIÓN PARA INTERMEDIARIAS FINANCIERAS	9
8.2 DOCUMENTACIÓN DEL CRÉDITO	10
8.3 CRITERIOS PARA ASIGNAR LA CLASIFICACIÓN DE RIESGO DE EMPRESAS Y USUARIO FINAL	11
9. POLÍTICA DE REESTRUCTURACIÓN Y REFINANCIAMIENTO DE CRÉDITOS	13
10. POLÍTICA DE RECLASIFICACIÓN DE CRÉDITOS REESTRUCTURADOS O REFINANCIADOS	14
11. POLITICA DE RECLASIFICACIÓN DE CRÉDITOS REESTRUCTURADOS O REFINANCIADOS	15
12. POLÍTICA DE RECLASIFICACIÓN DE ACTIVOS CREDITICIOS	16
13. POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE LAS GARANTÍAS	16
14. POLÍTICA PARA LA CONSTITUCIÓN DE RESERVAS DE ACTIVOS CREDITICIOS	18
15. POLÍTICA PARA LA CONSTITUCION DE RESERVAS DE SANEAMIENTO	19
15.1 ACTIVOS CREDITICIOS PARA INTERMEDIARIAS FINANCIERAS	19
15.2 ACTIVOS CREDITICIOS PARA CARTERA DE USUARIO FINAL	20
16. OTRAS DISPOSICIONES	20
17. VIGENCIA	20



Director Ejecutivo

**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO
Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

1. OBJETIVO

Establecer los lineamientos generales para la evaluación y clasificación de los activos de riesgo crediticio según la calidad de los deudores, y la constitución de reservas mínimas de saneamiento de acuerdo con las pérdidas esperadas de los respectivos activos.

2. ALCANCE

Las presentes políticas serán aplicables exclusivamente a los activos de riesgo crediticio de FONAVIPO, es decir, Intermediarias Financieras y Usuario Final, y no aplica a los Fondos en Administración.

3. RESPONSABILIDADES

3.1 De la Junta Directiva, la autorización de estas políticas y establecimiento de controles internos suficientes para garantizar su cumplimiento; así como velar porque se dé cumplimiento a las normas respectivas.

3.2 Del Director Ejecutivo, la implementación de estas políticas.

3.3 De la Unidad de Auditoría Interna, dar seguimiento a las reservas constituidas, a fin de verificar que sean suficientes conforme a las presentes políticas.

3.4 De la Unidad de Riesgos, evaluar el riesgo de las operaciones crediticias a Intermediarias Financieras y Usuario Final, y proponer ajustes de reservas de acuerdo con estas políticas.

3.5 De la Unidad de Contabilidad, el adecuado registro de las reservas de conformidad a lo establecido en las presentes políticas.

3.6 De la Unidad de Operaciones de Préstamos, contar con los registros auxiliares de conformidad a lo establecido en estas políticas.

3.7 De la Unidad Financiera Institucional, el control de los depósitos en garantía cedidos por las Instituciones Autorizadas (IA's).

3.8 De las Unidades de Riesgos y Operaciones y Proyectos de Reconstrucción, responsable de evaluar la garantía de los créditos al Usuario Final.

Director Ejecutivo



**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO
Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

4. REFERENCIAS

- 4.1** Normas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento (NCB-022).
- 4.2** Normas Técnicas para el Registro de Peritos valuadores y sus obligaciones profesionales (NRP-27).
- 4.3** Manual de Créditos.
- 4.4** Manual de Riesgo de Crédito para Evaluación de Intermediarias Financieras.
- 4.5** Lineamientos para Operativizar la Normativa de Riesgo Crediticio de FONAVIPO, aprobada por el Banco Central de Reserva de El Salvador.
- 4.6** Política de Tasa de Interés.
- 4.7** Manual de Organización y Funciones.
- 4.8** Reglamento de Firmas Autorizadas.
- 4.9** Instrucción de Trabajo para la Administración del Expediente Único de Instituciones Autorizadas.
- 4.10** Instrucción de Trabajo para la Administración del Expediente de Créditos a Usuario Final.

5. DEFINICIONES

- 5.1 Normas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento (NCB-022):** Documento autorizado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva, que tiene por objeto regular la evaluación y clasificación de los activos de riesgo crediticio según la calidad de los deudores y exigir la constitución de reservas mínimas de saneamiento de acuerdo con las pérdidas esperadas de los respectivos activos.
- 5.2 Activos de Riesgo Crediticio:** Son aquellas operaciones que de alguna manera signifiquen financiamientos directos o indirectos a favor de personas naturales, jurídicas o grupos de personas, para el caso de FONAVIPO se consideran como tales las siguientes operaciones:
 - a. Préstamos (Intermediarias Financieras y personas naturales).
 - b. Pagos por cuenta ajena (Empleados y Proveedores).
 - c. Intereses y otros productos por cobrar (Intermediarias Financieras y personas naturales).
 - d. Otras cuentas por cobrar.

Director Ejecutivo



**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO
Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

- e. Préstamos con garantía de pólizas otorgados por entidades reguladas por la Ley de Sociedades de Seguros, por los montos que excedan los valores acumulados de Reservas Matemáticas o valores garantizados.

5.3 Clasificación por riesgo: los deudores se clasificarán en las categorías siguientes:

Tabla 1: Clasificación por tipo y categoría de riesgo

Tipo	Categoría
Normales	A1
	A2
Subnormales	B
Deficientes	C1
	C2
De difícil recuperación	D1
	D2
Irrecuperables	E

5.4 Crédito Prorrogado: se entenderá por prórroga la prolongación del plazo de pago de una obligación, sin que se emita un nuevo documento contractual y sin que exista cambio de la referencia del crédito.

5.5 Crédito Reprogramado: Cuando se modifiquen las condiciones de amortización del crédito original pudiendo o no incluir modificación del plazo, sin que se emita un nuevo documento y sin que haya cambio en la referencia del crédito.

5.6 Crédito Reestructurado: Son los créditos que hayan sido prorrogados, reprogramados, o que hayan sido objeto de cualquier otro arreglo jurídico o financiero que modifique las condiciones originalmente pactadas. Se exceptúan aquellas modificaciones que por condiciones macroeconómicas y no por problemas atribuibles al deudor, tal como cuando FONAVIPO ajusta la tasa de interés y en consecuencia se modifica el plazo del crédito o el monto de la cuota.

5.7 Crédito Refinanciado: Aquel crédito otorgado que cancela total o parcialmente otros créditos con problemas de mora o de capacidad de pago y que cambian las condiciones de los créditos anteriores.

5.8 Servicio Regular de la Deuda y Normalidad de Pagos: pago de cuotas de capital e intereses con una mora no mayor a siete días calendario para créditos para vivienda. Para el

**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO
Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

caso de los créditos para empresa, se considera como tal, un atraso no mayor a catorce días calendario.

5.9 Consolidación de Deudas: créditos otorgados para pagar obligaciones que el cliente tiene con FONAVIPO o con otra entidad del sistema financiero, para aprovechar mejores condiciones de mercado. Cuando uno o más de los créditos a consolidar hayan sido otorgados por FONAVIPO y presente mora mayor a 30 días en los últimos 90 días, la consolidación se considerará como refinanciamiento.

5.10 Manual de Créditos: Documento que norma las operaciones de créditos a las Intermediarias Financieras, incluyendo la documentación base que éstas deben presentar al solicitar financiamiento a FONAVIPO, entre otros.

5.11 Manual de Riesgo de Crédito para Evaluación de Intermediarias Financieras: Documento que cuenta con el visto bueno del Banco Central de Reserva, en el cual se norman los mecanismos de elegibilidad de los Bancos y de Otros Intermediarios de Recursos; y definen los factores a evaluar de forma cuantitativa como cualitativamente, con el propósito de asignar una calificación de riesgo crediticio, establecer un cupo máximo de endeudamiento por institución, entre otros.

5.12 Manual para el Otorgamiento de Créditos y Administración de Cartera de Usuarios Finales, su objetivo es establecer los lineamientos bajo los cuales se otorgarán los financiamientos en calidad de préstamo a la población objeto de FONAVIPO, con la finalidad de contribuir a que más familias tengan una vivienda integral.

5.13 Manual de Organización y Funciones: Documento que contiene la delimitación de las funciones por Unidad Organizativa de FONAVIPO.

5.14 Manual para Uso del Sistema de Consulta de Deudores de la Superintendencia del Sistema Financiero: documento que establece los lineamientos para el acceso y utilización del Sistema de Consulta de Deudores al personal que ha sido autorizado por la Administración de FONAVIPO, para efectuar consultas de personas naturales y jurídicas.

5.15 Reglamento de Firmas Autorizadas: Documento que contiene en forma detallada la delegación de autorización de operaciones, de acuerdo a las funciones asignadas a cada uno de los funcionarios y las diferentes operaciones que se realiza en FONAVIPO, incluyendo las operaciones de autorización de financiamiento, desembolsos y otras relacionadas con el Proceso de Créditos.

Director Ejecutivo



**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO
Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

5.16 Políticas de tasa de interés para Operaciones Activas: Lineamientos para la determinación de la tasa de interés para las operaciones activas de FONAVIPO.

5.17 Mora: retrasos en el pago de una o más cuotas, imputables al deudor.

5.18 Días mora: se calcularán a partir del primer día siguiente a la fecha de vencimiento del pago.

5.19 Valúo: es el resultado del proceso que realiza un perito valuador para estimar el valor de un inmueble.

5.20 Reservas de saneamiento de crédito: son provisiones contables que se hacen con el fin de prevenir situaciones de insolvencia por parte de los deudores y poder así, absorber las pérdidas que se produzcan al no recuperar de forma parcial o total la inversión realizada. Es la provisión del gasto que podría generarse por una posible pérdida al no recuperar una cierta cantidad de dinero prestada; dicho valor es determinado con base a lo dispuesto en las normas técnicas respectivas.

5.21 Usuario Final: Son las personas o individuos, que reciben un crédito para la compra de vivienda nueva o usada, compra de lote, construcción de vivienda, reconstrucción, ampliación y mejoramiento de vivienda.

6. POLÍTICA DE AGRUPACIÓN DE LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO

Para efectos de evaluar y clasificar los activos de riesgo crediticio, éstos se agruparán separadamente en créditos para empresas y créditos para vivienda, según se detalla:

A. Créditos para empresas: Se agrupan dentro de los créditos para empresas, la generalidad de los créditos otorgados a Instituciones, con la excepción de los créditos para la vivienda. En este mismo grupo se incluirán los créditos otorgados al Gobierno Central, Municipalidades, Instituciones Oficiales Autónomas y Semi-Autónomas.

B. Créditos para vivienda: Son los préstamos otorgados a personas naturales para la adquisición de vivienda, así como los otorgados para adquisición de terreno, construcción, remodelación y reparación de viviendas.

Generalmente estos créditos reúnen las siguientes características:

1. Los inmuebles son para uso del adquirente;
2. Se otorgan a largo plazo;
3. Son pagaderos en cuotas periódicas; y

Director Ejecutivo



**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO
Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

4. Podrán estar garantizados con primera hipoteca o con segunda hipoteca, siempre que ambas hayan sido constituidas con la misma entidad; también podrán estar garantizados con el Fideicomiso de Garantía para la Adquisición de inmuebles administrado por el Banco Multisectorial de Inversiones.

7. POLÍTICA DE CLASIFICACIÓN DE LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO

FONAVIPO deberá tener debidamente clasificado, en todo momento, el 100% de los activos de riesgo crediticio.

Para determinar la clasificación de un deudor que posee varias operaciones crediticias contratadas con FONAVIPO, se deberá reunir todas las operaciones crediticias que tenga con la institución, de modo tal que la categoría de riesgo que se le asigne sea la que corresponde al crédito con mayor riesgo de recuperación.

7.1 CRÉDITOS PARA EMPRESAS

Créditos para empresas: Se evaluará técnicamente la calidad de cada deudor como sujeto de crédito especialmente su comportamiento y capacidad de pago, determinando el porcentaje del crédito que se presume podría perderse o no recuperarse considerando los antecedentes del deudor.

7.2 CREDITOS PARA VIVIENDA

La totalidad de créditos para vivienda, se evaluarán y clasificarán mensualmente según el comportamiento de pago del deudor, es decir el de sus saldos en mora, considerando el tratamiento de las garantías.

La clasificación de los créditos para vivienda, se hará sobre la base de la antigüedad de la mora observada de las cuotas, según el siguiente esquema:



Director Ejecutivo

**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO
Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

Tabla No. 2:
Categorías y criterios para clasificación de los Deudores de Vivienda

Categoría	Mora en días calendario de las cuotas de amortización
	VIVIENDA
A1	Hasta 7 días
A2	Hasta 30 días
B	Hasta 90 días
C1	Hasta 120 días
C2	Hasta 180 días
D1	Hasta 270 días
D2	Hasta 360 días
E	+360 días

La Superintendencia podrá requerir a FONAVIPO, le asigne a un deudor la categoría de otro deudor, cuando existan criterios fundados que hagan presumir que entre ambos deudores existen vinculaciones de propiedad, administración o negocio.

8. POLÍTICA DE EVALUACIÓN DE LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO

Estas políticas establecen lineamientos generales para evaluar técnicamente la calidad de cada deudor del sector Empresa, así como del Usuario Final, como sujetos de crédito, su comportamiento y capacidad de pago, a fin de determinar su clasificación de riesgo y el porcentaje del crédito que se presume podría perderse o no recuperarse.

8.1 Periodicidad de evaluación para Intermediarias Financieras

La evaluación y clasificación de las instituciones intermediarias deberá efectuarse al menos con una periodicidad trimestral; y para los créditos del usuario final se evaluarán de forma mensual; no obstante, lo anterior, la Institución deberá evaluar y reclasificar a los deudores o grupos de deudores en el momento en que, a través del seguimiento respectivo, se determine deterioro en la capacidad de pago y en las condiciones financieras del deudor.

La evaluación para clasificar la categoría de riesgo y cupo máximo de endeudamiento a las intermediarias financieras deberá efectuarse al menos con una periodicidad trimestral, debiendo incorporar aquellas empresas cuya suma de saldos representen al menos el 75% del saldo total de la cartera de empresas, el resto de deudores de créditos deberán ser evaluados al menos una vez al año.

Director Ejecutivo



**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO
Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

8.2 Documentación del Crédito

Para efectos de evaluación de la clasificación de riesgo y constitución de reserva, las Intermediarias Financieras deberán contar con documentación actualizada correspondiente al último trimestre anterior a la evaluación, con excepción de la documentación cuya vigencia sea para un período mayor, la cual se actualizará a su caducidad.

Para cada deudor deberá abrirse un expediente que contenga todos los documentos legales y financieros relacionados con la solicitud, análisis, aprobación y seguimiento de acuerdo a lo siguiente:

- a. Documentación base requerida en el numeral 4.3. REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD DE OTROS INTERMEDIARIOS DE RECURSOS del Manual de Riesgo de Crédito para Evaluación de Intermediarias Financieras.
- b. Credenciales de la Junta Directiva u órgano equivalente de la Intermediaria Financiera, vigentes e inscritas en el registro correspondiente.
- c. Acuerdo de Junta Directiva de FONAVIPO de autorización de la Institución solicitante de crédito y asignación de cupo de financiamiento.
- d. Copia de Convenio de Crédito suscrito entre la nueva Intermediaria Financiera y FONAVIPO.
- e. Estado de Cuenta de la Intermediaria Financiera, actualizado.
- f. Para el caso de créditos amparados con garantías hipotecarias, se incluirá informe de tasación, que no exceda de tres años.
- g. Copia de la correspondencia entre la Intermediaria Financiera y FONAVIPO.
- h. Informe de las evaluaciones de riesgo realizadas por FONAVIPO (incluirá información proporcionada por las Intermediarias Financieras sobre las fuentes de repago).
- i. Copia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta del último ejercicio fiscal.
- j. Informe de Auditoría Externa con corte al 31 de diciembre de los dos últimos años, este debe incluir la opinión y notas explicativas a los Estados Financieros (peso: 10%).
- k. Cuando se trate de instituciones de reciente constitución, que no tengan información financiera histórica, el expediente deberá contar con el estudio respectivo sobre la viabilidad del negocio, que incluya un análisis de la factibilidad mercadológica, técnica y financiera (peso: 10%).
- l. Informe de análisis que sirvió de base para la aprobación del crédito realizado a la Institución para ingreso al Programa de Créditos. Cuando el crédito sea un refinanciamiento deberá también estar sustentado en un análisis (peso: 10%).
- m. Estados financieros de los últimos dos ejercicios fiscales, los cuales deberán coincidir con los presentados al Registro de Comercio (peso: 10%). La ponderación de éste numeral no será aplicada a los créditos que soliciten las micro y pequeñas empresas, independientemente de su monto.

Director Ejecutivo



**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO
Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

n. Flujo de Caja Operacional mensual proyectado a un año, anexando las premisas que lo respalden.

La documentación que cuenta con un peso de 10%, incidirá en la asignación de la clasificación de riesgo de acuerdo con los criterios definidos en el siguiente apartado.

8.3 Criterios para asignar la clasificación de riesgo de empresas y usuario final

Considerando que el Manual de Riesgo de Crédito para Evaluación de Intermediarias Financieras contempla la Metodología para la evaluación de Intermediarias Financieras bajo el Modelo CAMEL, apropiada a las Instituciones que FONAVIPO atiende como banca de segundo piso, que cuenta con el visto bueno del Banco Central de Reserva y que incorpora indicadores cuantitativos, factores cualitativos y de tendencia; por tanto, la clasificación o categoría de riesgo definida por el Banco Central de Reserva para efectos de constitución de reserva, se establecerá con base a una tabla de criterios que incluyen la calificación CAMEL, días mora y Documentación del Crédito referida en el numeral 8.2, tal como se define a continuación:



Director Ejecutivo

**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO
Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

Tabla No. 3:
Criterios para la clasificación o categoría de riesgo de Empresa


Calificación de Bancos (Metodología FONAVIPO)	Calificación de Otros Intermediarios de Recursos (Metodología FONAVIPO)	Categoría de Riesgo (Según normativa del BCR NCB-022)		Días Mora	Documentación del crédito (referida en numeral 8.2)
		Calificación	Porcentaje de Reservas		
AAA; AA; A y BBB	FONA AAA; FONA AA; FONA AA±; FONA A y FONA A±	A1	0%	No mayor a 14 días.	Incumplimientos menores subsanables de documentación.
BB y cualquier otra calificación que cumpla con días mora definida para esta categoría.	FONA BBB+ y cualquier otra calificación CAMEL que cumpla con días mora definida para esta categoría.	A2	1%	No mayor a 30 días.	
B y cualquier otra calificación que cumpla con días mora definida en esta categoría.	FONA BBB y cualquier otra calificación CAMEL que cumpla con días mora definida en esta categoría.	B	5%	No mayor a 60 días	Incumplimientos menores subsanables de documentación.
C y cualquier otra calificación que cumpla con días mora definida en esta categoría.	FONA BBB- FONA S y cualquier otra calificación CAMEL que cumplan con días mora o documentación definida en esta categoría.	C1	15%	No mayor a 90 días	Incumplimientos del 10% de requisitos de documentación.
D, E y cualquier otra calificación que cumpla con días mora definida en esta categoría.	Todas las calificaciones CAMEL que cumplan con días mora o documentación definida en esta categoría.	C2	25%	No mayor a 120 días	
Todas las calificaciones que cumplan con días mora o documentación definida en esta categoría.	Todas las calificaciones CAMEL que cumplan con días mora o documentación definida en esta categoría.	D1	50%	No mayor a 150 días	Incumplimientos del 10% al 30% de requisitos de documentación.
Todas las calificaciones que cumplan con días mora o documentación definida en esta categoría.	Todas las calificaciones CAMEL que cumplan con días mora o documentación definida en esta categoría.	D2	75%	No mayor a 180 días	
Todas las calificaciones que cumplan con días mora o documentación definida en esta categoría.	Todas las calificaciones CAMEL que cumplan con días mora o documentación definida en esta categoría.	E	100%	Mayor a 180 días	Documentación incompleta mayores del 30% de los requisitos de información o no hay instrumento con fuerza ejecutiva.

Para el caso de los créditos cuyo saldo no supere los US\$100,000.00, no será obligatorio el cumplimiento del Literal "h" del numeral 8.2 de las presentes Políticas.

Cuando la Intermediaria Financiera sea de las que no están activas con nuevas operaciones de desembolsos o no presenten saldo a favor de FONAVIPO, no será aplicable el Literal "b" del numeral 8.2 de las presentes Políticas.

Director Ejecutivo



 <p>FONAVIPO Techemos la mano</p>	<p align="center">NORMATIVA</p>	<p>CODIGO: DE-N-016 FECHA: ENERO DE 2024 REVISIÓN: 3 PAGINA: 13</p>
<p>POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO</p>		

Para el caso de la clasificación o categoría de riesgo al Usuario Final, se utilizan los siguientes criterios:

Tabla No. 4:
Criterios para la clasificación o categoría de riesgo de vivienda y de Usuario Final

Clasificación		Porcentaje de Reservas de Saneamiento NCB-022
Normales	A1	0%
	A2	1%
Subnormales	B	5%
Deficientes	C1	15%
	C2	25%
De difícil recuperación	D1	50%
	D2	75%
Irrecuperables	E	100%

9. POLÍTICA DE REESTRUCTURACIÓN Y REFINANCIAMIENTO DE CRÉDITOS

9.1 CREDITOS A EMPRESAS

Los deudores cuyos créditos originales sean reestructurados o refinanciados, conservarán su categoría de riesgo conforme a los criterios definidos en el Anexo 1 de la Norma para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de saneamiento (NCB-22), siempre y cuando el deudor pague con recursos propios, antes de la reestructuración o refinanciamiento, la totalidad de los intereses adeudados a la fecha de la transacción, sin que estos últimos hayan sido producto de nuevo financiamiento, directo o indirecto.

Los deudores con créditos reestructurados o refinanciados que no cumplan la condición anterior, serán clasificados en la Categoría "C2" o una categoría de mayor riesgo, de conformidad a los síntomas que presente.

Se eximen de las disposiciones establecidas en los incisos anteriores del presente numeral a los deudores del sector Empresa, quienes deberán ser clasificados de acuerdo con la categoría de riesgo que corresponda a los síntomas que presenten al momento de la reestructuración o refinanciamiento, establecidos en las Tablas No. 2 y No. 3: Criterios para la Clasificación o categoría de riesgo de Empresa y de Usuario Final.

La operación reestructurada o refinanciada que no cumpla con el pago de la totalidad de intereses adeudados y continúa con atrasos en el pago de cuotas establecidas, será clasificado

Director Ejecutivo



**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO
Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

como "D1" o a una categoría de mayor riesgo, de conformidad a las situaciones que presente, siempre que:

- a) No haya transcurrido seis meses del nuevo plazo pactado, para créditos destinados para inversión o para empresas, y tres meses del nuevo plazo pactado para créditos destinados a capital de trabajo; o,
- b) No haya transcurrido seis meses del nuevo plazo pactado en créditos para vivienda.

Asimismo, para efectos de clasificación, en el expediente de estos deudores deberá constar la morosidad acumulada de dichos créditos, a la fecha en que se efectúe la reestructuración o refinanciamiento.

10. POLÍTICA DE RECLASIFICACIÓN DE CRÉDITOS REESTRUCTURADOS O REFINANCIADOS

Los activos crediticios y las reservas de saneamiento pueden variar mensualmente su clasificación por las siguientes causas: variación de saldos, recepción de activos extraordinarios, castigo de créditos, cambio de calificación CAMEL y otras circunstancias, dando origen a la reclasificación de activos crediticios; por lo que, es necesario realizar los ajustes correspondientes en las clasificaciones y reservas de saneamiento al final de cada mes.

Los deudores con créditos que hayan sido reestructurados o refinanciados podrán ser reclasificados a una categoría de menor riesgo si cumplen con las condiciones de dicha categoría y además:

- a) En el caso de créditos para Empresa (intermediarias financieras), el deudor:
 - i) Evidencie un servicio regular de sus deudas de al menos seis meses del nuevo plazo pactado para créditos destinados para inversión, y al menos tres meses del nuevo plazo pactado para créditos destinados a capital de trabajo; y
 - ii) Cancele al menos un cinco por ciento (5%) del principal.
- b) En el caso de créditos para vivienda (usuario final), hasta que el deudor demuestre normalidad en sus pagos de capital e intereses, en los últimos seis meses.

Las condiciones anteriores serán requeridas en la primera reclasificación que se efectúe a la categoría de riesgo que le corresponda al deudor, según los criterios descritos en estas políticas.

Los activos de riesgos reestructurados o refinanciados, deberán quedar adecuadamente identificados en la contabilidad y en los Sistemas informáticos de FONAVIPO, los cuales deberán permitir el seguimiento de dichos riesgos, segregar los ingresos financieros

Director Ejecutivo



**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO
Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

efectivamente percibidos por los mismos y que han sido abonados a los ingresos de FONAVIPO, identificar su origen, así como facilitar el control de su comportamiento de pagos.

FONAVIPO deberá informar a la Superintendencia del Sistema Financiero, las reestructuraciones o refinanciamientos de activos crediticios que efectúe durante el mes, en los primeros siete días hábiles después de finalizado el mismo, excepto en marzo, junio, septiembre y diciembre, que lo harán en los primeros diez días hábiles siguientes a dichos meses.

10.1 REFINANCIAMIENTO DE CREDITOS AL USUARIO FINAL

A solicitud del deudor y previo análisis de la mora y de la capacidad del deudor, se podrá otorgar un nuevo crédito para saldar la deuda total del crédito objeto de refinanciamiento, de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa vigente relacionada.

El crédito para refinanciamiento por mora en FONAVIPO será orientado a los deudores morosos.

Se requiere para ser Sujetos de refinanciamiento por mora en FONAVIPO:

- i) Ser deudores de FONAVIPO y estar en mora o a solicitud del deudor Previo análisis de la Comisión de Evaluación de Créditos, se podrán considerar aquellos deudores que se encuentren al día en sus pagos y que por razones de disminución de sus ingresos personales o del grupo familiar, pongan en riesgo inminente la sanidad de su crédito. Así también para aquellos créditos que están en cobro por la vía judicial.
- ii) Tener capacidad de pago u ofrecer garantía solidaria además de la hipotecaria para responder de la obligación mutuaría, cuando la capacidad de pago no logre cubrir el saldo de la deuda a refinanciar. Los codeudores solidarios deben ser mayores de edad. FONAVIPO podrá considerar otros tipos de garantías hipotecarias que a su criterio respalden dicha operación.
- iii) Ser sujeto de seguro de deuda y no sobrepasar la edad máxima para el otorgamiento de créditos.

11. POLITICA DE RECLASIFICACIÓN DE CRÉDITOS REESTRUCTURADOS O REFINANCIADOS

La clasificación de los activos crediticios y, en consecuencia, el monto de las reservas de saneamiento exigidas puede variar mes a mes a causa del otorgamiento y pago de créditos, la recepción de activos extraordinarios, el castigo de créditos, la reclasificación de deudores y

Director Ejecutivo



**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO
Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

otras circunstancias. FONAVIPO, deberá hacer los ajustes correspondientes en las clasificaciones y reservas de saneamiento constituidas al final de cada mes.

FONAVIPO deberá informar a la Superintendencia del Sistema Financiero, las reclasificaciones a categoría de menor riesgo y las razones en que las fundamenta, de los 50 mayores deudores de la institución respectiva en los primeros siete días hábiles de cada mes, excepto en marzo, junio, septiembre y diciembre, que lo harán en los primeros diez días hábiles siguientes a dichos meses.

Cuando la Superintendencia del Sistema Financiero establezca que un deudor está inadecuadamente clasificado ordenará su reclasificación y el correspondiente ajuste en las reservas de saneamiento. La Superintendencia hará las verificaciones necesarias por los medios y fechas que estime conveniente.

12. POLÍTICA DE RECLASIFICACIÓN DE ACTIVOS CREDITICIOS

La clasificación de los activos crediticios y, en consecuencia, el monto de las reservas de saneamiento exigidas puede variar mes a mes a causa del otorgamiento y pago de créditos, la recepción de activos extraordinarios, el castigo de créditos, la reclasificación de deudores y otras circunstancias. Sin embargo, FONAVIPO hará los ajustes correspondientes en las clasificaciones y reservas de saneamiento constituidas al final de cada mes.

FONAVIPO deberá informar a la Superintendencia del Sistema Financiero, en los primeros siete días hábiles de cada mes, excepto en marzo, junio, septiembre y diciembre, que se deberá hacer en los primeros diez días hábiles siguientes a dichos meses, las reclasificaciones a categoría de menor riesgo y motivos del cambio de los deudores definidos en el numeral 6

13. POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE LAS GARANTÍAS

Para los efectos de la constitución de reservas de saneamiento, el riesgo de un deudor se determinará restando del saldo total de las obligaciones el valor de las garantías que los respalden y que correspondan a las detalladas a continuación, además, los criterios de aceptación de las mismas, deberán estar de conformidad a las políticas aprobadas por la Junta Directiva u órgano equivalente, y a las prácticas y procedimientos mínimos de valoración que ha determinado la Superintendencia del Sistema Financiero mediante las normas correspondientes.

Director Ejecutivo



**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO
Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

**Tabla No. 5: Criterios para la consideración de garantías de Intermediarias
Financieras y Usuario Final**

TIPO DE GARANTÍA	Porcentaje a considerar	
Depósitos en efectivo.	100%	
Avales y Fianzas de bancos locales o bancos extranjeros de primera línea.	100%	
Avales y Fianzas por fondos de garantías administrados por el Banco Multisectorial de Inversiones.	100%	
Primera hipoteca sobre bienes inmuebles debidamente inscritas (las garantías con anotación preventiva y documentación suficiente para su inscripción, tendrán un plazo máximo de seis meses para concluir el trámite de inscripción, a partir de la fecha del otorgamiento de la garantía). Fideicomiso de Garantía para la Adquisición de Inmuebles, administrado por el Banco Multisectorial de Inversiones.	Rangos de Categorías	Porcentaje a considerar
	De A2 a C2	70%
	D1 y D2	60%
	E	50%


En los casos que una misma garantía respalde la concesión de uno o más créditos a diferentes deudores, el valor a considerar de dicha garantía, para efecto de constitución de reservas de saneamiento, será proporcional a los saldos adeudados de los créditos otorgados al deudor.

En el caso de las garantías hipotecarias, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- El valor del inmueble a restar del saldo de las obligaciones será el menor entre el valúo pericial actualizado y el valúo pericial contractual;
- La valoración pericial de la garantía deberá efectuarse por un perito independiente, debidamente registrado en la Superintendencia, siempre y cuando el saldo total de las obligaciones, en créditos para Empresas, sea igual o mayor a doscientos mil dólares (US\$200,000.00), y en créditos para vivienda, igual o mayor a setenta y cinco mil dólares (US\$75,000.00). Para créditos menores a dichos saldos, los valúos podrán ser efectuados por empleados de FONAVIPO;

Director Ejecutivo



 FONAVIPO Tejamos la mano	NORMATIVA	CODIGO: DE-N-016 FECHA: ENERO DE 2024 REVISIÓN: 3 PAGINA: 18
POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO		

- c) La valoración pericial de las garantías hipotecarias no deberá tener una antigüedad superior a 36 meses en créditos para Empresa y 48 meses en créditos para vivienda ya sea que la realice un perito independiente o un empleado de FONAVIPO; y
- d) En el caso de créditos para la construcción será considerado como parte de la garantía el valor agregado en el avance de la obra, siempre y cuando se cumpla que:
 - i) El técnico designado de la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción de FONAVIPO documente y verifique adecuadamente los avances de la obra relacionados con los desembolsos del crédito;
 - ii) Exista un informe anual de avance de la obra elaborado por un perito independiente registrado en la Superintendencia; y
 - iii) Se incluya en el expediente respectivo los informes de preventa y reservación de viviendas, cuando aplique.
- e) No se considerarán para el cálculo de las reservas de saneamiento, las garantías otorgadas por personas relacionadas con FONAVIPO para cubrir riesgos de terceros.

14. POLÍTICA PARA LA CONSTITUCIÓN DE RESERVAS DE ACTIVOS CREDITICIOS

Para efectos de la constitución de reservas de saneamiento de los activos de riesgo crediticio, las reservas mínimas de saneamiento de un deudor se determinarán restando al saldo de cada deudor el valor de las garantías que los respaldan de las establecidas en los del 14 al 16 de la NCB-022, clasificando a dichos deudores y aplicándoles los porcentajes de reservas de conformidad al siguiente detalle:

Tabla No. 6: Clasificación y Porcentajes de Reserva de Saneamiento

Clasificación		Porcentaje de Reservas de Saneamiento
Normales	A1	0%
	A2	1%
Subnormales	B	5%
Deficientes	C1	15%
	C2	25%
De difícil recuperación	D1	50%
	D2	75%
Irrecuperables	E	100%

La Superintendencia podrá exigir la constitución de reservas de saneamiento adicionales en aquellos casos que debido a un crédito reestructurado o refinanciado se lleven a Productos intereses no percibidos y no provisionados.

Director Ejecutivo



**POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO
Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO**

A continuación, se muestra la estructura de los activos de riesgo para Préstamos para Empresas y Préstamos para Usuario Final:

Unidad de Riesgos
Estructura de los activos de riesgo por categoría y reservas del fondo general
Con referencia al _____
Préstamos para empresas

Categorías	%	Deudores	Saldos de cartera				Reservas de saneamiento	Reservas de saneamiento	Ajuste o liberación de Rvas.
			Capital	Intereses	Garantía	Riesgo neto	(Mes actual)	(Mes anterior)	(Mes actual)
A1	0.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
A2	1.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
B	5.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
C1	15.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
C2	25.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	50.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
D2	75.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
E	100.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Rva. Voluntaria		-	-	-	-	-	-	-	-
Total		0	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

Fondo Nacional de Vivienda Popular
Unidad de Riesgos
Estructura de los activos de riesgo por categoría de la cartera de personas naturales del Fondo FONAVIPO
referencia al 31/10/2023
Préstamos para vivienda

Categorías	%	Deudores	Saldos de cartera						Reservas de saneamiento	Reservas de saneamiento	Ajuste o liberación de Rvas.
			Capital	Intereses	Intereses Moratorios	Garantía Inmueble	Garantía Según NCB-022	Riesgo neto	(mes actual)	(mes anterior)	(mes actual)
A1	0.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A2	1.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B	5.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C1	15.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C2	25.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	50.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D2	75.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E	100.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RVA OBLIGATORIA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RVA VOLUNTARIA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Cierre mensual de cartera proporcionado por la Unidad de Operaciones de Préstamos.


15. POLÍTICA PARA LA CONSTITUCION DE RESERVAS DE SANEAMIENTO

15.1 Activos crediticios para Intermediarias Financieras

Se mantendrá el valor para las Reservas Voluntarias de US\$283,244 considerado a esta fecha y ratificado por parte de la Junta Directiva mediante el acuerdo No. 6987/864 de Sesión de Junta Directiva No. 864/889/11/2013 del 27 de noviembre de 2013.

Director Ejecutivo



 <p>FONAVIPO Te damos la mano</p>	<p align="center">NORMATIVA</p>	<p>CODIGO: DE-N-016 FECHA: ENERO DE 2024 REVISIÓN: 3 PAGINA: 20</p>
<p>POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO</p>		

15.2 Activos crediticios para Cartera de Usuario Final

La constitución de reservas de saneamiento para la Cartera de Usuario Final se constituirá de acuerdo al comportamiento de la cartera en cada cierre mensual a partir del mes de enero 2024, aprobado por parte de la Junta Directiva en la misma fecha de aprobación de estas Políticas.

16. OTRAS DISPOSICIONES

La Junta Directiva ratificará trimestralmente los saldos de reserva, la cual deberá contar previamente con la opinión de Auditoría Interna, acerca de la suficiencia de las reservas de saneamiento constituidas de conformidad a estas políticas.

En caso de que FONAVIPO haya otorgado créditos con garantía de una Sociedad de Garantía Recíproca, no se evaluará, clasificará ni constituirá reservas de saneamiento por dichos créditos, lo cual no implica menoscabar los procedimientos y controles internos que sean necesarios para el otorgamiento de los mismos.

La Administración podrá constituir reservas voluntarias cuando lo estime conveniente.

Los casos especiales y lo no contemplado en la presente política serán resueltos por la Dirección Ejecutiva, fundamentado en la Norma NCB-022 autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero.

17. VIGENCIA

1. Esta Política deroga las modificaciones aprobadas por Junta Directiva, de fecha 10 de junio de 2016, Acta No. 971/996/06/2016, Acuerdo No. 7612/971.
2. La reestructuración y/o modificaciones de esta Política se han efectuado de conformidad con lo aprobado por Junta Directiva, de fecha 31 de enero de 2024, Acta No. 1324/1349/01/2024, Acuerdo No. 9572/1324, y entrarán en vigor a partir de la fecha de aprobación.




Director Ejecutivo