

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

San Salvador, El Salvador

Comité de Clasificación Ordinario: 15 de abril de 2021

Clasificación	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Emisor	(modificada) EA+.sv	EA.sv	Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.
CIFSV (3,8,10,12,13 y 14) Con garantía hipotecaria	(modificada) AA-.sv	A+.sv	Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
Perspectiva	(modificada) Estable	Positiva	

"La opinión del Consejo de Clasificación 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"

-----MM US\$ al 31.12.20-----		
ROAA: 3.7%	Activos: 957.1	Patrimonio: 519.9
ROAE: 6.9%	Utilidad: 35.6	Ingresos: 72.9

Historia: Emisor EA+ (23.07.01), ↓ EA (14.12.01), ↓ EA- (24.06.03), ↑EA (27.03.12), ↑EA+ (15.04.21) CIFSV (3, 8, 10, 12 y 13) AA- (23.07.01) ↓ A+ (14.12.01), CIFSV (14) A+ (30.06.02). CIFSV (3, 8, 10, 12, 13 y 14) ↓ A (24.06.03) ↑A+ (27.03.12), ↑AA- (15.04.21)

La información utilizada para el presente análisis comprendió los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2017, 2018, 2019 y 2020, así como información adicional proporcionada por la Entidad.

Fundamento: El Comité de Clasificación de Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo, dictaminó modificar la clasificación del Fondo Social para la Vivienda (FSV) a EA+.sv desde EA.sv y la de sus instrumentos vigentes con garantía hipotecaria a AA-.sv desde A+.sv con base en la evaluación efectuada al 31 de diciembre de 2020 e información subsecuente a esa fecha. Tal decisión ha estado fundamentada en el desarrollo favorable que han mostrado los niveles de solvencia patrimonial en los últimos años, en la consistente generación de utilidades, en el respaldo hacia los activos improductivos acorde al volumen de reservas y en el fortalecimiento de su posición de liquidez y adecuado calce de plazos. La resiliencia de la Institución para afrontar las condiciones del entorno económico / financiero ha sido ponderada asimismo en la decisión del Comité de Clasificación.

Entre los factores que condicionan las calificaciones de riesgo de la Institución y sus instrumentos se señalan: i) los niveles relativamente elevados de préstamos refinanciados y vencidos -vinculados al mercado poblacional que atiende el FSV y al reconocimiento de afectaciones por COVID-19, ii) la participación de los otros ingresos no operacionales en el resultado neto de la Entidad (producto de la recuperación de préstamos), y iii) el entorno de contracción en la actividad económica y su repercusión en la capacidad de pago de los deudores.

Zumma Ratings dará un seguimiento a las potenciales afectaciones adicionales en la sanidad del crédito producto de la contingencia sanitaria. La perspectiva de la calificación pasa a Estable desde Positiva.

Institución financiera alineada con la política de vivienda del Gobierno salvadoreño: El FSV es una institución financiera pública autónoma. En ese contexto, FSV tiene gran importancia para el Estado por su condición de ejecutor de políticas públicas en beneficio de los trabajadores para atender problemas habitacionales.

Incremento en morosidad y participación relativamente elevada de los créditos vencidos y refinanciados, vinculada con el segmento poblacional objetivo del FSV y COVID-19: El índice de morosidad desmejora a 5.3% desde 4.2% en el lapso de un año en virtud al incremento de US\$10.3 millones en el saldo de vencidos; valorando complementariamente el efecto del menor crecimiento en cartera durante 2020. Al respecto, el reinicio del conteo de días mora en la Institución a partir del mes de julio de 2020 ha determinado en forma importante el nivel de afectación del portafolio del FSV al cierre del año. Por otra parte, la participación conjunta de los créditos refinanciados, reestructurados y vencidos en relación a la cartera total alcanza el 12.7% al cierre de 2020 (12.5% en 2019). Cabe precisar que las operaciones de crédito bajo la condición de refinanciamientos y

reestructuraciones se encuentran 100% cubiertas por las reservas constituidas.

Acorde con el desafiante entorno, Zumma Ratings prevé que la calidad de la cartera continuará condicionada por la vulnerabilidad que refleja su mercado objetivo ante eventos adversos (desempleo, desempeño de la economía). Es de señalar que la cartera afectada que solicitó medidas de alivio temporal representó el 67.7% de los préstamos totales, haciendo notar que, desde los últimos meses de 2020, el FSV ha venido absorbiendo los deterioros en deudores afectados por la contingencia sanitaria, no esperándose un impacto relevante en términos de constitución de reservas adicionales (graduales) en los siguientes períodos por dicho evento. A la fecha, la Institución se encuentra en proceso de evaluación / implementación de la norma referente a la gradualidad de reservas para deudores afectados por la contingencia. La política aprobada contempla una cobertura máxima de reservas voluntarias de 175% sobre créditos vencidos.

Amplia cobertura de reservas: el FSV registra un alto volumen de reservas en línea con sus prácticas conservadoras de reconocimiento anticipado de pérdidas. Sobre el particular, las reservas actuales garantizan una cobertura sobre vencidos de 253.9% (336.8% en 2019), de considerar únicamente para préstamos vencidos, la cobertura resulta de 121.5%. El saldo de reservas y el aumento en créditos deteriorados ha determinado la menor relación de comparar con 2019. Al cierre de 2020, la industria bancaria exhibe una relación de 205% (128% en 2019).

Por otra parte, de incorporar la participación de los préstamos refinanciados y reestructurados, la cobertura de reservas del FSV alcanza 105.9%. Cabe destacar que la entidad cuenta con garantías hipotecarias sobre los préstamos otorgados que constituyen mitigantes ante el riesgo de crédito.

Ajustes en la política crediticia y menor expansión del crédito: En la búsqueda de incentivar la demanda de créditos, el FSV ha realizado las siguientes modificaciones a la política crediticia:

1. El techo de financiamiento de vivienda de interés social se modificó de US\$38,900 a US\$40,000. También, en viviendas de más de US\$40,000 hasta US\$150,000 se aplican tasas y primas diferenciadas.
2. El Programa “Vivienda en Altura” se incorpora de manera permanente y se creó el Programa de Crédito FSV – FONAVIPO, exclusivo para el sector informal.
3. Ampliación de US\$25,000 a US\$30,000 en el Programa Especial de Vivienda Nueva y reducción de la tasa al 4%, incluyendo modificaciones al Programa Casa Mujer. En el Programa Casa Joven, se amplió rango para la edad.

No obstante, en 2020 el crédito se desaceleró por la situación de emergencia sanitaria y medidas de cuarentena domiciliar. De esta manera, el FSV refleja una importante disminución en el número y monto de facilidades crediticias otorgadas en 2020, aunque superior con respecto a 2018 y 2017. En el año, se otorgaron 4,925 créditos por un monto de US\$97.4 millones (6,366 créditos por US\$115.8 millones en 2019).

Los créditos para la adquisición de vivienda nueva y usada concentran el 69% de las facilidades crediticias

otorgadas en 2020 (81% en 2019) en sintonía con el enfoque de negocio del FSV (productos hipotecarios).

Menor desempeño de la actividad económica por brote del COVID-19: El FSV atiende un sector de la población que en su mayoría no es atendido por la banca comercial, ya que se enfoca en financiar vivienda de interés social. De esta manera, el segmento objetivo del FSV presenta un mayor nivel de vulnerabilidad a cambios importantes en el entorno económico (clima de delincuencia, desempleo/empleo informal, alzas en tasas de interés, entre otros). Como resultado del impacto de la emergencia sanitaria, el sector financiero en general ha mostrado una desaceleración en el ritmo de expansión del crédito (expansión del 1% en 2020 versus 5% en años previos); efecto inherente también al FSV. Retomar el ritmo de expansión (post apertura de la economía) se convierte en uno de los retos para el FSV en un entorno económico adverso y con un limitado número de nuevos proyectos de vivienda social.

Solvencia robusta: Al cierre de 2020, el FSV presenta una relación de fondo patrimonial a activos ponderados por riesgo de 98.8%, exhibiendo una amplia capacidad de crecimiento y respaldo hacia los activos de baja productividad. Asimismo, el nivel de capitalización continúa registrando una tendencia creciente y aumenta a 54% desde 51% en el lapso de un año, comparándose favorablemente con el promedio sector bancario. Al respecto, la actual base patrimonial del FSV favorece la flexibilidad financiera y el respaldo hacia los activos de baja productividad; ponderándose como una de las principales fortalezas de la Institución.

Adecuado calce de plazos: los vencimientos programados de pasivos y la elevada disponibilidad de recursos propios han beneficiado históricamente la gestión de tesorería de la entidad. Asimismo, el FSV exhibe un adecuado calce de plazo entre sus activos y obligaciones, registrando brechas positivas (análisis acumulado) en todas las ventanas de tiempo. Al respecto, en los últimos meses la Entidad ha adquirido nuevos desembolsos y se vienen impulsando iniciativas encaminadas a diversificar las fuentes de financiamiento de la Institución.

Buen desempeño en resultados: El FSV viene registrando en los últimos años un desempeño consistente en términos de generación de utilidades. Se ponderan como fortalezas los buenos indicadores de eficiencia y margen neto. En contraposición, se señala la relevante participación de los otros ingresos en el resultado neto de la Entidad (producto de la recuperación de préstamos saneados), así como la menor utilidad financiera. En virtud a la mayor proporción en que decrecen los ingresos respecto de los gastos financieros, la utilidad financiera desmejora en US\$3.5 millones, mientras que el margen financiero se mantiene relativamente estable. Es de señalar que en 2020 el FSV ha constituido un menor volumen de reservas para vencidos (efecto de suspensión de días mora) así como para activos extraordinarios; compensando ello la importante disminución en la utilidad financiera.

Cabe señalar que el aporte de los otros ingresos producto de la recuperación de préstamos representa el 89.7% de la utilidad neta al 31 de diciembre de 2020 (30% de los ingresos). En términos de eficiencia, el FSV exhibe un índice de 37.3% al cierre de 2020 destacando la importante disminución de gastos en bienes de consumo y servicios.

Fortalezas

1. Nivel de solvencia patrimonial.
2. Bajo nivel de competencia en el segmento atendido.
3. Política de constitución de reservas.

Debilidades

1. Morosidad.
2. Volumen de créditos reestructurados vigentes.

Oportunidades

1. Política Nacional de Vivienda que dinamice la oferta/demanda de vivienda de interés social.
2. Condiciones de mercado favorables para acceder a fondeo.

Amenazas

1. Entorno económico adverso.

ENTORNO ECONÓMICO

La crisis sanitaria provocada por el COVID-19 ha sido un evento sin precedentes; generando un efecto disruptivo en la economía a nivel global. En ese sentido, en el segundo y tercer trimestre de 2020 la economía de El Salvador registró significativas disminuciones interanuales en su PIB (-19.8% y -10.2%, respectivamente). Además, el Banco Central de Reserva (BCR) estimó una contracción anual entre -7.0% y -8.5% para el cierre de 2020. Lo anterior refleja el impacto en la economía de las medidas de cierre temporal de fronteras, aeropuertos, restricciones a la libre movilidad, confinamiento social y cese de la actividad económica de los sectores no esenciales para disminuir el número de casos y contagios por la pandemia.

El 24 de agosto de 2020, la economía inició su reapertura. Si bien la reapertura en la economía contribuyó a una recuperación de puestos de trabajo que quedaron en estatus de suspensión temporal, el nivel de empleo formal registró una disminución anual de 2.1% al cierre de 2020. Con base en datos del Fondo Monetario Internacional (FMI), El Salvador reflejará una expansión en su economía del 4.0% para 2021. Entre los factores positivos que podrían contribuir con la recuperación económica se encuentran la disminución en los índices de violencia, los modestos y estables niveles de inflación, el mayor flujo de remesas, el inicio de la vacunación contra el COVID-19 y la tendencia a la baja en las tasas de referencia internacionales. En contraposición, entre los elementos adversos se señalan el aumento en el precio del petróleo, el elevado nivel de endeudamiento público, el acceso a financiamiento del Gobierno sin medidas fiscales claras, la contracción en la inversión privada (local y extranjera), el menor volumen de exportaciones y la percepción que tenga la comunidad internacional sobre el Estado de Derecho en el país.

Según datos del BCR, las exportaciones totales registraron una contracción anual del 15.4% al cierre de 2020, explicada principalmente por el menor importe de los sectores industria manufacturera y maquilas. Durante los meses críticos de la coyuntura sanitaria en que se presentó el cierre de fronteras y sectores no esenciales de la economía, se observó una contracción severa en las exportaciones, sin embargo, la reapertura económica local y de los socios comerciales de El Salvador conllevó una importante recuperación de las exportaciones mensuales en el último trimestre de 2020, logrando niveles mensuales similares a los registrados antes de la pandemia.

Por otra parte, las importaciones decrecieron anualmente en 11.8%, al cierre de 2020, especialmente de productos de industria manufacturera. En otro aspecto, la factura petrolera se redujo un 36.8% producto de los bajos precios registrados (Precio promedio por barril de crudo WTI durante 2020: USD\$39.1), así como por la reducción de la demanda durante el período de confinamiento. No obstante, el precio internacional del petróleo ha mostrado una tendencia al alza en los primeros meses del 2021. El volumen acumulado de remesas recibido en 2020 ascendió a US\$5,918.6 millones, reflejando un incremento anual del

4.8%. En sintonía con la crisis sanitaria y las restricciones de movilidad en Estados Unidos, las remesas familiares registraron una reducción en el segundo trimestre de 2020. Sin embargo, la apertura de la economía norteamericana, así como una recuperación en la tasa de desempleo hispano contribuyeron a su incremento en el segundo semestre de 2020.

La actual crisis encontró las finanzas públicas en una posición de fragilidad debido al elevado endeudamiento y al estrecho espacio fiscal. El volumen de deuda pública total incrementó anualmente un 14.2% en 2020 (uno de los más altos de la región); estimándose que el ratio deuda/PIB se ubicó en 90.0% al cierre de 2020. Al respecto, el país emitió US\$1,000 millones con un plazo de 32 años y una tasa de interés del 9.50% en julio de 2020; valorándose el alto costo de este financiamiento en virtud del perfil crediticio de El Salvador (B- y B3 por S&P y Moody's, respectivamente). Cabe mencionar que Moody's modificó la perspectiva crediticia de El Salvador a Negativa en febrero de 2021, debido a los retos fiscales y de sostenibilidad de la deuda pública que presenta el Gobierno. Durante los dos primeros meses del 2021, el Gobierno presentó atrasos en el pago a proveedores y en la transferencia de recursos FODES, mientras que los ingresos recaudados fueron menores a los presupuestados; presionando aún más las finanzas públicas.

Zumma Ratings considera que el gasto por servicio de la deuda será importante en 2021, principalmente por el vencimiento de LETES y CETES y el limitado acceso a financiamiento externo e interno. Un aspecto clave será la estrategia fiscal que impulse el Gobierno; considerando el control que tendrá el partido Nuevas Ideas en la Asamblea Legislativa a partir del 1 de mayo. Además, el Gobierno ha confirmado que mantiene negociaciones con el FMI para una Línea de Crédito Extendida, conllevando a la implementación de un potencial ajuste fiscal.

ANÁLISIS DEL SECTOR

Las medidas adoptadas por las autoridades para el diferimiento obligatorio de las cuotas de los créditos y la suspensión del conteo de días mora, ha permitido mantener temporalmente la sanidad del portafolio de cartera de créditos y consecuentemente no ha presionado significativamente la rentabilidad de la banca en cuanto a la constitución de reservas de saneamiento adicionales. Cabe precisar que, a partir de marzo de 2021, ha entrado en vigencia una nueva normativa que regula la gradualidad de la constitución de reservas para deudores afectados por la contingencia sanitaria (a partir de enero 2022 y anticipadamente de manera voluntaria) y el reinicio de conteo de días mora a partir del 14 de marzo de 2021. Ello, presionará y condicionará el desempeño de la industria en los siguientes años dado el esfuerzo adicional de reconocimiento de pérdidas por cartera COVID más las provisiones usuales que se registran producto de la constante evaluación de los activos de riesgo crediticio; generándose así un panorama complejo para la industria

bancaria, que requerirá la adopción de medidas para reducir sus costos y analizar la necesidad de potenciales capitalizaciones para apalancar crecimiento de la cartera de créditos dada la menor generación interna de capital. Con base en lo indicado, Zumma Ratings continuará monitoreando la perspectiva sectorial de la industria.

El crédito registró una importante desaceleración en el año 2020 comparado con años anteriores, en un entorno condicionado por los efectos de la contingencia sanitaria. En ese contexto, la cartera exhibe un modesto incremento del 1%, sustancialmente menor al promedio de años previos (5%). Dicho aumento estuvo fundamentado en la expansión de los sectores de electricidad, servicios y construcción, en contraposición a los de consumo y vivienda (segmento banca de personas). Cabe precisar que el bajo ritmo de colocación obedece a una combinación de cautela por parte de la banca por el entorno de incertidumbre sobre el desempeño de algunos sectores y una menor demanda de créditos por parte de personas (principalmente) y empresas para nuevos proyectos. En el contexto de la normalización de la actividad económica, se espera una paulatina recuperación en la expansión del crédito, aunque en niveles inferiores a los registrados en periodos previos.

La calidad de cartera del sistema se ha mantenido estable. Las normas temporales emitidas por el Banco Central de Reserva que avalaron medidas de alivio para la población, entre ellas el diferimiento en el pago de cuotas de créditos, la suspensión del conteo de días de vencimiento y el no cambio de la categoría de riesgo para casos afectados por el brote del COVID-19, han determinado hasta la fecha la evolución de los activos de riesgo crediticio. En ese contexto, el índice de mora pasa a 1.63% desde 1.76% en el lapso de doce meses, teniéndose la expectativa de un mayor nivel de deterioro con base en el reinicio del conteo de días de atraso a partir de marzo 2021. Por otra parte, las reservas actuales garantizan una cobertura del 205.6% al cierre del año (128.5% en 2019). Al respecto, el registro de provisiones voluntarias por parte de algunas instituciones del sector financiero (que han elaborado modelos de pérdidas esperadas, y se han anticipado a un potencial e importante deterioro de la cartera), ha determinado el mayor nivel de cobertura para la industria; indicador que se podría ver sensibilizado con el reinicio del conteo de días mora.

En el contexto de la contingencia sanitaria, los créditos refinanciados exhiben un incremento anual del 11% (3% en 2019) proveniente principalmente de operaciones del sector servicios. La cuantificación de las potenciales pérdidas por efectos de la pandemia, se convierte en uno de los aspectos clave en la tendencia de la calidad de activos, solvencia y resultados de la banca. De ahí que la capacidad de absorción de las provisiones requeridas dependerá en gran medida de la fortaleza y flexibilidad financiera de cada institución para registrarlas dentro del plazo establecido para cada sector / actividad de destino.

En los últimos años, el fondeo de la banca salvadoreña se ha fundamentado en depósitos a plazo, operaciones a la vista y financiamiento provisto por entidades financieras

del exterior; complementándose con la emisión de instrumentos financieros en el mercado local. El descalce de plazos y las concentraciones individuales relevantes (depositantes) en algunos bancos se señalan como factores de riesgo. En ese contexto, destaca el aumento anual en la base de depósitos (12%), principalmente de cuentas a la vista, favoreciendo la posición de liquidez del sector.

La reducción de los requerimientos de liquidez y reservas en adición al crecimiento del 12% en la base de depósitos generó una mayor posición de liquidez: misma que ha sido manejada con cautela por parte de la banca que asume esta flexibilización como una medida transitoria durante el período de la pandemia. La participación conjunta de las disponibilidades e inversiones sobre el total de activos mejora a 33% desde 30% en 2019 en sintonía con la tendencia de las fuentes de fondeo, el menor ritmo de colocación de nuevos préstamos; así como por la compra de deuda pública de corto plazo.

El sector bancario registra una disminución en los indicadores de rentabilidad en 2020 de comparar con años anteriores, alcanzando un ROE y ROA de 6.5% y 0.7% respectivamente. De esta manera, la banca cerró con una utilidad global de US\$138.1 millones, reflejando una contracción anual del 29%, equivalente en términos monetarios a US\$57.4 millones. Lo anterior se explica principalmente por el mayor gasto en reservas de saneamiento y una menor utilidad financiera. Esto último está vinculado con el efecto conjunto de menores ingresos en otros servicios y comisiones, así como un mayor costo por depósitos (por el mayor volumen de éstos). Por otra parte, si bien se exhibe una menor utilidad financiera, el índice de eficiencia de la banca se beneficia de la reducción en la carga operativa (gastos generales y de personal).

ANTECEDENTES GENERALES

El Fondo Social para la Vivienda es una institución de crédito autónoma, de Derecho Público, creada por Decreto Legislativo No. 328 del 17 de mayo de 1973. Nació como un programa de seguridad social en el que participan el Estado, patronos y los trabajadores, con el objeto de contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionando los medios adecuados para la adquisición de vivienda.

Los estados financieros del FSV han sido preparados de acuerdo con los principios, normas y procedimientos contenidos en el Manual Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado, Subsistema de Contabilidad Gubernamental. Al 31 de diciembre de 2020, se emitió una opinión limpia sobre los estados financieros auditados de la entidad.

GOBIERNO CORPORATIVO

El FSV cuenta con un sistema y políticas de gobierno corporativo acordes con su naturaleza jurídica y con

autoridades de gobierno definidas por su ley de creación. Dicho sistema y políticas están definidos en su Instructivo de Gobierno Corporativo que detalla entre otros temas las responsabilidades de la Asamblea de Gobernadores y Junta Directiva, así como de la Administración Superior. Se incluyen asimismo disposiciones relacionadas a la Asamblea de Gobernadores, Consejo de Vigilancia, Junta Directiva, Funcionamiento de Junta Directiva, Comités de Junta Directiva y Transparencia de Información.

La autoridad máxima está representada por la Asamblea de Gobernadores, integrada por 13 miembros (9 propietarios y 4 suplentes) los cuales representan diferentes sectores: Ministerio de Vivienda, Ministro de Obras Públicas, Ministro de Trabajo y Previsión Social, Ministro de Hacienda, Ministro de Economía y representantes de los sectores patronal (2 propietarios y 2 suplentes) y laboral (2 propietarios y 2 suplentes). Cabe precisar que el Ministerio de la Vivienda, ha sido incluido en la Asamblea de Gobernadores y es quien preside la misma.

Por su parte, la Junta Directiva del FSV está integrada por un presidente, 4 directores propietarios y sus respectivos suplentes, los cuales provienen de los sectores público, patronal y laboral.

GESTION Y ADMINISTRACION DE RIESGO

El FSV tiene un conjunto de políticas, procedimientos y manuales para cada una de las áreas involucradas en la identificación, medición, control y mitigación, así como el monitoreo y comunicación de los distintos tipos de riesgos a los que se encuentran expuestas las operaciones (crédito, operacional, reputacional, mercado y liquidez, lavado de dinero, activos y financiamiento al terrorismo); además, se encuentra implementando la gestión de seguridad de la información, de acuerdo a buenas prácticas y a la normativa supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero. La gestión de riesgos es fortalecida por el sistema de Gestión de la Calidad certificado bajo la norma ISO 9001:2015, el cual es sometido a auditorías de seguimiento anualmente y de recertificación cada tres años.

La Junta Directiva, Administración Superior y Plana Gerencial ejercen un control adecuado sobre los riesgos antes citados, a través de comités de Junta Directiva, comités de apoyo y de la Unidad de Riesgos, con lo cual se asegura una adecuada gestión y garantiza que la toma de decisiones sea congruente con los riesgos identificados.

ANÁLISIS DE RIESGO

En un entorno condicionado por la contingencia sanitaria, los activos del FSV reflejaron un crecimiento anual del 0.8% equivalente en términos monetarios a US\$7.3 millones. La evolución de la estructura financiera de la institución estuvo determinada por la disminución en cartera, el fortalecimiento de la posición de liquidez, el vencimiento y repago de títulos valores; la disminución en

el saldo de financiamientos recibidos; así como por el fortalecimiento patrimonial acorde con la constitución de reservas voluntarias.

Gestión de Negocios

Al igual que en el sector bancario, el FSV refleja un menor desempeño en términos de generación de negocios en 2020, aunque superior con respecto a 2018 y 2017. Durante el año, se otorgaron 4,925 créditos por un monto de US\$97.4 millones (6,366 créditos por US\$115.8 millones en 2019) lo cual equivale a una disminución del 15.9% en términos monetarios. Los créditos para la adquisición de vivienda nueva y usada concentran el 69% de las facilidades crediticias otorgadas en 2020 (81% en 2019) en sintonía con el enfoque de negocio del FSV (productos hipotecarios).

El análisis indica que el mayor financiamiento para la adquisición de vivienda usada ha determinado la evolución del crédito; representando el 51.6% del total de créditos otorgados. Al respecto, la limitada disponibilidad de un número importante de nuevos proyectos de vivienda explica la tendencia descrita en el tipo de financiamientos otorgados por el FSV.

En términos de segmento de negocios, el FSV atiende un sector de la población que es poco atractivo para la banca comercial, ya que la institución se enfoca en financiar vivienda de interés social, como ejecutor de políticas públicas en línea con su mandato. Acorde con lo anterior, el FSV tiene una posición preferencial en el financiamiento de vivienda para familias de estratos con bajos/medianos ingresos, en virtud de la experiencia y facilidades que otorga la institución.

Cabe mencionar que el segmento objetivo del FSV es vulnerable a cambios importantes en el entorno económico (clima de delincuencia, desempleo/empleo informal, alzas en tasas de interés, entre otros). En ese contexto, y como resultado del impacto de la emergencia sanitaria, el sector financiero en general ha mostrado una desaceleración en el ritmo de expansión del crédito; efecto inherente también al FSV. Retomar el ritmo de expansión (post apertura de la economía) se convierte en uno de los desafíos para el FSV en un entorno económico adverso y con un limitado número de nuevos proyectos de vivienda social.

Por otra parte, desde finales de 2014, el FSV ha promovido políticas y programas orientados al incentivo de la demanda crediticia entre las cuales se señalan: “Casa Joven” y “Política de Reducción de Tasas de Interés para nuevos créditos”. Sobre el particular, si bien en los últimos años se viene observando una mayor base de activos productivos, aún no se genera el flujo de intermediación suficiente que favorezca un mejor desempeño operativo para el FSV.

En la búsqueda de incentivar la demanda de créditos, el FSV ha realizado las siguientes modificaciones a la política crediticia:

1. El techo de financiamiento de vivienda de interés

social se modificó de US\$38,900 a US\$40,000. También, en viviendas de más de US\$40,000 hasta US\$150,000 se aplican tasas y primas diferenciadas.

2. El Programa “Vivienda en Altura” se incorpora de manera permanente y se creó el Programa de Crédito FSV – FONAVIPO, exclusivo para el sector informal.
3. Ampliación de US\$25,000 a US\$30,000 en el Programa Especial de Vivienda Nueva y reducción de la tasa al 4%, incluyendo modificaciones al Programa Casa Mujer. En el Programa Casa Joven, se amplió rango para la edad.

Un aspecto a considerar es que el 1 de junio de 2019, tomó posesión una nueva administración gubernamental. En ese sentido, el FSV realizó una reducción focalizada en tasas de interés y primas en algunas líneas de negocios en septiembre de 2019 y febrero de 2021. Esto para permitir que un mayor número de personas acceda a créditos de vivienda. Entre los productos que se beneficiaron de estos ajustes se mencionan: vivienda nueva de hasta US\$30 mil al 4.0% de interés y 0% de prima (por un monto de US\$15.0 millones por año); vivienda de interés social hasta US\$40.0 mil; Programa Casa Mujer; Programa Casa Joven; entre otros.

Calidad de Activos

La calidad de activos del FSV mantiene una vinculación con su modelo de negocio y segmento objetivo (niveles de morosidad). Ante ello, el establecimiento de políticas para el fortalecimiento de provisiones sobre activos no productivos (préstamos vencidos y activos extraordinarios), se ha ponderado favorablemente en el análisis.

El índice de morosidad desmejora a 5.3% desde 4.2% en el lapso de un año en virtud al incremento de US\$10.3 millones en el saldo de vencidos; valorando complementariamente el efecto del menor crecimiento en cartera durante 2020. Al respecto, el reinicio del conteo de días mora en la Institución a partir del mes de julio de 2020 ha determinado en forma importante el nivel de afectación del portafolio del FSV al cierre del año. A la fecha de evaluación, existe un promedio de 399 créditos (US\$7.0 millones aproximadamente) a los cuales se les ha suspendido el conteo de días mora, el cual se reactivará en enero de 2022 conforme lo establecido en la normativa.

Por otra parte, la participación conjunta de los créditos refinanciados, reestructurados y vencidos en relación a la cartera total alcanza el 12.7% al cierre de 2020 (12.5% en 2019). Cabe precisar que las operaciones de crédito bajo la condición de refinanciamientos y reestructuraciones se encuentran 100% cubiertas por las reservas constituidas. Al respecto, el FSV tiene por política mantener una cobertura de 100% sobre los reestructurados clasificados en A1, A2 y B.

Acorde con el desafiante entorno, Zumma Ratings prevé que la calidad de la cartera continuará condicionada por la vulnerabilidad que refleja su mercado objetivo ante eventos adversos (desempleo, desempeño de la economía, otras variables). Es de señalar que la cartera afectada que solicitó medidas de alivio temporal representó inicialmente

el 67.7% de los préstamos totales, haciendo notar que, desde los últimos meses de 2020, el FSV ha venido absorbiendo los deterioros en deudores afectados por la contingencia sanitaria, no esperándose un impacto relevante en términos de constitución de reservas adicionales (graduales) en los siguientes períodos por dicho evento. A la fecha, la administración del FSV está evaluando si será necesaria la constitución de reservas adicionales considerando que lo determinado en la política que establece una constitución máxima de reservas voluntarias de 175% sobre cartera vencida.

El FSV registra un alto volumen de reservas en línea con sus prácticas conservadoras de reconocimiento anticipado de pérdidas. De esta manera, las reservas actuales garantizan una cobertura sobre vencidos de 253.9% (336.8% en 2019). El saldo de reservas y el aumento en créditos deteriorados ha determinado la menor relación de comparar con 2019. Al cierre de 2020, la industria bancaria exhibe una cobertura sobre vencidos de 205% (128% en 2019). De incorporar la participación de los préstamos refinanciados y reestructurados, la cobertura de reservas del FSV alcanza 105.9%. Cabe destacar que la entidad cuenta con garantías hipotecarias sobre los préstamos otorgados que constituyen mitigantes ante el riesgo de crédito.

En la misma línea, la nula exposición patrimonial respecto de los activos no productivos refleja la suficiencia de reservas sobre bienes recibidos en pago y créditos vencidos. Finalmente, el número de viviendas para la venta totaliza 4,840 unidades habitacionales (5,148 en 2019) de las cuales el 60.5% se encuentran invadidas (35% en 2019).

Fondeo y Liquidez

La evolución anual de los pasivos financieros ha estado determinada por la amortización de algunos tramos de emisiones, la devolución programada de cotizaciones, así como por la disminución en el saldo de líneas de crédito con instituciones financieras.

La estructura de fondeo del FSV se fundamenta principalmente en los depósitos de ex afiliados por cotizaciones, la emisión de certificados de inversión, así como en préstamos recibidos de instituciones financieras de segundo piso y multilaterales; complementándose con su amplia base patrimonial. La principal fuente de fondeo para el FSV son los depósitos de ex afiliados por cotizaciones, haciendo notar que se tiene constituida una provisión para su reclamo cuyo propósito es atender solicitudes de trabajadores por devolución con reclamo por inconformidad de saldo.

El fondeo con instituciones financieras se fundamenta en líneas provistas por el Banco Centroamericano de Integración Económica (línea de US\$100 millones) y en recursos de BANDESAL (línea de US\$50 millones). Por otra parte, las emisiones de certificados de inversión a largo plazo se incorporan los certificados CDVIFSV, emitidos para las AFP's, sin garantía hipotecaria y a una tasa del 3%. Es importante destacar que, con la reforma a

la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones de octubre de 2017, el FSV no cuenta con los beneficios contemplados en la anterior Ley: emisiones sin calificación, tasa preferencial, no inscripción en Bolsa, obligatoriedad de las AFP's de comprar estos títulos, entre otros. Al respecto, la Entidad continúa realizando gestiones con otros proveedores de fondos de largo plazo para el financiamiento de proyectos de vivienda de interés social; incluyendo gestión de préstamos por US\$100 millones con el BID, el cual tendría garantía soberana.

En relación con la administración de la liquidez, el FSV tiene la política de mantener fondos disponibles hasta por cuatro meses de obligaciones, favoreciendo su gestión de la liquidez. Los vencimientos programados de pasivos y la elevada disponibilidad de recursos propios benefician la gestión de tesorería de la entidad. Asimismo, el FSV exhibe un adecuado calce de plazo entre sus activos y obligaciones, registrando brechas positivas en todas las ventanas de tiempo.

Al cierre de 2020, las inversiones temporales se integran principalmente por depósitos en bancos comerciales, estatales y un banco cooperativo; reflejando una participación creciente en la estructura de balance de la Institución. El fortalecimiento en las inversiones obedece a una política de mayor liquidez para prevenir dificultades de acceso de fondos ante escenarios de estrés en el mercado local o internacional. A lo anterior se agrega la menor dinámica de crecimiento ante la emergencia sanitaria por COVID-19.

Evolución de Resultados

El FSV viene registrando en los últimos años un desempeño consistente en términos de generación de utilidades. Se ponderan como fortalezas los buenos indicadores de eficiencia y margen neto. En contraposición, se señala la relevante participación de los otros ingresos en el resultado neto de la Entidad (producto de la recuperación de préstamos), así como la menor utilidad financiera.

Como parte de la estructura de ingresos, el FSV reconoció en 2020 US\$7.1 millones de intereses diferidos de cartera COVID-19, habiéndose registrado las provisiones respectivas por considerarse inversión no recuperable. En ese contexto, los ingresos registran una disminución anual de US\$4.0 millones proveniente principalmente de intereses de préstamos.

En virtud a la mayor proporción en que decrecen los ingresos respecto de los gastos financieros, la utilidad financiera desmejora en US\$3.5 millones, mientras que el margen financiero se mantiene relativamente estable. Es de señalar que en 2020 el FSV ha constituido un menor volumen de reservas para créditos vencidos (efecto de suspensión de días mora) así como para activos extraordinarios; compensando ello la importante disminución en la utilidad financiera. También compensa la menor utilidad financiera, la disminución de US\$2.5 millones en los gastos administrativos; vinculada al reciente período de confinamiento que implicó una menor transaccionalidad para la Institución (volumen de escrituraciones, valúo de inmuebles y recuperación).

Cabe precisar que el aporte de los otros ingresos producto de la recuperación de préstamos representa el 89.7% de la utilidad neta al 31 de diciembre de 2020 (30% de los ingresos totales de la entidad). Al respecto, la futura expansión en activos productivos podría conllevar paulatinamente a reducir la alta dependencia de los otros ingresos (recuperación de cartera en cuentas de orden) en la generación de resultados.

En términos de eficiencia, el FSV exhibe un índice de 37.3% al cierre de 2020 destacando la importante disminución de gastos en bienes de consumo y servicios; mientras que los índices de rentabilidad patrimonial y sobre activos se ubicaron en 6.9% y 3.7% respectivamente (7.6% y 3.8% en 2019).

Solvencia

Al cierre de 2020, el FSV presenta una relación de fondo patrimonial a activos ponderados por riesgo de 98.83%, exhibiendo una amplia capacidad de crecimiento y respaldo hacia los activos de baja productividad. Asimismo, el nivel de capitalización continúa registrando una tendencia creciente y aumenta a 54% desde 51% en el lapso de un año, comparándose favorablemente con el promedio sector bancario. Al respecto, la actual base patrimonial del FSV favorece la flexibilidad financiera y el respaldo hacia los activos de baja productividad; ponderándose como una de las principales fortalezas del FSV. La fuerte generación y capitalización de resultados y el modesto desempeño del crédito, explican la tendencia del indicador de adecuación.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
BALANCE GENERAL
(MILES DE DÓLARES)

	DIC.17		DIC.18		DIC.19		DIC.20	
		%		%		%		%
ACTIVOS								
Disponibilidades	21,965	2.4%	26,453	2.8%	30,072	3.2%	30,547	3.2%
Anticipos de fondos	3,807	0.4%	4,696	0.5%	5,334	0.6%	5,834	0.6%
Total de Inversiones	21,252	2.4%	57,792	6.2%	60,920	6.4%	65,294	6.8%
Inversiones temporales	20,940	2.3%	57,485	6.2%	60,585	6.4%	64,899	6.8%
Inversiones permanentes	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Inversiones en existencias	312	0.0%	307	0.0%	335	0.0%	394	0.0%
Préstamos Vigentes	919,320	102.5%	914,700	98.3%	936,630	98.6%	920,213	96.1%
Préstamos hipotecarios	908,148	101%	902,778	97%	923,689	97%	909,577	95%
Préstamos personales, ent. públicas	449	0.1%	460	0.0%	444	0.0%	357	0.0%
Intereses Corrientes	10,723	1.2%	11,462	1.2%	12,498	1.3%	10,280	1.1%
Préstamos Vencidos	37,500	4.2%	36,505	3.9%	41,281	4.3%	51,617	5.4%
Préstamos Brutos	956,820	107%	951,205	102%	977,911	103%	971,831	102%
Menos:								
Reserva de saneamiento	124,454	13.9%	125,520	13.5%	139,023	14.6%	131,076	13.7%
Préstamos Netos de reservas	832,366	92.8%	825,685	88.8%	838,889	88.3%	840,755	87.8%
Activo fijo neto	15,762	1.8%	13,603	1.5%	12,582	1.3%	12,287	1.3%
Otros activos	1,954	0.2%	2,111	0.2%	2,016	0.2%	2,353	0.2%
TOTAL ACTIVOS	897,105	100%	930,340	100%	949,812	100%	957,070	100%
PASIVOS								
Depósitos de afiliados	212,085	23.6%	202,647	21.8%	194,080	20.4%	189,259	19.8%
Total de depósitos	212,085	23.6%	202,647	21.8%	194,080	20.4%	189,259	19.8%
Títulos Valores	208,415	23.2%	190,409	20.5%	172,402	18.2%	154,396	16.1%
Financiamiento Interno y Externo	42,419	4.7%	67,456	7.3%	79,805	8.4%	77,239	8.1%
Cuentas por pagar	13,609	1.5%	16,824	1.8%	16,857	1.8%	16,231	1.7%
TOTAL PASIVO	476,528	53.1%	477,337	51.3%	463,145	48.8%	437,125	45.7%
PATRIMONIO NETO								
Capital Social	6,635	0.7%	6,635	0.7%	6,635	0.7%	6,635	0.7%
Superávit por reevaluación	8,754	1.0%	6,726	0.7%	5,712	0.6%	5,712	0.6%
Reservas	371,811	41.4%	405,183	43.6%	438,799	46.2%	472,016	49.3%
Resultado del Ejercicio	33,376	3.7%	34,459	3.7%	35,521	3.7%	35,582	3.7%
TOTAL PATRIMONIO NETO	420,577	46.9%	453,004	48.7%	486,667	51.2%	519,946	54.3%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	897,105	100%	930,340	100%	949,812	100%	957,070	100%

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS
(MILES DE DÓLARES)**

	DIC.17		DIC.18		DIC.19		DIC.20	
		%		%		%		%
Ingresos Financieros	74,369	100%	75,613	100%	76,913	100%	72,884	100%
Intereses por préstamos	73,136	98%	72,697	96%	73,420	95%	69,072	95%
Intereses sobre depósitos	1,234	2%	2,916	4%	3,493	5%	3,732	5%
Intereses por títulos valores	0	0%	0	0%	0	0%	80	0%
Gastos Financieros	13,806	19%	14,164	19%	13,308	17%	12,805	18%
Intereses y comisiones sobre préstamos	1,601	2%	1,533	2%	3,707	5%	4,359	6%
Intereses y comisiones sobre títulos	10,114	14%	9,031	12%	8,173	11%	7,145	10%
Intereses sobre depósitos de cotizaciones	982	1%	933	1%	889	1%	859	1%
Otros gastos financieros	1,109	1%	2,668	4%	539	1%	442	1%
UTILIDAD FINANCIERA	60,564	81%	61,449	81%	63,605	83%	60,079	82%
Saneamiento de Préstamos	24,310	33%	25,955	34%	30,189	39%	32,303	44%
Saneamiento de Activos Extraordinarios	12,647	17%	10,297	14%	15,986	21%	1,727	2%
UTILIDAD F. NETA DE PROVISIONES	23,607	32%	25,198	33%	17,430	23%	26,049	36%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	23,960	32%	25,129	33%	24,938	32%	22,398	31%
Salarios y otras remuneraciones	11,527	15%	12,159	16%	13,391	17%	13,544	19%
Gastos en bienes de consumo y servicios	8,749	12%	9,237	12%	7,819	10%	4,769	7%
Depreciación y amortización	3,605	5%	3,678	5%	3,635	5%	4,034	6%
Otros gastos	79	0%	54	0%	93	0%	51	0%
RESULTADO DE OPERACIÓN	-353	0%	69	0%	-7,508	-10%	3,651	5%
Otros Ingresos (gastos) neto	33,729	45%	34,390	45%	43,029	56%	31,931	44%
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	33,376	45%	34,459	46%	35,521	46%	35,582	49%

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

INDICADORES FINANCIEROS	DIC.17	DIC.18	DIC.19	DIC.20
Capital				
Pasivo / patrimonio	1.13	1.05	0.95	0.84
Patrimonio / Activos	0.47	0.49	0.51	0.54
Pasivo / activo	0.53	0.51	0.49	0.46
Patrimonio / Préstamos brutos	44.0%	47.6%	49.8%	53.5%
Patrimonio / Prestamos vencidos	1121.5%	1240.9%	1178.9%	1007.3%
LIQUIDEZ				
Disponible / Activos	0.05	0.09	0.10	0.10
Disponible / Depósitos de afiliados	0.20	0.41	0.47	0.50
Préstamos netos / Depósitos	3.92	4.07	4.32	4.44
RENTABILIDAD				
ROAE	8.3%	7.9%	7.6%	6.9%
ROAA	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%
Margen financiero	81.4%	81.3%	82.7%	82.4%
Utilidad neta / Ingresos financieros	44.9%	45.6%	46.2%	48.8%
Rendimiento de Activos	7.4%	7.3%	7.2%	6.8%
Costo de la Deuda	3.0%	3.1%	3.0%	3.0%
Margen	4.5%	4.2%	4.2%	3.8%
Gasto Administrativo / activo	2.7%	2.7%	2.6%	2.3%
Eficiencia operativa	39.6%	40.9%	39.2%	37.3%
CALIDAD DE ACTIVOS				
(Vencidos-Reservas) / Patrimonio	-20.7%	-19.6%	-20.1%	-15.3%
Refinanciados y Reestructurados Vigentes	70,658	72,853	81,361	72,106
Refinanciados y Reestructurados Vencidos	8,646	10,002	9,964	12,159
Morosidad	3.9%	3.8%	4.2%	5.3%
Vencidos + Ref + Reestr / Cartera	11.3%	11.5%	12.5%	12.7%
Reservas / Préstamos Vencidos	331.9%	343.8%	336.8%	253.9%
Reservas / Vencidos + Refinanc. + Reestruct.	115.1%	114.8%	113.4%	105.9%
Cartera Vencida	37,500	36,505	41,281	51,617
Inmovilización del patrimonio	-20.7%	-19.6%	-20.1%	-15.3%

MONTO Y SALDOS DE LAS EMISIONES VIGENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (MILES DE US\$)

Denominación	Serie	Monto autorizado	Monto vigente	Fecha de colocación	Tasa	Plazo original	Garantía
CIFSV-3	A	\$32,000	\$686	14/9/1998	4.92%	25 años	Hipotecaria
	B		\$480	14/10/1998	4.99%		Hipotecaria
	C		\$398	16/11/1998	4.86%		Hipotecaria
	D		\$315	14/12/1998	4.92%		Hipotecaria
	E		\$750	15/1/1999	4.99%		Hipotecaria
	F		\$731	12/2/1999	4.80%		Hipotecaria
	G		\$421	12/3/1999	5.02%		Hipotecaria
	H		\$713	16/4/1999	4.99%		Hipotecaria
CIFSV-8	A	\$34,286	\$1,189	15/6/1999	4.92%	25 años	Hipotecaria
	B		\$823	14/7/1999	4.99%		Hipotecaria
	C		\$183	19/8/1999	4.86%		Hipotecaria
	D		\$731	16/9/1999	4.92%		Hipotecaria
	E		\$914	14/10/1999	4.99%		Hipotecaria
	F		\$731	14/12/1999	4.92%		Hipotecaria
	G		\$1,143	14/1/2000	4.99%		Hipotecaria
CIFSV-10	A	\$22,857	\$1,371	14/4/2000	4.99%	25 años	Hipotecaria
	B		\$914	16/5/2000	4.86%		Hipotecaria
	C		\$1,143	14/6/2000	4.92%		Hipotecaria
	D		\$1,143	14/7/2000	4.99%		Hipotecaria
CIFSV-12	A	\$82,277	\$2,286	3/10/2000	4.89%	25 años	Hipotecaria
	B		\$686	15/11/2000	4.80%		Hipotecaria
	C		\$686	14/12/2000	4.92%		Hipotecaria
	D		\$1,646	15/1/2001	4.99%		Hipotecaria
	E		\$1,645	15/2/2001	4.80%		Hipotecaria
	F		\$1,653	16/3/2001	4.92%		Hipotecaria
	G		\$1,653	24/4/2001	4.98%		Hipotecaria
	H		\$1,653	18/5/2001	4.86%		Hipotecaria
	I		\$1,653	15/6/2001	4.92%		Hipotecaria
	J		\$1,653	13/7/2001	4.99%		Hipotecaria
	K		\$950	24/8/2001	4.83%		Hipotecaria
	L		\$950	21/9/2001	4.96%		Hipotecaria
	M		\$950	12/10/2001	4.99%		Hipotecaria
	N		\$950	16/11/2001	4.86%		Hipotecaria
CIFSV-13	A	\$100,000	\$2,880	14/12/2001	4.92%	25 años	Hipotecaria
	B		\$2,240	18/1/2002	4.99%		Hipotecaria
	C		\$2,240	14/2/2002	4.80%		Hipotecaria
	D		\$2,240	14/3/2002	4.92%		Hipotecaria
	E		\$2,520	12/4/2002	4.99%		Hipotecaria
	F		\$2,520	15/5/2002	4.80%		Hipotecaria
	G		\$2,520	14/6/2002	4.92%		Hipotecaria
	H		\$2,520	12/7/2002	4.99%		Hipotecaria
	I		\$2,520	16/8/2002	4.86%		Hipotecaria
	J		\$1,120	13/9/2002	5.02%		Hipotecaria
	K		\$2,240	16/10/2002	4.99%		Hipotecaria
	L		\$1,960	15/11/2002	4.80%		Hipotecaria
CIFSV-14	TRAMO 1	\$104,000	\$2,240	13/12/2002	5.02%	25 años	Hipotecaria
	TRAMO 2		\$2,560	14/2/2003	4.80%		Hipotecaria
	TRAMO 3		\$2,560	11/4/2003	4.91%		Hipotecaria
	TRAMO 4		\$2,880	11/7/2003	4.91%		Hipotecaria
	TRAMO 5		\$2,880	22/8/2003	4.86%		Hipotecaria
	TRAMO 6		\$2,880	12/9/2003	5.02%		Hipotecaria
	TRAMO 7		\$2,880	12/12/2003	5.02%		Hipotecaria
	TRAMO 8		\$3,240	27/2/2004	4.83%		Hipotecaria
	TRAMO 9		\$2,880	2/4/2004	4.89%		Hipotecaria
	TRAMO 10		\$3,240	28/5/2004	4.83%		Hipotecaria
	TRAMO 11		\$3,240	2/7/2004	4.89%		Hipotecaria
	TRAMO 12		\$3,240	30/7/2004	4.87%		Hipotecaria
CDVIFSV01	TRAMO 1	\$22,500	\$4,136	26/2/2013	3.00%	25 años	Sin Garantía
	TRAMO 2		\$4,238	28/5/2013	3.00%		Sin Garantía
	TRAMO 3		\$4,266	27/9/2013	3.00%		Sin Garantía
	TRAMO 4		\$3,561	19/12/2013	3.00%		Sin Garantía
CDVIFSV02	TRAMO 1	\$24,800	\$4,687	28/3/2014	3.00%	25 años	Sin Garantía
	TRAMO 2		\$4,762	30/7/2014	3.00%		Sin Garantía
	TRAMO 3		\$4,783	28/11/2014	3.00%		Sin Garantía
	TRAMO 4		\$4,860	28/4/2015	3.00%		Sin Garantía
CDVIFSV03	TRAMO 1	\$27,500	\$5,219	29/9/2015	3.00%	25 años	Sin Garantía
	TRAMO 2		\$5,689	26/4/2016	3.00%		Sin Garantía
	TRAMO 3		\$5,872	31/10/2016	3.00%		Sin Garantía
	TRAMO 4		\$6,290	28/3/2017	3.00%		Sin Garantía
Total		\$450,220	\$154,396				

Anexo sobre Resumen de Normativas Aprobadas para Entidades Bancarias

A continuación, se presenta un resumen sobre los aspectos clave de las normas aprobadas por el Comité de Normas del BCR relacionadas con la industria bancaria:

Liquidez:

NPBT 04. Normas Técnicas Temporales para el Cálculo de la Reserva de Liquidez.

- Vigencia a partir del 31/12/2020 hasta el 22/06/2021.
- Permite mantener la disminución en los coeficientes que son aplicables para el cálculo del requerimiento de Reserva de Liquidez.

Crédito:

NPBT 01. Normas Técnicas Temporales para el Tratamiento de los Créditos Afectados por COVID-19.

- Vigencia a partir del 15/09/2020 hasta el 13/03/2021.
- Conservarán la categoría de riesgo que tenían al 29 de febrero de 2020, aquellos deudores afectados por el brote del COVID-19.
- La suspensión en el conteo de los días mora para agentes afectados por la pandemia.
- Implementación de procedimientos para modificar las condiciones de los créditos (tasas, plazos y periodos de gracia) acordados con los deudores.
- Inclusión de anexo detallando el saldo de cartera COVID-19 y no COVID-19.

NPBT 05. Normas Técnicas Temporales para Incentivar el Otorgamiento de Créditos.

- Vigencia a partir del 17/03/2021 hasta el 22/06/2021.
- Aquellas entidades que incrementen el saldo vigente de capital de su cartera de créditos productivos y/o de adquisición de vivienda, tendrán un incentivo equivalente a un descuento del 25% del referido incremento para el cálculo de su requerimiento de reserva de liquidez.

NRP 25. Normas Técnicas para la Aplicación de Gradualidad en la Constitución de Reservas de Saneamiento en Créditos Afectados por COVID-19.

- Vigencia a partir del 14/03/2021 hasta el 14/03/2026.
- Se deben documentar arreglos con deudores afectados por pandemia en un plazo máximo de 120 días (180 días para aquellos deudores con los que la institución no ha podido comunicarse).
- Se establece definición de cartera COVID y no COVID:
COVID: Aquellos deudores que fueron afectados e hicieron uso de alguna medida de alivio. Adicionalmente, un crédito que fue afectado, pero luego fue reclasificado a No COVID, pero vuelve a presentar afectación podrá volver a cartera COVID (Esto por un plazo de hasta 180 días).
NO COVID: Que no fueron afectados ni hicieron uso de un arreglo crediticio, o que, habiendo aplicado a alguno, cumplieron con normalidad sus pagos y salieron de dicha condición.
- Actualizar valúo de garantías en un plazo de hasta 12 meses.
- Reinicio del conteo de días mora (14 de marzo de 2021), excepto para créditos de vivienda (01 de enero de 2022).
- Establecimiento de plazos para la constitución gradual de reservas de créditos afectados por el COVID-19. En los primeros 5 días de octubre de 2021, las entidades deberán enviar a la SSF la cartera COVID al cierre del tercer trimestre del presente año, las reservas que debe constituir según la NCB-022 y las efectivamente registradas.
- El inicio para la constitución de reservas para créditos COVID-19 será el 1 de enero de 2022, pero si la institución desea iniciar el registro de manera anticipada, la norma lo permite. También, podrá aplicar un porcentaje mayor que el exigido por la norma.
- Si las reservas registradas el 1 de enero de 2022 son inferiores a las constituidas a febrero de 2020, no se podrán revertir durante el período de gradualidad.
- Exige la divulgación en las notas de los estados financieros del saldo de la cartera COVID-19, el monto de reservas estimadas, el porcentaje de constitución mensual a registrar y el valor pendiente de constituir para alcanzar el total requerido.

Solvencia:

NPB3 04. Normas de Aplicación del Requerimiento de Fondo Patrimonial.

- Vigencia a partir del 15/03/2021.
- Ponderarán al 50% los créditos a cinco o más años plazo, otorgados a familias de medianos y bajos ingresos para adquisición de vivienda, cuyo monto otorgado no supere los US\$150,000.00 (antes US\$75,000.00).

La opinión del Consejo de Clasificación 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.

Las clasificaciones públicas, criterios, Código de Conducta y metodologías de Zumma Ratings Clasificadora de Riesgo S.A. (Zumma Ratings) están disponibles en todo momento en nuestro sitio web www.zummaratings.com.

Las clasificaciones crediticias emitidas por Zumma Ratings constituyen las opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de investigación publicadas por Zumma Ratings (las "publicaciones de Zumma Ratings") que pueden incluir opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda. Zumma Ratings define riesgo crediticio como el riesgo de que una entidad no pueda cumplir con sus obligaciones contractuales, financieras una vez que dichas obligaciones se vuelven exigibles, y cualquier pérdida financiera estimada en caso de incumplimiento. Las clasificaciones crediticias no toman en cuenta cualquier otro riesgo, incluyen sin limitación: riesgo de liquidez, riesgo legal, riesgo de valor de mercado o volatilidad de precio. Las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendación o asesoría financiera o de inversión, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendaciones para comprar, vender o mantener valores determinados; todas las decisiones son exclusiva responsabilidad del inversionista.

Derechos de autor por Zumma Ratings. La reproducción o distribución total o parcial de los contenidos producidos por Zumma Ratings, se entenderán protegidos por las leyes relativas a la propiedad intelectual desde el momento de su creación; por lo tanto, estará prohibida su reproducción, salvo con autorización previa y por escrito de forma electrónica. Todos los derechos reservados. Toda la información aquí contenida se encuentra protegida por Ley de Propiedad Intelectual, y ninguna de dicha información podrá ser copiada, reproducida, reformulada, transmitida, transferida, difundida, redistribuida o revendida de cualquier manera, o archivada para uso posterior en cualquiera de los propósitos antes referidos, en su totalidad o en parte, en cualquier forma o manera o por cualquier medio, por cualquier persona sin el consentimiento previo por escrito de Zumma Ratings.

Toda la información aquí contenida es obtenida por Zumma Ratings de fuentes consideradas precisas y confiables. Zumma Ratings lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se base de acuerdo con sus propias metodologías de clasificación, 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 Zumma Ratings 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 clasificaciones e informes de Zumma Ratings deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Zumma Ratings se basa en relación con una clasificación 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 Zumma Ratings y al mercado en los documentos de oferta y otros informes.

Zumma Ratings es una entidad supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero y además sujeta al cumplimiento de la Ley contra el Lavado de Dinero y Activos; en tal sentido, Zumma Ratings podrá solicitar en cualquier momento información para el cumplimiento de las leyes y normativas aplicables, como políticas de conozca a su cliente para la realización de una debida Diligencia.

Confidencialidad. Referente a la información recibida para la evaluación y clasificación Zumma Ratings ha accedido y accederá a información que será tratada como CONFIDENCIAL, la cual es y será compartida por el emisor cumpliendo con todas las disposiciones legales en materia de reserva bancaria, protección de datos de carácter personal, debiendo este garantizar que posee autorización de los titulares de los datos para compartir información. Ninguna información será compartida cedida o transmitida por Zumma Ratings sino dentro del contexto de la Legislación aplicable. No se considerará información confidencial aquella que sea de dominio público o que haya sido obtenida por Zumma Ratings por otros medios dentro del contexto del respeto a la autodeterminación informativa y será utilizada exclusivamente para la finalidad de los servicios de clasificación.