

## INFORME DE CALIFICACIÓN

# Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV)

[www.feller-rate.com.do](http://www.feller-rate.com.do)

*Los informes de calificación elaborados por Feller Rate son publicados anualmente. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Es importante tener en consideración que las calificaciones de riesgo de Feller Rate no son, en caso alguno, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado título, valor o póliza de seguro. Si son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que esta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.*

*Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.*



# BANCO NACIONAL DE FOMENTO DE LA VIVIENDA Y LA PRODUCCIÓN (BNV)

<b>SOLVENCIA</b>	<b>A</b>
<b>PERSPECTIVAS</b>	<b>Estables</b>

Analistas: María Eugenia Díaz O. Fono: (562) 757-0470 / Roxana Silva C. Fono: (562) 757-0440

## Calificaciones <sup>(1)</sup>

	Diciembre 2008	Diciembre 2009
<b>Solvencia</b>	A	A
<b>Perspectivas</b>	Estables	Estables
<b>Depósitos a plazo hasta un año <sup>(2)</sup></b>	Categoría 1	Categoría 1
<b>Letras de Crédito</b>	A	A
<b>Bono Corporativo Sectores Productivos</b>	A	A

<sup>(1)</sup> Calificaciones de riesgo otorgadas en escala nacional de República Dominicana; <sup>(2)</sup> Estas calificaciones no suponen preferencias de ningún tipo. En caso de existir privilegios, como aquellos establecidos en el artículo 63 de la Ley Monetaria y Financiera, los instrumentos que no adquirieran dicha condición se considerarán subordinados.

## FUNDAMENTACIÓN

Las calificaciones asignadas a las obligaciones de Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) se benefician de su propiedad estatal y la garantía subsidiaria e ilimitada que entrega el estado dominicano a todos los valores emitidos por la entidad según la Ley Orgánica N° 6-04. Se fundamentan también en la clasificación de riesgo soberano de la República Dominicana en "B/Estables" por Standard & Poor's.

En contrapartida, registra márgenes ajustados que se explican por el aumento de su costo de fondo y lo sitúan por debajo del sistema de bancos múltiples (3,8% versus 7,6% a diciembre de 2009). Su índice de eficiencia muestra un retroceso producto de la evolución negativa de sus márgenes así como de mayores gastos operativos (gasto de explotación sobre margen operacional bruto de 76,4% a diciembre de 2009).

Sus niveles de morosidad de cartera son altos y muy superiores al promedio de la industria (14,7% versus 4,6% a diciembre de 2009) y las provisiones asociadas a este portafolio no alcanzan a cubrir su cartera con problemas (stock de provisiones sobre cartera vencida más cartera en cobranza judicial era de 0,87 veces). Si bien un alto porcentaje de dichos créditos se encuentran garantizados, es imprescindible que la entidad mejore su calidad de cartera a través de un buen manejo del riesgo crediticio, implementando adecuadas políticas de originación, fortaleciendo el ambiente de control y robusteciendo la gestión de la morosidad. El escenario de incertidumbre económica vivido durante 2009, afectó negativamente el desempeño de las colocaciones y su relación riesgo retorno. Las recientes mejoras en sus sistemas de evaluación de riesgo, así como el fortalecimiento de su estructura debieran redundar en una mejor calidad de cartera.

Creado en 1962 como Banco Nacional de la Vivienda, ha cambiado su foco de negocios conforme ha ido cambiando la ley que lo rige. Con la promulgación de la Ley Orgánica N° 6-04, la entidad se convirtió en el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción focalizándose en reducir el déficit habitacional y mejorar las condiciones de las viviendas de la República Dominicana. Estas funciones las lleva a cabo a través de diferentes productos como banco de segundo piso para sectores productivos y de primer piso para hipotecas directas.

Desde su cambio de foco en 2004, sus márgenes han caído. Su bajo endeudamiento, alto índice de capitalización y fuerte proporción de activos no productivos dentro de su balance hacen que la entidad presente una muy baja rentabilidad sobre patrimonio (4,5% a diciembre de 2009).

Durante 2009, BNV realizó varios cambios en la organización relacionados específicamente con controles, riesgo de crédito y de mercado. La asesoría de entidades externas, la adquisición de sistemas y tecnología, la independencia de la contraloría y la profesionalización del área de riesgo, entregan una señal de preocupación por parte de la administración para mejorar de forma importante los procesos del banco.

## PERSPECTIVAS

Las perspectivas se calificaron en "Estables" en atención a que la entidad cuenta con una adecuada estructura organizacional y nivel de capitalización que favorecen el desarrollo de su estrategia y rol social. Con todo, es importante que BNV fortalezca su gestión y control de crédito y desarrolle adecuados sistemas de cobranza que le permitan fortalecer y mejorar sus retornos.

## Indicadores financieros

(En millones de pesos de diciembre de 2009)

	Dic. 2006	Dic. 2007	Dic. 2008	Dic. 2009
Activos Totales	9.598,4	10.021,1	12.899,1	15.780,3
Colocaciones vigentes netas <sup>(1)</sup>	3.181,8	3.276,0	3.776,3	4.508,1
Pasivos exigibles	2.565,7	3.250,1	6.090,0	9.096,7
Capital y reservas	5.861,0	5.499,3	5.258,2	5.273,6
Margen financiero bruto	643,5	516,0	474,4	533,9
Gastos operativos	457,1	451,5	459,6	590,4
Provisiones por riesgo	96,9	38,9	18,0	29,3
Resultado antes de impuesto	169,7	241,8	248,1	325,0
Mg Finan. Bruto / Act Prom	7,3%	5,5%	4,2%	3,8%
Gasto Prov / Act Prom	1,1%	0,4%	0,2%	0,2%
Utilidad (pérdida) / Act Prom	1,3%	1,8%	1,7%	1,8%
Utilidad (pérdida) / Patrimonio	2,0%	3,1%	3,5%	4,5%
Gastos Exp / Margen Oper Bruto	64,9%	62,9%	65,8%	76,4%
Cobertura Provisiones	0,47	0,58	1,09	0,87
Cartera Vencida <sup>(2)</sup> / Cartera Vigente Neta	13,3%	12,3%	10,3%	14,7%
Índice de solvencia <sup>(3)</sup>	69,1	65,3	58,6	n.d

<sup>(1)</sup> Incluye cartera vigente, reestructurada y rendimientos por cobrar, netas de provisiones; <sup>(2)</sup> Cartera vencida más cartera en cobranza judicial; <sup>(3)</sup> Proporcionado por BNV.

Fuente: Estados Financieros de BNV publicados por la Superintendencia de Bancos.

---

**FORTALEZAS Y RIESGOS****Fortalezas**

- Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción es propiedad en un 95% del estado dominicano. Dado esto, todas las emisiones de valores realizadas por la entidad cuentan con la garantía subsidiaria e ilimitada del estado de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica N° 6-04.
- Sus altos niveles de capitalización (51,7% a diciembre de 2009) le otorgan respaldo para la ejecución de su plan estratégico y requerimientos inesperados de capital.

**Riesgos**

- La economía y el sistema financiero de República Dominicana –clasificado en “B/Estables” por Standard & Poor’s– han presentado cierta inestabilidad en el pasado, con crisis bancarias que significaron la disolución y venta de algunas instituciones financieras. Este riesgo se atenúa con la promulgación a partir de 2004 de nuevas leyes que permiten fortalecer el entorno regulatorio y competitivo de esta industria aunque aún falta su consolidación y un mayor control de su correcta aplicación.
- Los niveles de morosidad de su cartera son superiores al promedio del sistema bancario y el stock de provisiones no logra cubrir su cartera con problemas (cartera vencida más cartera en cobranza judicial). Es imprescindible que la entidad mejore su calidad de cartera a través de un buen manejo del riesgo crediticio, implementando adecuadas políticas de originación, fortaleciendo el ambiente de control y robusteciendo la gestión de la morosidad.
- BNV presenta una baja rentabilidad tanto sobre activos como sobre patrimonio. Su importante proporción de activos no productivos y su alto nivel de capitalización afectan dichas rentabilidades, las que han presentado una evolución negativa y se sitúan lejos del promedio del sistema de bancos múltiples.
- Sus fuentes de financiamiento se encuentran concentradas en depósitos de institucionales (principalmente AFP’s). Esta condición de otorga estabilidad a sus fuentes de fondos pero se traduce en costos de fondos mayores a los del promedio de la industria, afectando directamente sus márgenes.

**PERFIL DE NEGOCIOS**

Banco Nacional de la Vivienda nació en 1962 para desarrollar eficientemente programas de financiamiento y construcción de nuevas viviendas en República Dominicana.

Su creación se realizó mediante la Ley N° 5894, que le otorgó personalidad jurídica y administración autónoma, y con poder para dictar sus propios reglamentos y estatutos.

**Estrategia**

Dado su marco legal y propiedad estatal, la entidad cumple un rol social. El objetivo de BNV es reducir el déficit habitacional, mejorar las condiciones de las viviendas y promover el desarrollo urbanístico en la República Dominicana. A la vez,

debe incrementar los ingresos de divisas al país y el empleo, a través de programas de financiamiento de sectores productivos.

Actualmente, sus principales negocios son:

- Hipotecas: De corto plazo para construcción y de largo plazo para personas y seguros de hipotecas (FHA).
- Inversiones inmobiliarias: Proyectos en ejecución, gran demanda de viviendas sociales.
- Banca de desarrollo: Cartera multisectorial, principalmente sector agropecuario.
- Captación de ahorro nacional: Principalmente institucionales, certificados financieros, contratos de participación (en una hipoteca asegurada) y depósitos a plazo.

En sus comienzos BNV era la entidad reguladora de las asociaciones de ahorro y préstamos (AAP's), asegurando su liquidez y velando por la calidad de sus Carteras. A partir de 2002, junto con la modificación de la Ley Monetaria y Financiera, dejó de ser el regulador de dichas asociaciones y se convirtió en un banco de segundo piso con la finalidad de facilitar recursos para los sectores productivos. A la vez, debía promover un mercado secundario de hipotecas y el mercado de capitales y financiero.

A modo de aporte inicial para la ejecución de su nueva función, le fue traspasada la cartera de préstamos y activos del Departamento de Financiamiento de Proyectos del Banco Central (DEFINPRO) cercana a \$ 3.000 millones, ésta se encuentra dentro de los activos no productivos.

A partir de la promulgación de la nueva Ley Orgánica N° 6-04 en 2004, el Banco Nacional de la Vivienda se convirtió en el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV).

Durante 2009, la cartera del banco se vio fuertemente afectada por la coyuntura económica incrementando sus niveles de morosidad desde un 10,3% en diciembre de 2008 a un 14,7% en diciembre de 2009. Esto se explica principalmente por el deterioro de la cartera hipotecaria, que representaba el 50,4% de sus préstamos, producto de la falta de gestión y control del riesgo de crédito.

Dado lo anterior, la entidad tiene planificado disminuir su exposición en dichos créditos y enfocarse en aumentar sus colocaciones en el sector multisectorial. Dicha estrategia no es fácil de llevar a cabo ya que los sectores a los cuales el banco apunta (agropecuario y pymes) muchas veces no cumplen los requerimientos mínimos de información exigidos por la superintendencia.

A partir de las fuertes críticas que recibió la entidad en la última inspección que realizó la Superintendencia de Bancos la administración decidió someter al banco a una revisión de asesores externos. Dicha asesoría evidenció deficiencias en la mayoría de las áreas del banco lo que tuvo como consecuencia la reestructuración casi completa de la organización la que se encuentra en pleno desarrollo.

La estructura organizacional fue reformada. Reorganizaron algunas gerencias, contrataron personas con experiencia para cargos estratégicos y crearon el área de contraloría. Las principales debilidades se relacionan con riesgo de crédito, mercado y

operacional, baja automatización y carencia de sistemas apropiados y debilidad de las auditorías tanto internas como externas.

### **Posición competitiva**

BNV es el único banco de su clase en la República Dominicana. Ofrece principalmente créditos hipotecarios (50,4% de la cartera) y préstamos comerciales a empresas (46,2% de la cartera) para fomentar el desarrollo del país. Dado que está inserto en mercados muy específicos utilizaremos el sistema de bancos múltiples como base de comparación, así como para la determinación de sus cuotas de mercado.

Dada su escasa historia otorgando créditos directos, su participación de mercado en el segmento comercial es por ahora baja. A diciembre de 2009 tenía una cuota de 1,2% y ocupaba el décimo lugar dentro de la industria de los bancos múltiples. Si bien su penetración aumento levemente, su posición en el ranking se mantuvo.

Su posicionamiento en créditos hipotecarios está más consolidado en consecuencia con su orientación estratégica y rol social. Dichos créditos han presentado peor comportamiento que los préstamos comerciales. Así, la entidad decidió disminuir su exposición en este segmento lo que se condice con la baja desde un 7,02% de participación a diciembre de 2008 a un 6,76% a diciembre de 2009. Con todo, la entidad sigue manteniendo el 4º lugar en el ranking para este tipo de créditos.

**Participaciones de mercado <sup>(1)</sup>**

Segmento de Bancos Múltiples	Dic. 2007		Dic. 2008		Dic. 2009	
	Particip.	Ranking	Particip.	Ranking	Particip.	Ranking
Colocaciones totales <sup>(2)</sup>	1,40%	8	1,58%	7	1,73%	7
Préstamos comerciales	1,02%	10	0,98%	10	1,20%	10
Créditos de consumo	0,22%	12	0,28%	11	0,28%	12
Créditos hipotecarios para vivienda	5,46%	4	7,02%	4	6,76%	4
Depósitos a la vista	0,00%	13	0,00%	13	0,00%	13
Obligaciones de ahorro	0,00%	13	0,00%	13	0,00%	13
Depósitos a plazo	0,26%	12	0,24%	13	0,23%	13

<sup>(1)</sup> Incluye sistema de bancos múltiples; <sup>(2)</sup> Colocaciones totales menos interbancarias.  
Fuente: Superintendencia de Bancos de la República Dominicana.

## **PROPIEDAD**

Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción es una entidad que pertenece en un 95% al estado dominicano, calificado en "B/Estables" por Standard & Poor's. El 5% restante de la propiedad está en manos de 18 asociaciones de ahorro y préstamo.

La clasificación soberana de la República Dominicana se fundamenta en sus sólidas perspectivas de crecimiento, basados en un continuo flujo de inversión extranjera, producto de su diversificada estructura económica. Sin embargo, la frágil institucionalidad y falta de coordinación en políticas, impiden que ésta esté en categorías superiores. Las perspectivas son "Estables" gracias al balance entre la débil *performance* fiscal y las medidas proactivas de estímulo implementadas por parte de la autoridad monetaria para afrontar la recesión global.

La ley orgánica N° 6-04 establece que las acciones de la entidad son nominativas, tienen un valor nominal de mil pesos cada una y están suscritas exclusivamente

por el Estado Dominicano y por entidades nacionales o extranjeras interesadas en el desarrollo económico de la Nación. El Consejo de Administración del Banco puede autorizar la emisión de diferentes tipos y categorías de acciones y dicta la normativa mediante las cuales se podrán transferir o enajenar las acciones.

## PERFIL FINANCIERO

El objetivo principal de BNV es otorgar los recursos necesarios para mejorar el déficit habitacional en la República Dominicana y velar por el desarrollo de los sectores productivos. Este foco que define su estrategia, a la vez, explica la composición de sus operaciones.

El activo de la entidad se divide casi en partes iguales entre colocaciones, inversiones financieras y activos no generadores. A diciembre de 2009, las colocaciones vigentes netas representaban el 28,6% del total de activos. Un 50,4% de dichos créditos se concentraban en hipotecarios para la vivienda, seguidos en importancia por préstamos comerciales (46,2%). El 3,3% restante estaba explicado por consumo. La distribución de las colocaciones ha ido cambiando en los últimos dos años. Entre 2006 y 2008 aumentaron su participación los créditos hipotecarios y disminuyeron los préstamos comerciales, principalmente por la reorientación de su estrategia focalizada en disminuir el déficit habitacional del país. No obstante, durante 2009 la entidad se esforzó por disminuir su concentración en hipotecarios debido al alto riesgo observado en estas operaciones y así diversificar su cartera.

Las inversiones financieras que representaban el 36,6% del total de activos, correspondían principalmente a depósitos a plazo y certificados financieros de diferentes entidades del sistema (bancos múltiples y asociaciones de ahorro y préstamos principalmente) a diciembre de 2009.

Por su parte, el elevado porcentaje que representan los activos no generadores (33,1% del activo total) corresponde a activos diversos los cuales incluyen proyectos inmobiliarios, viviendas desarrolladas para la venta y la cartera heredada de DEFINPRO.

La entidad se financiaba con valores en circulación y patrimonio casi en partes iguales, durante 2009 su nivel de endeudamiento aumentó bajando así la participación del patrimonio en su financiamiento. Los valores en circulación componen por certificados financieros, letras hipotecarias, contratos de participación y obligaciones por bonos. El banco inscribió en la SIV un bono corporativo por \$2.500 millones el que no fue colocado por completo debido a una baja demanda por dichos papeles. Con esto buscaba calzar los plazos promedio de su cartera de colocaciones con sus pasivos y diversificar sus fuentes de fondos.

Los bonos, títulos, cédulas y demás valores y obligaciones emitidos por BNV poseen la garantía subsidiaria e ilimitada del estado según la Ley Orgánica 6-04.

BNV posee un bajo nivel de endeudamiento si se compara con los demás actores del sistema financiero dominicano (1,7 veces), sin embargo este indicador se presenta creciente desde 2006 producto del incremento en las colocaciones. Este bajo leverage también influye en la pobre rentabilidad patrimonial del banco.

Sus márgenes sobre activos son inferiores al promedio del sistema de bancos múltiples producto de que los activos no generadores o de bajo rendimiento son parte importante de su balance (33%).

### **Rentabilidad y eficiencia**

#### *MÁRGENES*

Sus márgenes han evolucionado desfavorablemente desde 2004 tanto sobre activos como sobre colocaciones vigentes. A diciembre de 2009, la entidad presentaba un margen financiero sobre activos promedio de 3,8% y sobre colocaciones vigentes netas de 13,2%, al compararlos con el promedio del sistema de bancos múltiples sus márgenes se encuentran por debajo (3,8% y 13,2% versus 7,6% y 14,0% respectivamente). Cabe señalar que, la brecha con el sistema es mayor al medir su margen sobre activos, ya que BNV posee una importante proporción de activos no generadores y cartera improductiva que corresponde a la cartera de DEFINPRO.

Al incorporar los otros ingresos y egresos operacionales en la medición (que corresponden principalmente a ingresos por bienes adquiridos o construidos para la venta), el margen sobre activos sube a 5,5% pero mantiene su brecha con el promedio del sistema, dada la menor importancia relativa de sus colocaciones dentro del total de activos. Los proyectos inmobiliarios y viviendas desarrolladas para la venta (casi el 21% del total de activos) difícilmente perderán relevancia, dado el escenario económico actual.

La deficiente evolución de éste indicador se explica por un fuerte aumento de los gastos financieros (110%) que crecieron mucho más que los ingresos financieros (57%) llevando al banco a obtener un margen financiero que ajustadamente pudo cubrir sus gastos operativos (los que se incrementaron en un 29% respecto del año anterior).

El aumento de los gastos financieros es la consecuencia de una débil gestión de pasivos. La alta proporción de depositantes institucionales implica mantener un alto costo de fondo que influye negativamente en sus márgenes.

#### *EFICIENCIA*

BNV posee una estructura de costos más flexible que otros actores del sistema. Mayoritariamente es aún un banco de segundo piso. Por ello, sólo cuenta con su casa matriz en Santo Domingo y una sucursal en Santiago de los Caballeros. Esta característica debería implicar una mayor eficiencia que el promedio del sistema de bancos múltiples. Sin embargo durante 2009 BNV tuvo una evolución negativa de su indicador de eficiencia pasando de un 65,8% de gastos de explotación sobre margen operacional bruto en diciembre de 2008 a un 76,4% en diciembre de 2009, bastante lejano al 59,6% del promedio de bancos múltiples.

Durante 2009 la entidad realizó una reestructuración con la asesoría de empresas externas la que busca mejorar de forma importante los procesos del banco. Esto hará más eficiente la operación y ayudará a optimizar dicho indicador a partir de 2011 cuando las mencionadas inversiones sean capitalizadas.

#### *PROVISIONES*

El gasto en provisiones de la entidad representaba un 5,5% del margen financiero bruto a diciembre de 2009. Dicho indicador es menor al promedio del sistema de bancos múltiples (14% a la misma fecha). En gran medida, ello se explica porque

BNV casi no posee cartera de consumo y su cartera tanto hipotecaria como comercial se encuentra con garantías.

El modelo de provisiones utilizado por el banco es el normativo. La entidad no posee un modelo propio de predicción o de pérdida estimada que le permita realizar provisiones adicionales. Esto influye también en que el banco tenga un bajo stock de provisiones que no alcanza a cubrir su cartera vencida y en cobranza judicial. En este contexto, para fortalecer su administración crediticia, BNV aprobó la compra de un nuevo sistema experto de Moody's. Éste les permitirá seguir de manera más conservadora el comportamiento de su cartera.

#### RENTABILIDAD

Su bajo endeudamiento y alto índice de capitalización hacen que la entidad presente una baja rentabilidad sobre patrimonio, mostrando una importante brecha con promedio del sistema. Sin embargo, su rentabilidad sobre activos, si bien está bajo la industria, mantiene una brecha mucho menor.

#### Indicadores de rentabilidad, eficiencia y adecuación de capital

	Dic. 2005	Dic. 2006	Dic. 2007	Dic. 2008	Dic. 2009	
					Entidad	Sistema <sup>(1)</sup>
<b>Rentabilidad</b>						
Mg Finan. Bruto / Coloc Vigentes Netas	30,3%	23,0%	16,6%	13,7%	13,2%	14,0%
Mg Finan. Bruto / Act Prom	9,0%	7,3%	5,5%	4,2%	3,8%	7,6%
Mg Finan. Neto / Coloc Vigentes Netas	27,3%	19,5%	15,4%	13,2%	12,5%	12,1%
Mg Finan. Neto / Act Prom	8,1%	6,2%	5,1%	4,1%	3,6%	6,5%
Otros Ing. Op / Act Prom	1,6%	1,3%	7,9%	4,3%	3,9%	2,7%
Gasto Prov / Act Prom	0,9%	1,1%	0,4%	0,2%	0,2%	1,1%
Res antes de imp / Act Prom	3,5%	1,9%	2,6%	2,2%	2,3%	2,3%
Res antes de imp / Capital y reservas	5,0%	2,9%	4,4%	4,7%	6,2%	29,5%
Utilidad (pérdida) / Act Prom	2,5%	1,3%	1,8%	1,7%	1,8%	1,9%
Utilidad (pérdida) / Patrimonio	3,4%	2,0%	3,1%	3,5%	4,5%	19,3%
<b>Eficiencia operacional</b>						
Gastos Op / Act Prom	5,1%	5,2%	4,8%	4,1%	4,2%	6,9%
Gastos Op / Coloc Vigentes Netas	17,2%	16,3%	14,6%	13,3%	14,6%	12,8%
Gastos Explotación / Mg Op Bruto	54,2%	64,9%	62,9%	65,8%	76,4%	70,5%
<b>Adecuación de capital</b>						
Pasivo exigible / Capital y reservas	0,3	0,4	0,6	1,2	1,7	11,8
Índice de solvencia <sup>(2)</sup>	84,6	69,1	65,3	58,6	51,6	n.d

(1) Sistema corresponde al sistema de bancos múltiples; (2) El indicador no fue proporcionado por la administración de BNV.

Fuente: Estados financieros BNV publicados por la Superintendencia de Bancos.

#### Capitalización

Como política, la entidad no reparte sus utilidades sino que las capitaliza. A la vez, cada año entrega a sus empleados una gratificación que está en función de la utilidad. Con todo, la evolución de su patrimonio neto ha sido negativa producto de constantes castigos que ha tenido que realizar contra patrimonio. En las últimas revisiones de la Superintendencia de Bancos se han descubierto algunas cuentas mal contabilizadas, clasificaciones mal asignadas y provisiones no constituidas que han tenido que corregir castigando contra patrimonio. Esto ha perjudicado su índice de solvencia el que si bien es muy alto, ha mostrado una evolución a la baja.

Sus altos niveles de capitalización le otorgan importante respaldo para la ejecución de su plan y para requerimientos inesperados de capital.

Si bien cuenta con el patrimonio necesario para seguir creciendo, la entidad siempre está buscando fuentes de financiamiento alternativas de manera de rentabilizar el negocio. Es así como durante 2006 emitió letras hipotecarias y durante 2009 emitió un bono corporativo. Para 2010 espera volver a emitir bonos corporativos.

## ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

La autoridad superior es la asamblea general de accionistas en la que se encuentran representados todos los socios. El representante de la República Dominicana es el presidente de la nación. Dicha asamblea es la encargada de asignar a las siete personas que conformarán el consejo de administración. Este a su vez, designa al gerente general y tiene atribuciones en el otorgamiento de los créditos.

La estructura organizacional es adecuada y ordenada si se considera que es una entidad pequeña con foco preponderante en actividades de banca de fomento.

En materia de auditoría interna cuenta con un área independiente desde hace más de 20 años. Durante 2009 se creó el área de contraloría dependiente directamente del gerente general.

La política de crédito es estándar y la entidad cuenta con las instancias de comités necesarias para asegurar el cumplimiento de dicha política. En el caso de los créditos hipotecarios dicha política no logró adecuarse a las complicaciones de la crisis y su cartera mostró un negativo comportamiento durante 2009.

Como se mencionó, la administración decidió someter al banco a una revisión de asesores externos. Dicha asesoría evidenció deficiencias en la mayoría de las áreas del banco lo que tuvo como consecuencia la reestructuración casi completa de la organización la que se encuentra en pleno desarrollo.

Así, la gerencia de riesgo tiene un nuevo gerente y el BID le entregó al banco recursos para asesorías en riesgo de crédito, tesorería y operacional.

La subgerencia de créditos es la encargada de la evaluación de los mismos. En el caso de los créditos de primer piso utiliza un *score* predictivo que se alimenta de los datos del buró de crédito y se complementa con la información de la central de riesgo de la superintendencia que tiene un año y medio de historia. Para las colocaciones de segundo piso la evaluación es diferente ya que los créditos son directos en el caso de proyectos inmobiliarios, e indirectos en el caso de fomentar ciertas áreas de la economía. En los últimos los fondos se canalizan a través de intermediarios.

La entidad esta viendo como fortalecer el rating de su cartera a través de un scoring para créditos hipotecarios (desarrollo propio) acompañado de un reforzamiento de los reportes. Esto ha sido difícil ya que la cartera no tiene madurez (solo 4 años de historia).

Para las evaluaciones individuales se encuentran formalizando procedimientos y desarrollando metodologías. Aquí el análisis es caso a caso y quieren crear caminos más automatizados. La unidad cuenta con 7 analistas (economistas y auditores) y un gerente nuevo con experiencia en banca y superintendencia.

En general, la administración de riesgo es débil. La entidad no cuenta herramientas tecnológicas que le permitan predecir de manera eficiente el comportamiento del

deudor. En consecuencia, sus indicadores de calidad de cartera tuvieron un desempeño desfavorable durante 2009, aumentando la morosidad muy por sobre el promedio del sistema de bancos múltiples. Es imprescindible que la administración fortalezca el ambiente de control y la gestión de la morosidad, sobretudo si las proyecciones apuntan a seguir creciendo en colocaciones ampliándose a segmentos más riesgosos.

### Calidad de cartera

A diciembre de 2009, la cartera estaba compuesta mayoritariamente por créditos hipotecarios (50,42%) y comerciales (46,2%). Su cartera vencida y en cobranza judicial sobre colocaciones aumentó en comparación con el año anterior (10,3% en diciembre de 2008 versus 14,7% en diciembre de 2009) y su nivel es mucho mayor al que muestra el sistema de bancos múltiples (4,6%). Dada la composición de la cartera, donde casi no hay créditos consumo podría esperarse que el comportamiento fuera mejor. Es por esto que la entidad debe realizar cambios que le permitan manejar de manera eficiente el riesgo crediticio de sus activos tales como el fortalecimiento del ambiente de control y la gestión de la morosidad. El escenario económico vivido en 2009 junto con una débil política de crédito hipotecario, afectó fuertemente a sus colocaciones para la vivienda, este desempeño negativo perjudicó su relación riesgo retorno.

El stock de provisiones no cubre su cartera con problemas (cartera vencida más cartera judicial). Lo que responde a que la entidad se rige por la normativa de la superintendencia para realizar sus provisiones, las cuales se benefician si el préstamo se encuentra garantizado. Una cartera donde casi el 50% corresponde a hipotecarios con garantías influye en el stock de provisiones.

Con la implementación de un *credit scoring* y el fortalecimiento del área de riesgo la administración espera mejorar la segmentación de su cartera y sus herramientas de predicción.

### Riesgo de la cartera de colocaciones

	Dic. 2005	Dic. 2006	Dic. 2007	Dic. 2008	Dic. 2009	
					Entidad	Sistema <sup>(1)</sup>
Cartera Venc. + Cob. judicial / Coloc. Vigentes Netas	6,7%	13,3%	12,3%	10,3%	14,7%	4,6%
Stock provisiones / Coloc. vigentes netas	2,0%	6,3%	7,1%	12,9%	13,3%	5,2%
Gasto provisiones / Mg. Finan. bruto	10,0%	15,1%	7,5%	3,8%	5,5%	14,0%
Gasto provisiones / Coloc. vigentes netas	3,0%	3,5%	1,3%	0,5%	0,7%	2,0%
Cobertura provisiones	0,29	0,47	0,58	1,09	0,87	1,10

(1) Corresponde al sistema de banco múltiples. Fuente: Estados financieros publicados por la Superintendencia de bancos.

### Posiciones financieras

Su posición de liquidez se beneficia por la cartera de inversiones, que representa casi un tercio del total de sus activos y se encuentra en depósitos a plazo y certificados financieros. El comité CAPA es el que decide las políticas de liquidez y cuentan con un plan de contingencia para depositantes pequeños.

Por su parte, el financiamiento de la entidad se concentra en valores en circulación y patrimonio. Dichos valores se corresponden a depósitos a plazo, certificados financieros y letras hipotecarias. Por ley el 10% del patrimonio administrado por las AFP's y compañías de seguros deben estar invertidos en papeles de BNV lo que le

otorga estabilidad a sus depósitos. Los depósitos se encuentran calzados con los que el banco tiene en su activo y son en promedio a un año plazo.

El riesgo de la tasa de interés se controla revisando los precios cada 90 días. La retarifación de la cartera es rápida y todas sus colocaciones son a tasa variable.

Las políticas y procedimientos de control financiero son muy simples, sobretodo en riesgo de mercado. El banco se encuentra desarrollando un sistema para la gestión de los riesgos de liquidez, mercado y crédito.

#### **Riesgo operacional**

El área de riesgo operacional debe ser reforzada ya que ésta depende de una gerencia de riesgo general, que abarca todos los riesgos del banco, y ante una expansión y cambio de enfoque del negocio será necesario poner énfasis en cada control y seguimiento de los nuevos procesos.

A partir de 2004 la entidad cuenta con un *core* bancario. Es un sistema guatemalteco basado en AS400, también utilizado por otros actores de la industria. Abarca contabilidad, crédito, inversiones y cajas, entre otras cosas y provee a la institución de mejores controles.

Durante 2008, el banco revisó más 100 procesos operativos que fueron ser mejorados durante 2009. Con esto, BNV busca mejorar sus procesos y hacerlos más seguros y eficientes.

## **INSTRUMENTOS**

### **Títulos de deuda**

BNV ofrece al mercado depósitos a plazo, certificados financieros y letras hipotecarias.

Los bonos, títulos, cédulas y demás valores y obligaciones emitidos por BNV poseen la garantía subsidiaria e ilimitada del estado según la Ley Orgánica 6-04.

Las calificaciones "A" y "Categoría 1" otorgadas a los instrumentos de largo y corto plazo, respectivamente, no suponen preferencias de ningún tipo. En caso de existir privilegios, como aquellos establecidos en el artículo 63 de la Ley Monetaria y Financiera, los instrumentos que no adquieran dicha condición se considerarán subordinados y sus calificaciones serán de "A-" y "Categoría 2", para los instrumentos a más de un año y hasta un año, respectivamente.