

MEMORIA LABORES 1996
UNIDAD PLANEACION ESTRATEGICA
U.P.E. 2002



Fondo Social para la Vivienda

MEMORIA
DE LABORES

1996

INDICE

INTRODUCCIÓN	
NUESTRA MISIÓN.....	4
JUNTA DIRECTIVA FSV.....	5
MENSAJE PRESIDENTE FSV.....	6
ORGANOS INSTITUCIONALES.....	7
• ASAMBLEA DE GOBERNADORES	
• JUNTA DIRECTIVA	
• CONSEJO DE VIGILANCIA	
• SUPERVISIÓN, FISCALIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	
ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	9
DESEMPEÑO INSTITUCIONAL.....	10
COTIZACIONES.....	12
CRÉDITOS.....	13
ADMINISTRACIÓN.....	16
CARTERA HIPOTECARIA.....	18
FINANZAS.....	19
ESTADOS FINANCIEROS.....	21
INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS.....	23

INTRODUCCION

El año de 1996 fue para el FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA de mucha trascendencia, en vista de que en el mes de noviembre fue aprobada la "Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones", que tendrá una importante incidencia en el futuro del FSV, debido a que las cotizaciones que realizan los Patronos y Trabajadores al Fondo, dejarán no obstante esto y con el propósito de garantizar la misma Ley, una obligatoriedad a las Instituciones Administradoras un porcentaje de los fondos que administren, en Valores con Garantía Hipotecaria que emitirá el FSV.

El monto se calculará por medio de un porcentaje con respecto del Activo del Fondo de Pensiones, el cual será en el primer año del 30% del monto total, porcentaje que disminuirá cada año, no así el flujo de fondos, debido a que será compensado por el crecimiento en los montos acumulados de estos Activos, determinándose un porcentaje fijo del 10% a partir del año 15.

Por otro lado, en los primeros años de operación del nuevo Sistema de Pensiones, tanto el Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP), como el Instituto Salvadoreño del Seguro Social (ISSS), invertirán en Títulos Valores del FSV \$125 Millones cada uno en el primer año, y \$75 Millones cada uno en el segundo año, garantizando con ello flujos de efectivo suficientes para seguir fomentando la vivienda popular.

Las cotizaciones acumuladas desde la fundación del FSV hasta la fecha en que entre en operación el nuevo Sistema de Pensiones, seguirán siendo administradas por el Fondo Social para la Vivienda y será trasladado al ocurrir la causal de devolución a la Cuenta Individual de cada uno de los afiliados al nuevo Sistema de Pensiones; los trabajadores que continúen en el Sistema Público de Pensiones recibirán la devolución de sus depósitos en la misma forma que se ha venido realizando hasta la fecha como está reglamentado en la Ley del FSV.

En base a lo anterior, se concluye que a partir de que entren en funcionamiento las Administradoras de Fondos de Pensiones, el FSV fundamentará sus ingresos en la eficiencia de la administración de su Cartera Hipotecaria, a fin de asegurar recursos suficientes en el Mercado de Capitales, que permitan continuar realizando sus operaciones.

Es importante mencionar que la estabilidad macroeconómica del país y noviembre la Tasa de Interés Activa en 15% y reduciéndose en el mes de diciembre al 14% para los nuevos créditos y los otorgados desde 1993; por otra parte los continuaron devengando durante el año el 11%, no obstante que la tasa de inflación fue de 7.4%.

En el aspecto crediticio, la problemática experimentada en la oferta de vivienda, no permitió superar la cifra de créditos alcanzada en los últimos años; sin embargo, las Solicitudes de Crédito fueron tramitadas con celeridad, finalizando el ejercicio con un inventario muy reducido de expedientes.

En la presente Memoria de Labores se sintetizan los principales resultados obtenidos relacionándolos con la ejecutoria de los últimos cinco años, resumiéndolos en las áreas de: Cotizaciones, Créditos, Administración, Cartera Hipotecaria y

MENSAJE PRESIDENTE FSV

Señores Gobernadores:

El ejercicio 1996 fue un año de inicio para grandes e importantes reformas en el sector previsional. La recién aprobada "LEY DEL SISTEMA DE AHORRO DE PENSIONES" determinó entre otras cosas que las cotizaciones al FSV desaparecerán de la planilla de salario del trabajador, con el objetivo de concentrar el esfuerzo individual de cada persona en formar la cuenta de ahorro para su retiro, la que será administrada privadamente, lo anterior implica modificar el

previsional a uno eminentemente crediticio, enfocado a sectores de menores ingresos. El FSV, aprovechará la experiencia bursátil adquirida a fin de sustituir el flujo de cotizaciones por la venta de Títulos a las Administradoras de Fondos de Pensiones u otros inversionistas, seguirá administrando las cotizaciones acumuladas desde 1974 y además contará con los rendimientos de la Cartera vigente, todo lo cual garantizará contar

En cuanto a las operaciones efectuadas durante el año se pueden mencionar como hechos o logros relevantes los siguientes:

Un crecimiento del 0,5% en Patronos y una disminución del (0,7%) en Trabajadores, así como un crecimiento del 19,5% en el Saldo de Depósitos por cotizaciones, respecto al año anterior.

Se devolvió un total de \$ 28,3 Millones, equivalentes a 6,387 solicitudes en concepto de Depósitos por Cotizaciones (Inrealidez

Se continuó con el envío de Estados de Cuentas de Depósitos por Cotizaciones a cada trabajador.

Con el objeto de mejorar las condiciones de obtener una mejor vivienda, a partir de enero/96 se aumentaron los montos máximos de otorgamiento de créditos de \$ 74.400.00 a \$ 85.000.00 para Adquisición de Vivienda, Construcción y Refinanciamiento; de \$ 40.000.00 a \$ 50.000.00 para Reparación, Ampliación o Mejoras; y de \$ 30.000.00 a \$ 40.000.00 para Lotes e Instalación de Servicios.

Se otorgaron un total de 8.770 Créditos por un monto de \$ 582,6 Millones, de los cuales 1.730 por un monto de \$ 110,0 Millones se destinaron para el Sistema de Cuota Nivelada y 7.040 por un monto de \$ 472,6 Millones bajo el sistema de Cuota Ajustable, beneficiando

Se aprobó el Programa de Subsidio Habitacional, destinado a beneficiar a trabajadores de hasta 1,5 veces el Salario Mínimo, el cual será canalizado a través del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO).

Se continuará con el Convenio de Generación de Hipotecas con Instituciones Financieras e Inmobiliarias. La firma de convenios con el Banco Ahorro y CESSA representará un gran avance en el proceso de consolidación del FSV en su rol de Banca de Segundo Piso.

Debido a las condiciones y al comportamiento de las Tasas de Interés tanto Activas como Pasivas, el FSV consideró una reducción del 1% en la Activa a partir de diciembre de 1996, quedando la Activa en 14% y la Pasiva en 11%.

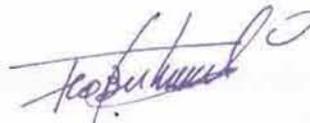
En conjunto con el BMI y con el objeto de apoyar y respaldar la construcción de Viviendas Populares se creó FINAVIVIENDA, la cual tiene como objetivo canalizar \$ 100 millones a los Bancos y Financieras para que sean invertidos en el financiamiento de la construcción de proyectos habitacionales.

Se logró reducir el Gasto Administrativo en 9,25% respecto al del año anterior.

En cuanto a la Ejecución Presupuestaria del año, se obtuvo un saldo a favor de \$41,1 Millones, con una Rentabilidad sobre la

En términos generales nos sentimos satisfechos por los resultados obtenidos y reiteramos nuestro compromiso de continuar realizando todas aquellas acciones que nos acerquen cada vez más a un Mercado Hipotecario ágil y dinámico, todo en aras de satisfacer la necesidad de vivienda de nuestra población.

Atentamente,



FRANCISCO R. BÉTRAND GALINDO
PRESIDENTE Y DIRECTOR EJECUTIVO



ORGANOS INSTITUCIONALES

ASAMBLEA DE GOBERNADORES

MINISTRO DE OBRAS PUBLICAS

Jorge Sansivirini

MINISTRO DE TRABAJO Y PREVISION SOCIAL

José Eduardo Tomasino

MINISTRO DE ECONOMIA

Eduardo Zablah Touché

MINISTRO DE HACIENDA

Mamiel Enrique Flinds

SECTOR PATRONAL

Propietarios

Mamiel Cañas Goens

Eduardo Oñate Myshondt

Suplentes

Raúl Henríquez

Orfilio Valiente

SECTOR LABORAL

Propietarios

Pedro Regalado Orellana (Hasta el 28-V-96)

Luis Alonso García (Desde el 29-V-96)

Juan Antonio Hernández Aguirre

Suplentes

Regino Chávez Guevara (Hasta el 28-V-96)

Alberto Rogel Monteagudo (Desde el 29-V-96)

Reynaldo Sorto Rivera

JUNTA DIRECTIVA

PRESIDENTE Y DIRECTOR EJECUTIVO

Francisco Rodolfo Bertrand Galindo

SECTOR PÚBLICO

Propietarios

Walterio Orellana

Ismael Gómez Mira (Hasta el 8-XII-96)

Gladys Carmona (Desde el 9-XII-96)

Suplentes

Rafael Mejía Alfárez

Alberto Padilla Aquino

SECTOR PATRONAL

Propietario

Juan Héctor Vidal

Suplente

Carlos Humberto Cromeyer

SECTOR LABORAL

Propietario

Fredis Vázquez Jovel

Suplente

Mauricio Alonso Aruchu Morán

ORGANOS INSTITUCIONALES

CONSEJO DE VIGILANCIA

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

Patricia Ávila de Carrillo

MINISTERIO DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL

Adolfo Delgado Montúfar (Hasta el 30-1-96)

Jaime Amado del Valle Menjivar (Desde el 20-VIII-96)

SECTOR PATRONAL

Blas Alfredo Palacios Germán (Hasta el 19-VIII-96)

Francisco Antonio Quijano (Desde el 20-VIII-96)

SECTOR LABORAL

José Antonio Vásquez Hernández

SUPERVISIÓN, FISCALIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

SUPERVISION Y FISCALIZACION

Superintendencia del Sistema Financiero

Auditoría Externa: López Salgado y Cía.

Representantes de Price Waterhouse

Corte de Cuentas de la República

ADMINISTRACIÓN

PRESIDENTE Y DIRECTOR EJECUTIVO

Francisco Rodolfo Bertrand Galindo

GERENTE GENERAL

Francisco Antonio Guevara

GERENTE FINANCIERO

René Cuéllar Marengo

GERENTE DE INVERSIONES

Luis Gilberto Baraona Delgado

GERENTE ADMINISTRATIVO

Raúl Antonio Rivas Montalvo

ASISTENTE A LA GERENCIA GENERAL

Oscar Enrique Bonilla

JEFE UNIDAD DE RELACIONES PUBLICAS

Clelia Etelvina Valdez de Amaya

COORDINADOR CALIDAD TOTAL

Gladis Margarita M. de Cárcamo

JEFE DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN

César Augusto Orellana Murillo (Hasta el 16-V-96)

JEFE DIVISIÓN DE INFORMÁTICA

Mauricio Ayala Alfaro

ASESOR LEGAL

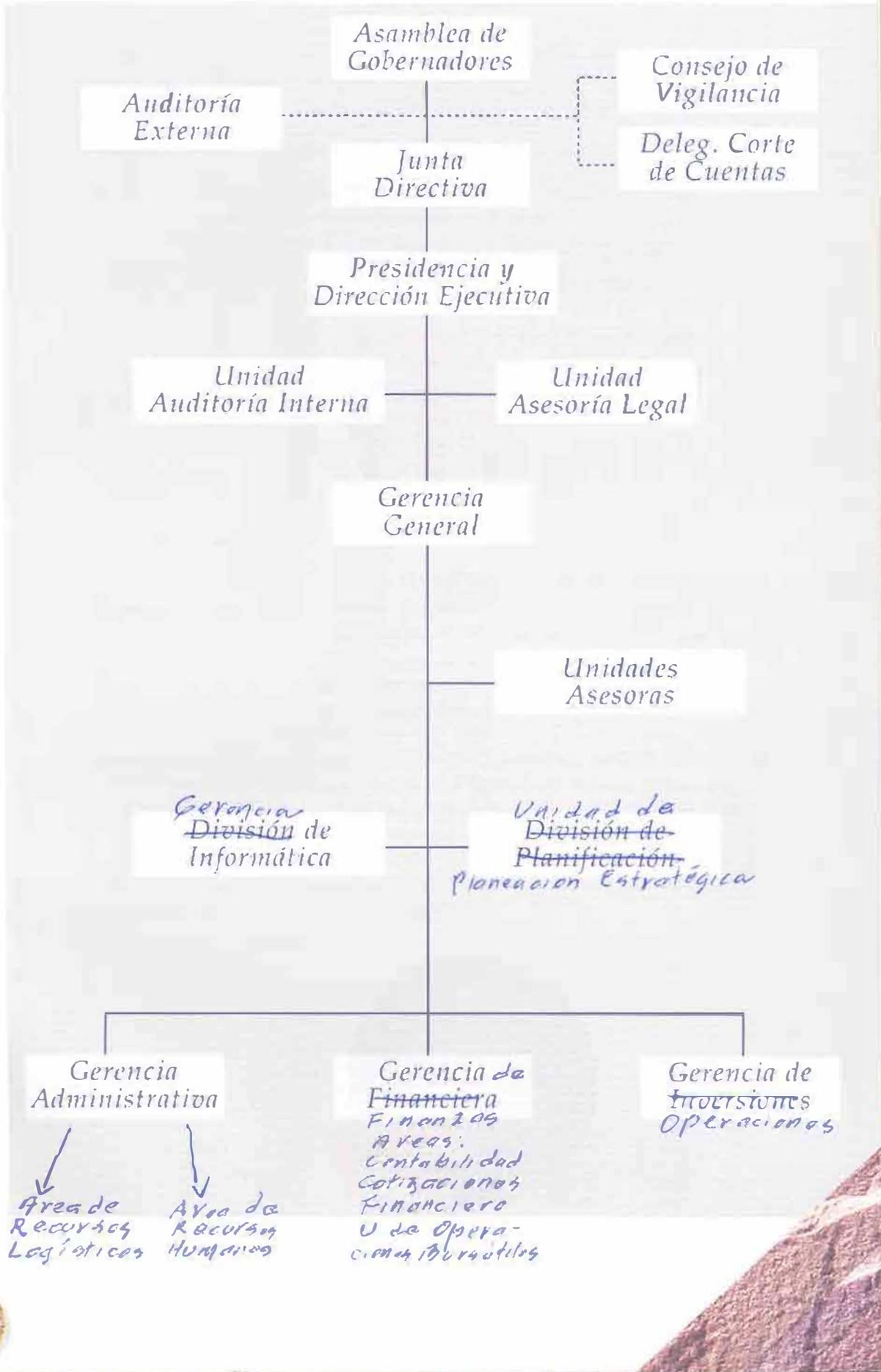
Tadeo Enrique Rivera

AUDITOR INTERNO

Esteban López



ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

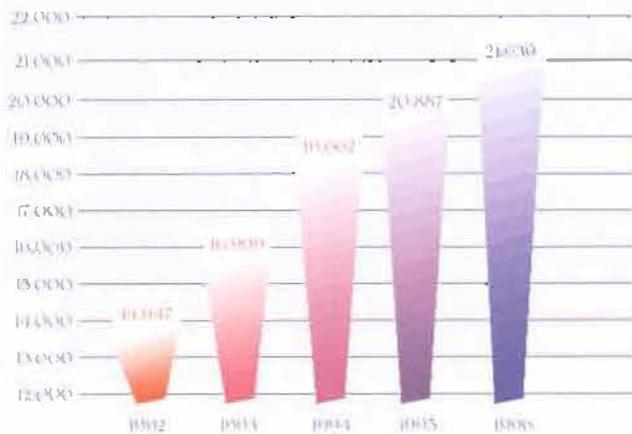


DESEMPEÑO INSTITUCIONAL

COTIZACIONES

POBLACION COTIZANTE

No obstante el número de Patronos y Trabajadores cotizantes en el ejercicio de 1996 fue de cifras importantes, ascendiendo a 21.939 y 383.051, respectivamente, cifras que reflejan un crecimiento respecto al año anterior del 5.0% para Patronos y una disminución del (-0.7%) en lo referente a Trabajadores.



PATRONOS COTIZANTES 1992-1996

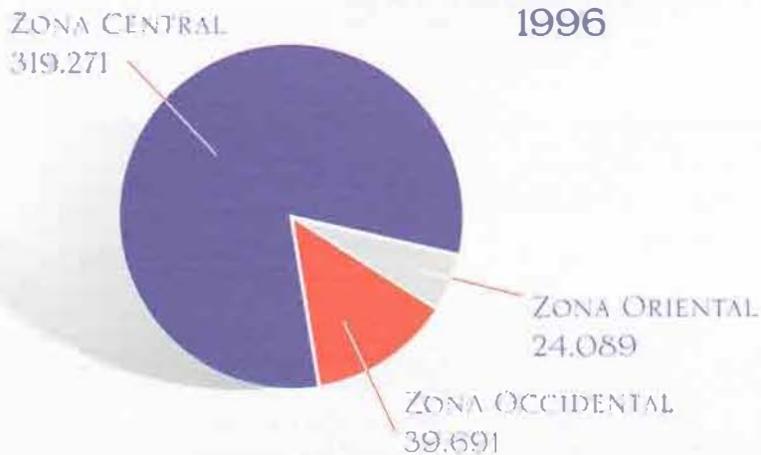
DISTRIBUCION GEOGRAFICA DE COTIZANTES

El 69.9% de los Patronos continúan concentrados en la Zona Central del país, 16.2% en la Zona Occidental, y el 13.9% en la Zona

En el caso de los Trabajadores, el 83.3% está concentrado en la Zona Central, 10.4% en la Zona

Al comparar el número de Patronos y Trabajadores de 1996 y 1995, los primeros reflejan aumento en todas las zonas, y los últimos una disminución en la Zona Central, un aumento en la Zona Oriental y se mantienen igual en la Zona Occidental.

TRABAJADORES COTIZANTES SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA 1996



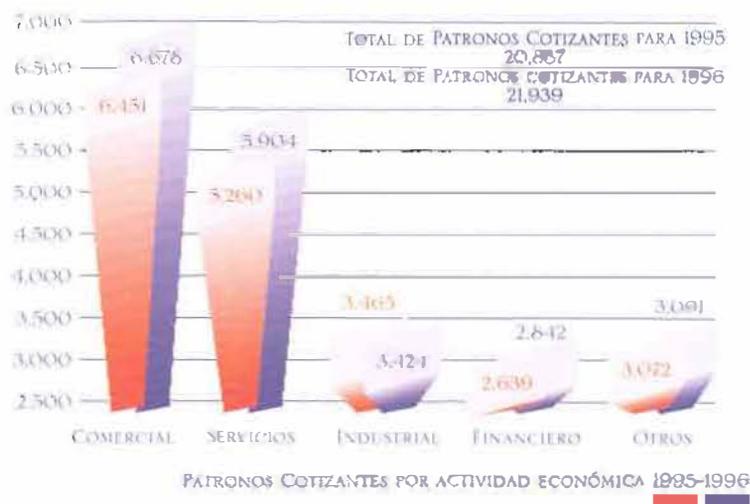
DESEMPEÑO INSTITUCIONAL

COTIZACIONES

DISTRIBUCIÓN DE COTIZANTES POR ACTIVIDAD ECONÓMICA.

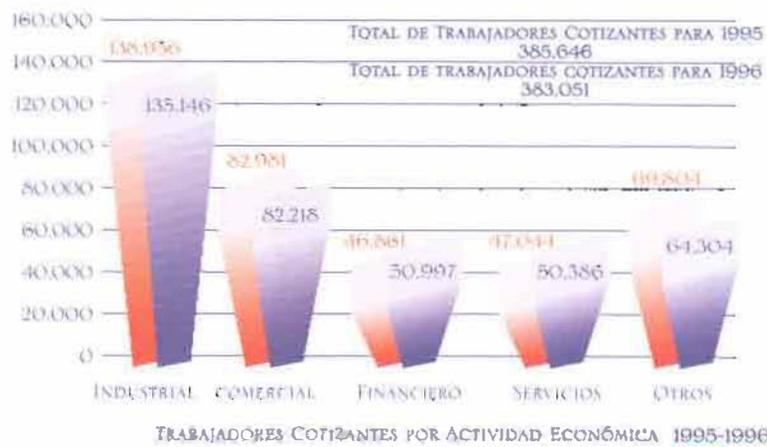
El mayor número de Patronos se encuentra concentrado en el Sector Comercial y los Trabajadores en el Sector Industrial. En el aumento del número de Patronos influyeron principalmente el Sector Servicios, que creció en un 12% y el Sector Financiero con un 7.69%.

La disminución del número de trabajadores, fue mayormente marcada por otras actividades que se redujeron en un 7.8%, la Industria en un 2.74% y el Comercio en un 0.92%. Los Sectores Financiero y de Servicios presentaron tasas de crecimiento positivas del 4.37 y 7.0%, respectivamente.



SALARIOS COTIZABLES

La remuneración afecta al régimen del FSV no experimentó ningún cambio, manteniéndose el Salario mínimo en ₡ 1.155.00, sobre el cual el Patrono paga el 5% y el Trabajador el 0.5%; sin embargo, se obtuvo un aumento en el volumen de cotizaciones captadas, en vista de que en 1996, mientras que en 1995, dicho salario mínimo fue establecido a partir del mes de agosto.



DESEMPEÑO INSTITUCIONAL

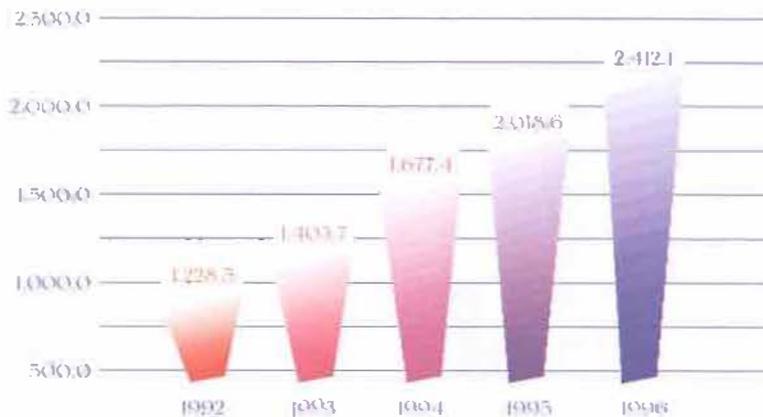
COTIZACIONES

DEPOSITOS POR COTIZACIONES

• COMPORTAMIENTO

Los Saldos en concepto de Depósitos por Cotizaciones a Diciembre de 1996, alcanzaron un monto de $\text{c} 2.412.1$ Millones, correspondientes a aproximadamente 1,200,000 Cuentas Individuales; experimentando una tasa de crecimiento del 19.5% respecto a los de 1995, como resultado de una mejor remuneración en la tasa de interés pagada a los depósitos por cotizaciones, los cuales son capitalizados anualmente, y a una mayor captación de cotizaciones.

Los intereses devengados por los depósitos por cotizaciones fueron de $\text{c} 139.6$ millones.

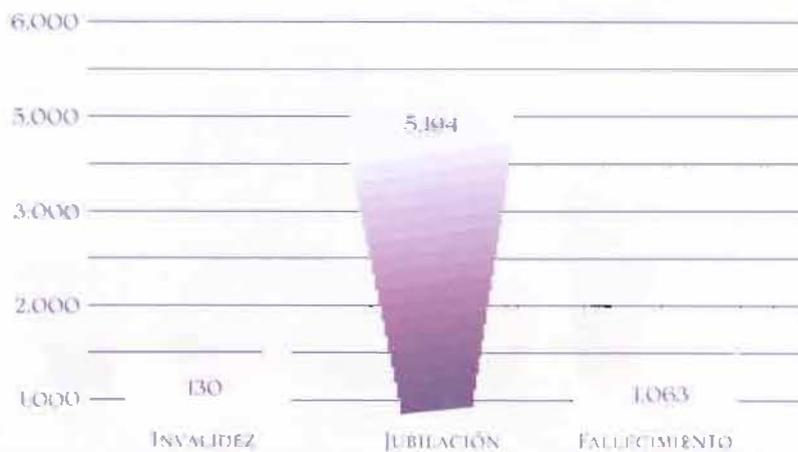


SALDOS DEPÓSITOS POR COTIZACIONES RECIBIDAS (MILLONES DE COLONES) 1992-1996

• DEVOLUCIONES

Durante el año se devolvieron depósitos por cotizaciones para un total de 6,387 solicitudes y un monto de $\text{c} 28.3$ Millones, por las diferentes causales de devolución (Invalidez, Jubilación y Fallecimiento del trabajador).

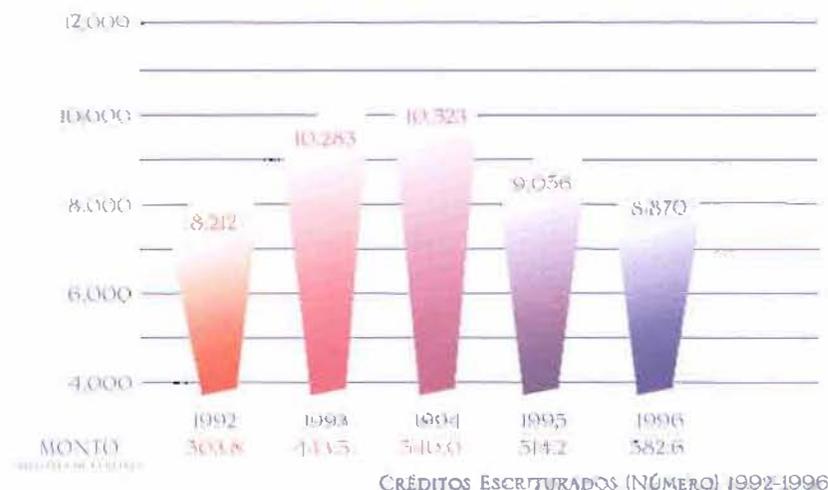
Por tercer año consecutivo, se enviaron Estados de Cuenta de Depósitos por Cotizaciones a 316,034 Trabajadores. Los Estados de Cuenta fueron detallados bajo un formato más sencillo, que permite verificar las cotizaciones efectuadas y el cálculo de Intereses.



DEVOLUCIÓN DE COTIZACIONES POR CAUSAL 1996

DESEMPEÑO INSTITUCIONAL

CRÉDITOS

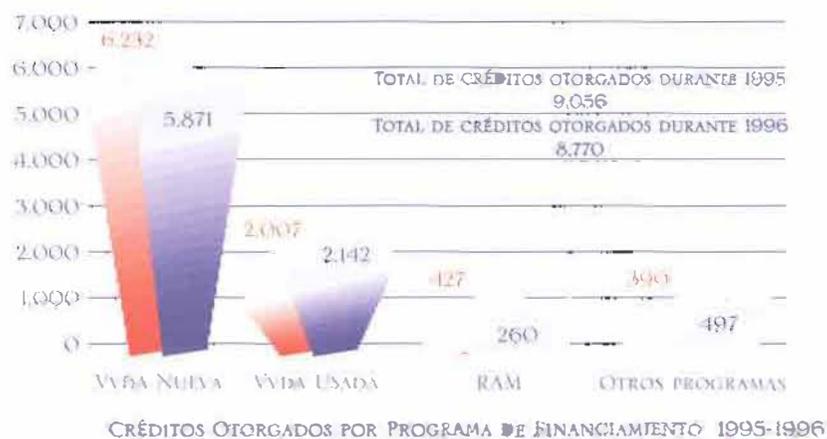


Durante el ejercicio 1996, el Fondo Social para la Vivienda atendió el 100% de las solicitudes de Crédito, previamente calificadas como Viviendas de Interés Social y otros Programas de Crédito, otorgando un total de 8,770 Créditos por un Monto de € 582.6 Millones, beneficiando aproximadamente a un total de 48,200 personas, obteniéndose un promedio diario de otorgamiento de 37 créditos por un monto de € 2.4 Millones. Esta cifra no pudo ser mayor en vista de haber iniciado el año con una oferta de vivienda de sólo 5,331 unidades habitacionales con precios de hasta €90,000.00.

DISTRIBUCION DE CREDITOS POR SISTEMA DE PAGO

De los 8,770 Créditos otorgados durante 1996, 1,730 fueron bajo el Sistema de Cuota Nivelada por un monto de € 110.0 Millones y 7,040 en el Sistema de Cuota Ajustable por un monto de € 472.6 Millones, para los diferentes Programas de Financiamiento, beneficiando a 48,200 personas. del total de créditos otorgados el 84.0% se canalizó bajo el Sistema de

En lo que respecta a Adquisición de Vivienda, el FSV tuvo una participación del 59.3% dentro del financiamiento total de Largo Plazo de unidades habitacionales proporcionado por el Sistema Financiero, incluyendo Instituciones Previsionales. El total de soluciones habitacionales nuevas financiadas fue de 5,871.



DESEMPEÑO INSTITUCIONAL

CRÉDITOS

DISTRIBUCION GEOGRAFICA DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS

De conformidad a la Demanda de créditos otorgados, un 80.0% fue concedido en la Zona Central, 11.0% en la Zona Occidental y 9.0% en la Zona Oriental del país.



MONTO MÁXIMO DE CRÉDITO

A partir de enero de 1996, se mejoraron los montos máximos de otorgamiento de créditos así:

Adquisición de Vivienda, Construcción y Refinanciamiento de €74,400.00 a €85,000.00

Reparación, Ampliación o Mejoras de €40,000.00 a €50,000.00

Lotes e Instalación de Servicios de €30,000.00 a €40,000.00

PROGRAMA DE SUBSIDIO HABITACIONAL

En abril de 1996 se aprobó el Programa de Subsidio Habitacional del FSV. A este Subsidio podrán aplicar trabajadores de hasta 1.5 Veces el Salario Mínimo, y será canalizado a través del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO). El monto destinado inicialmente para este Programa de Subsidio será de € 35 Millones y se ha aprobado que el 25% de las Utilidades de los Ejercicios del trienio 1995-1997 se destinen a este fin siempre y cuando el restante 75% de las Utilidades permitan un aumento real del Patrimonio, equivalente al crecimiento de la economía.

GENERADORES PRIVADOS DE HIPOTECAS

Se continuó con el Proyecto de Generación de Hipotecas en el Sector Privado, lo que permitirá visualizar en el mediano plazo un FSV con mayor rol de Banca de Segundo Piso y un dinámico Mercado Secundario de Hipotecas; suscribiéndose en julio de 1996 un convenio entre el FSV y Cemento de El Salvador, S.A. (CESSA) y en noviembre del mismo año, otro con Banco Ahorro.net. Con este último se espera atender aproximadamente a 2,186 usuarios.

DESEMPEÑO INSTITUCIONAL

CRÉDITOS

La razón principal de un mercado de este tipo, es la de facilitar al Sector Vivienda los fondos necesarios para reducir el déficit habitacional, ya que al canalizar fondos de diferentes tipos de inversionistas, se amplía la fuente de recursos para financiar viviendas, responsabilidad que hasta la fecha ha recaído en Financieras, Bancos y el Fondo Social para la Vivienda.

Como beneficios concretos del mercado secundario de Hipotecas se mencionan:

- Reciclaje de fondos para que las financieras recuperen y vuelvan a colocar recursos orientados a satisfacer la demanda de viviendas.
- Reduce el desequilibrio de los plazos entre la captación de fondos y la cartera de préstamos del Sistema Financiero, al lograr un mejor calce entre los plazos de créditos y de los recursos disponibles para financiar viviendas, con el desarrollo de fondos previsionales y fondos de inversión.
- Ofrece a los inversionistas alternativas de inversión relativamente seguras por la titularización de los créditos hipotecarios.
- Ayuda a minimizar en el Sector Vivienda el impacto de las fluctuaciones por periodos de liquidez en el Sistema Financiero.
- Amplía el mercado primario, al permitir un mayor número de intermediarios y genera un número mayor de hipotecas asegurando su venta en el mercado secundario.

TASAS ACTIVAS Y PASIVAS

El FSV efectuó una revisión de sus tasas activas y pasivas de conformidad a las fluctuaciones del mercado y a las condiciones monetarias, iniciando el año con el 11% y 15% para tasas pasivas y activas, respectivamente, realizando ajustes a partir del mes de diciembre a la tasa activa, reduciéndola en un punto (1%), quedando establecida en 14% para todos los créditos otorgados a partir de enero de 1993 y para los nuevos otorgamientos, favoreciendo a 36,375 de usuarios de préstamos, equivalente al 39% del total; la tasa pasiva se mantiene con el objeto de remunerar adecuadamente el ahorro de los Trabajadores.

HIPOTECAS INSCRITAS

A diciembre de 1996, se cuenta con un saldo de Hipotecas activas de 93,835, de las cuales 66,413 se encuentran inscritas, representando un 70.8%; estando en trámite de inscripción 27,422. Para tales logros, ha sido determinante la prórroga de los Convenios de Cooperación Registral firmados con el Ministerio de Justicia y el Centro Nacional de Registro (CNR).

FINAVIVIENDA

Creación del convenio FINAVIVIENDA, que consiste en canalizar €100 millones a través del Banco Multisectorial de Inversiones (BMI), para que se financie la construcción de viviendas populares por medio de los Bancos y Financieras. A diciembre de 1996 se habían comprado Títulos Valores del BMI por €7.5 Millones.

DESEMPEÑO INSTITUCIONAL

ADMINISTRACIÓN

El Fondo Social para la Vivienda desarrolló Programas y Proyectos de Reorganización y Modernización Institucional, así como medidas Administrativas vinculadas a la optimización en el uso de los recursos; tales como:

- *Se aprobó el desarrollo de un proyecto urbanístico en terrenos propiedad del FSV, denominados "Las Vertientes" y "Guayacán", donde se construirán entre 10.000 y 15.000 soluciones habitacionales, proyecto que se desarrollará con un mecanismo transparente, y el diseño para su ejecución será propuesto por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), en coordinación con el FSV.*
- *El FSV copatrocinó la celebración de la XXXIV Conferencia Interamericana para la Vivienda de UNIAPRAVI, que se realizó en San Salvador del 15 al 19 de julio de 1996, cuyo tema central trató sobre la "GLOBALIZACIÓN, REFORMA ESTRUCTURAL Y VIVIENDA".*
- *Para definir el nuevo rol del FSV ante las reformas al Sistema de Pensiones, se contrató a la firma de consultoría NOGALES, GOTTRET & ASOCIADOS de La Paz, Bolivia; para que realizara el estudio "PROGRAMA GUBERNAMENTAL DE REFORMA PREVISIONAL Y LA POLÍTICA DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA POPULAR", cuya finalidad fue evaluar el impacto que la reforma al Sistema de Pensiones tendría en la Vivienda Popular en El Salvador; asimismo, analizó y recomendó alternativas a dicho proceso de reformas. Este estudio permitió colaborar en el diseño final de los aspectos referentes al FSV, incluidos en la Ley del Sistema de Ahorro de Pensiones de El Salvador.*

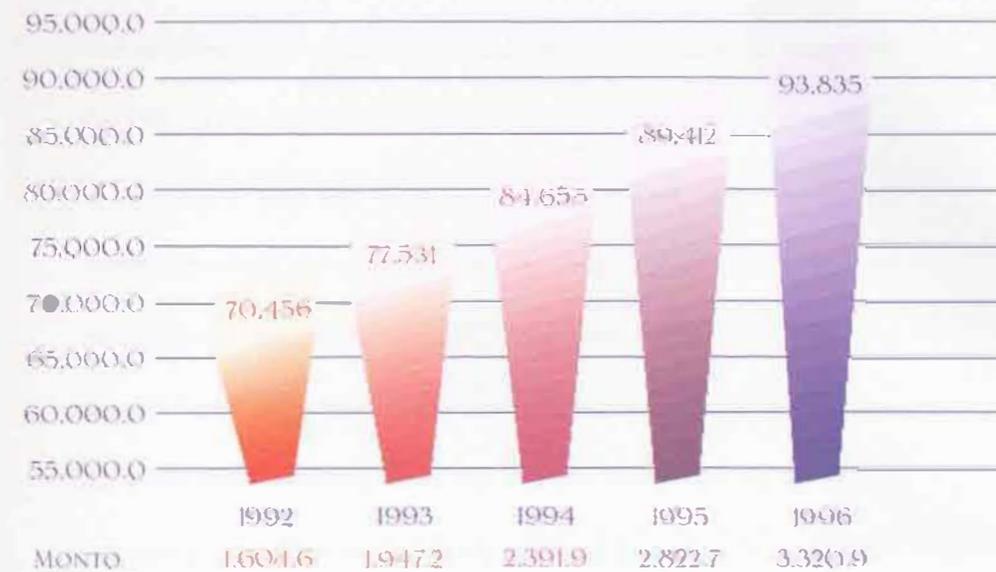
DESEMPEÑO INSTITUCIONAL

ADMINISTRACIÓN

- *En el área del desarrollo Informático, se instalaron dos nuevas redes internas, una para el manejo de la mora y otra para el manejo de la caja y pagos recibidos en el resto del sistema financiero. Asimismo se iniciaron las gestiones para sustituir la tecnología actual, tanto de software como hardware, por otra más acorde a la época, decidiendo la compra de un Software Financiero, con características como las siguientes: En idioma español; Ambiente Gráfico, Modular e Integrado; Funcionable en RDBMS, Parametrizable con disposición del interface para interactuar o permitir aplicaciones en ambiente Windows y que se pueda correr en hardware de arquitecturas abiertas.*
- *Por primera vez fue posible realizar un análisis de productividad marginal de factores (Pasivo, Patrimonio, Empleados), lo que permitirá cambiar la forma antigua de evaluar la remuneración y la optimización, por criterios estrictamente competitivos y desprendidos de decisiones administrativas o basadas en variables como inflación u otros criterios no centrados en la eficiencia.*
- *En junio de 1996 se iniciaron operaciones de asesoría en el área de publicidad con la empresa McCann Erickson Publicidad, ganadora de la licitación efectuada con este fin, desarrollando la campaña de difusión del Sistema de Cuota Ajustable, la cual tuvo como objetivo dar a conocer la forma en que funciona este sistema, sus ventajas y desventajas, para que aquellos cotizantes que adquieran sus préstamos bajo este sistema, conozcan la forma en que este opera, especialmente en lo relacionado a cuotas y saldos.*
- *El Gasto Administrativo fue de 238.1 millones, inferior al del año anterior en un 9.25%. Relacionado con la Cartera Hipotecaria únicamente representa el 1.14%*

DESEMPEÑO INSTITUCIONAL

CARTERA HIPOTECARIA



CARTERA HIPOTECARIA 1992-1996

- La dinámica en el otorgamiento de créditos permitió un comportamiento ascendente de la Cartera Hipotecaria, que al 31 de Diciembre de 1996 acumuló un total de 93.835 Préstamos por un monto de €3.320.6 Millones, creciendo en 10.8% y 17.6% en número y monto respectivamente. Constituyéndose dicha Cartera Hipotecaria como una de las más grandes del Sistema Financiero Nacional.
- Se revalorizaron las sumas aseguradas en un 25% para evitar el infraseguro, para no incrementar las cuotas por pagos de préstamos, se negoció la reducción en las Primas de Seguro de Daños, bajándolas de 4.5 por millar a 3.375 por millar.
- En cuanto a la cantidad de los préstamos, el monto vencido de los mismos fue de €121.0 millones, lo que representa el 3.4% del total de la cartera, índice que es cercano al promedio experimentado por el sistema financiero, que fue del 3.63%. Para mejorar la recuperación de los créditos la Junta Directiva aprobó el Plan de Recuperación de Mora, que contempla opciones más atractivas y flexibles para deudores morosos, tales como:
1) Plan de Pago, 2) Refinanciamiento a Deudores del Fondo, 3) Financiamiento de Saldos en Mora, 4) Adecuación de Plazo y Cuota 5) Venta de Vivienda, 6) Dación en pago 7) Sorteos por Pagos Puntuales.



DESEMPEÑO INSTITUCIONAL

FINANZAS

INGRESOS Y EGRESOS PRESUPUESTARIOS DURANTE 1996 (Monto en Millones de Colones)

CONCEPTO	TOTAL ANUAL
INGRESOS	
<i>Recuperación de Cartera</i>	511.2
<i>Intereses Bancarios</i>	9.9
<i>Intereses por Títulos Valores</i>	0.5
<i>Cotizaciones Obrero Patronales</i>	285.6
<i>Otros Ingresos</i>	18.2
<i>Total Ingresos</i>	825.4
EGRESOS	
<i>Administración General /1</i>	44.1
<i>Devolución de Cotizaciones</i>	28.3
<i>Amortización Deuda Interna y Externa</i>	42.9
<i>Financiamiento</i>	659.0
<i>Títulos Valores</i>	7.5
<i>Préstamos Personales</i>	0.5
<i>Otros Egresos</i>	2.0
TOTAL EGRESOS	784.3
SALDO PRESUPUESTARIO	41.1

Fuente: Estado de Ejecución Presupuestario
/1 Incluye: Gastos Administrativos, Gastos Financieros e IVA.

DESEMPEÑO INSTITUCIONAL

FINANZAS

De conformidad a la ejecución del Presupuesto de 1996, el total de Recursos movilizados fue de €425.4 Millones provenientes de las siguientes fuentes de ingreso: Las Cotizaciones con €285.6 Millones (34.6%), la Recuperación de Cartera y sus intereses con €511.2 Millones (61.9%) y Otros Ingresos por €28.6 Millones (3.5%).

En los Egresos, los desembolsos por Financiamientos fueron de €659.0 Millones, lo cual absorbió el 79.8% de los Recursos; la Administración General fue de €44.1 Millones (5.3%), representando un crecimiento en términos nominales de 5.0% respecto a 1995 (este último incluye: Gastos Administrativos, Gastos Financieros e IVA).

El cumplimiento oportuno de los compromisos financieros, permitió cancelar la cantidad de €42.9 Millones en concepto de amortización de capital y pago de intereses, que comprende principalmente el pago de €20.0 Millones de certificados de Inversión colocados a través de la Bolsa de Valores a plazo de 2 años.

Con el objeto de contribuir a promover la construcción de viviendas se estableció la política denominada "Política de Colocación de Excedentes en Depósitos", que trató de mantener mayores depósitos en las Instituciones que financian la construcción de viviendas populares accesibles a los cotizantes del FSV.

La rentabilidad sobre la inversión obtenida fue del 21.7% y el margen financiero fue de 4.2%.

DESEMPEÑO INSTITUCIONAL

ESTADOS FINANCIEROS

BALANCE DE SITUACION COMPARATIVO 1995-1996 (Monto en Millones de Colones)

RUBROS	1995	1996	ABSOLUTA	RELATIVA
ACTIVO				
Disponibilidad	26.7	39.8	13.10	49.60
Cuentas por cobrar	82.4	92.0	9.60	11.65
Inversiones	95.5	107.6	12.10	12.67
Préstamos y Descuentos (neto)	2,599.2	3,069.7	470.50	18.10
Bienes Muebles e Inmuebles (neto)	34.0	33.2	(0.80)	(2.35)
Otros Activos	3.4	4.3	0.90	26.47
TOTAL ACTIVOS	2,841.2	3,346.6	505.40	17.79
PASIVO				
Cuentas por Pagar	29.8	33.2	3.40	11.41
Préstamos	134.6	72.4	(62.20)	(46.21)
Depósitos	2,018.6	2,412.1	393.50	19.49
Otros Pasivos	7.0	2.3	(4.70)	(67.14)
CAPITAL				
Patrimonio	25.0	58.0	33.00	132.00
Reservas	416.9	568.3	151.40	36.32
Superávit por Revaluación	58.0	55.8	(2.20)	(3.79)
Excedente Productos / Gastos	151.3	144.5	(6.80)	(4.49)
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	2,841.2	3,346.6	505.40	17.79

DESEMPEÑO INSTITUCIONAL

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO 1995-1996
(Monto en Millones de Colones)

RUBROS	1995	1996	ABSOLUTA	RELATIVA
PRODUCTOS				
INGRESOS DE OPERACION				
Productos Financieros	304.9	375.0	70.10	22.99
Productos de Admón. y Servicios	8.7	12.0	3.30	37.93
Regulación de Ejerc. Anteriores	0.5	0.6	0.05	10.00
Otros Beneficios	0.6	0.9	0.30	50.00
TOTAL PRODUCTOS	314.7	388.6	73.75	23.44
GASTOS				
GASTOS DE OPERACION				
Gastos Financieros	121.0 1/	195.5 2/	75.50	62.40
Gastos Administrativos	42.0	38.1	(3.90)	(-9.29)
Regulaciones de Ejerc. Anteriores	0.4	9.4	9.00	2,250.00
TOTAL DE GASTOS	163.4	244.0	80.60	49.33
Total Excedentes Productos/Gastos	151.3	144.5	(6.85)	-4.53

1/ En 1995 no se incluyen gastos por reservas de saneamiento por reclasificación de la Cartera.

2/ Incluye €40.6 Millones de Reserva de Saneamiento de Préstamos.

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS

López Salgado



6 de marzo de 1997

A la Asamblea de
Gobernadores del Fondo
Social para la Vivienda

En nuestra opinión, el estado de situación financiera y los estados de rendimiento económico y de flujo de fondos adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo Social para la Vivienda al 31 de diciembre de 1996 y 1995, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de fondos por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en El Salvador. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración del Fondo; nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, con base en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, las cuales requieren que planeemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores u omisiones importantes. Una auditoría incluye el examen, sobre bases selectivas, de la evidencia que respalda los montos y las divulgaciones incluidas en los estados financieros, y una evaluación de los principios de contabilidad usados y de las principales estimaciones hechas por la administración, así como una revisión de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proporcionan una base razonable para la opinión expresada en este informe.

Como se describe en la Nota 8 a los estados financieros, durante 1995 el Fondo cambió la base de evaluación de las existencias de producción.

López Salgado y Cia.



Fondo Social para la Vivienda

OFICINA CENTRAL

*Calle Rubén Darío y 4a. Calle Poniente
entre 15 y 17 Av. Sur, N°455
San Salvador.
Tel.: 271•4011*

AGENCIA SANTA ANA

*9a. Calle Poniente y Av. José Matías Delgado.
Centro Comercial Gigante, locales 25 y 26,
Segunda Planta.
Santa Ana.
Tel.: 441•3897*

AGENCIA SAN MIGUEL

*Av. Roosevelt.
Centro Comercial Galería Jardín,
locales 17 y 18. Segunda Planta.
San Miguel.
Tel.: 661•3471*

AGENCIA UNICENTRO

*Centro Comercial Unicentro,
local 6, Soyapango.
Tel.: 291•0298 - 291•9280*

