

MEMORIA DE LABORES 1998
UNIDAD PLANEACION ESTRATEGICA
U.P.E.2002



Fondo Social para la Vivienda

MEMORIA DE LABORES • 1998 • FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA



Fondo Social para la Vivienda

INDICE

MENSAJE DEL PRESIDENTE	5
ORGANOS INSTITUCIONALES	11
SINTESIS ESTADISTICA 1994-1998	16
POBLACION OBJETIVO	17
DEPOSITOS	19
EMISIONES DE TITULOS VALORES	20
CREDITOS	21
NUEVA POLITICA CREDITICIA	23
CARTERA HIPOTECARIA	25
LEGISLACION	26
ADMINISTRACION	27
FINANZAS	31
INFORME DE LOS AUDITORES	35

MENSAJE DEL PRESIDENTE



Señores Gobernadores:

Es un alto honor para mí presentar los logros obtenidos durante la gestión correspondiente al año de 1998 y con ello cumplir con la disposición establecida en la Ley de Creación del **FSV**.

Me complace informar a la Asamblea, que 1998 ha sido un año histórico por las grandes transformaciones que se operaron en la institución, particularmente por haber tenido que asegurar su propia supervivencia debido a la puesta en marcha del nuevo Sistema Previsional, lo que implicó dejar de percibir, a partir de mayo, las cotizaciones obrero-patronales, situación que representó una noche oscura caracterizada por una situación traumática, que originó intranquilidad e incertidumbre, tanto interna como externamente, todo lo cual afortunadamente fue superado con éxito.



El cambio histórico que representa la privatización del Sistema Previsional originó que el **Fondo** se transformara en una institución llamada a ser un poderoso dinamizador del mercado de capitales y de la economía del país. De aquel momento de crisis ha emergido robustecido y con elevados niveles de credibilidad como nunca, lo cual se comprueba con la aceptación en el mercado bursátil, de las emisiones de títulos valores a las que tuvo que recurrir para sustituir la fuente de recursos que representaban las cotizaciones.

En tal sentido, me es grato participar a la Asamblea, que 1998 ha sido además un año récord, caracterizado por una gestión no sólo exitosa, sino extraordinaria en lo financiero, en cuanto al otorgamiento de créditos, así como en lo administrativo. Esto último fue posible gracias a la mística de trabajo del elemento humano, y al buen aprovechamiento de los recursos técnicos y tecnológicos con que cuenta el **FSV**.

En este período, el **Fondo** profundizó las transformaciones que se hacían necesarias para lograr su modernización a fin de enfrentar los retos del nuevo siglo, así como también la demanda de crédito para vivienda de una creciente población, al quedar incorporados aproximadamente 128 mil trabajadores del sector público, que sumados a los casi 432 mil del sector privado, hacen un total de 560 mil usuarios.

Dichas transformaciones comprenden:

- la nueva Estructura Administrativa, que incluye la reestructuración de la Gerencia de Operaciones, la cual engloba todo el proceso de la concesión de créditos y la administración de cartera, privilegiando la atención al cliente, para lo cual se dotó de autonomía a las Agencias de Santa Ana y San Miguel, así como la creación de la Agencia Central en San Salvador;
- el establecimiento de la Gerencia Legal, que se encarga de todas las actividades de escrituración, registro, recuperación judicial y asesoría en todo lo relacionado con los aspectos legales;
- la creación de la Gerencia de Informática, que constituye una parte importante de la modernización institucional, dado que el recurso tecnológico es una herramienta básica para la velocidad en la toma de decisiones, y para que las operaciones sean lo más ágiles y precisas posibles, y
- el establecimiento de la Unidad de Operaciones Bursátiles, dentro de la Gerencia de Finanzas, la cual tiene gran importancia debido a la captación de recursos a través de la emisión de títulos valores.

Esta nueva Estructura Administrativa responde al objetivo de lograr una mayor eficiencia institucional, a la vez de proporcionar un mejor servicio a los miles de usuarios, así como desarrollar condiciones que permitan afrontar los nuevos retos institucionales, todo ello apuntando a la simplificación de los procesos y la generación de una verdadera cultura de servicio a los clientes.

- La remodelación de las instalaciones físicas, que obedece al propósito de brindar espacio y comodidad a los miles de usuarios que visitan a diario el **Fondo**, comprendió un estudio exhaustivo de la distribución de áreas, con el único fin de privilegiar al cliente y favorecer los procesos crediticios y administrativos, y con ello lograr un rendimiento óptimo del personal.

Dicha remodelación incluyó un cambio completo de mobiliario y el establecimiento de áreas específicas tales como Corporativa, Agencia Central, etc.

- El proyecto de Renovación Tecnológica, caracterizado por un software bancario ORA *BANKS, de última generación, que ha venido a imprimirle una mayor agilidad al volumen de las operaciones que realiza el **Fondo**.

Las tres transformaciones enunciadas anteriormente se introdujeron con el objetivo de establecer el sistema de "Ventanilla Única", en un espacio agradable y en cuyas 27 cajas, los usuarios pueden obtener en un solo lugar, toda la información requerida para sus trámites con el **Fondo**.

Otros aspectos importantes de la modernización del **FSV**, son:

- ❑ El haberse convertido en ente emisor de títulos valores, como la forma más idónea de sustituir la fuente de recursos que representaban las cotizaciones obrero-patronales, que el **Fondo** dejó de percibir desde el mes de mayo. Fue a partir del mes de julio cuando asumió de lleno dicho papel, lanzando al mercado una serie de emisiones de Certificados de Inversión con diferentes destinos y características, hasta por un monto de €655 millones.
- ❑ El **FSV** se vio precisado también a adoptar nuevas políticas crediticias, atendiendo a una serie de factores como son:
 - a) la incorporación de los empleados públicos al programa de créditos de la institución;
 - b) la nueva fuente de colocación de títulos valores en el mercado bursátil, que permitió que los recursos captados duplicaran a los ingresos tradicionalmente obtenidos, y
 - c) la diferente estructura salarial del Sector Público con relación al Sector Privado.

La nueva política crediticia, implementada a partir de octubre, comprendió:

- ❑ Incremento en el monto de los créditos hasta €125 mil para vivienda nueva, manteniéndose la tasa de interés del 11% y plazo de 25 años;
- ❑ En los créditos hasta de €85 mil para compra de vivienda nueva o usada y construcción, se redujo la tasa de interés del 11% al 9%, a igual plazo.

- ❑ Reducción de la tasa de interés del 11% al 9%, en los programas Remodelación, Ampliación y Mejoras y Compra de Lotes e Instalación de Servicios Básicos.
- ❑ Determinación de la tasa de interés del 9%, para los créditos vigentes al 30 de septiembre de 1998 que poseían tasas superiores a ésta, beneficiando con ello a 30.103 usuarios de sistema de Cuota Ajustable, que han experimentado una reducción del financiamiento mensual requerido para amortizar su préstamo y a 27.374 usuarios de Cuota Nivelada, a quienes esta reducción les representó una baja en su cuota mensual a cancelar sobre su préstamo.
- ❑ Adicionalmente, los resultados de la negociación 1998-1999 de los seguros con que cuentan los créditos del **FSV**, los cuales son licitados cada año, representó en valores totales una disminución de €9 millones, la cual benefició directamente a los usuarios de crédito.

- La gestión de 1998 se caracterizó por el extraordinario otorgamiento de créditos, ya que se logró un récord al escriturar un total de 13.754 créditos, por un monto de ₡1.035.6 millones, alcanzando un crédito promedio de ₡73.500.00. Con ello se favoreció a igual número de familias, y a aproximadamente 75 mil 647 salvadoreños. Las cifras son superiores a las alcanzadas durante cada uno de los 25 años de funcionamiento del **Fondo**, y con respecto a 1997, superiores en un 38.2% en número, y 52.9% en monto. De los créditos mencionados, el 41.8% correspondieron al sistema de Cuota Nivelada o Fija, alcanzando los 5.749 créditos, equivalentes a ₡432.9 millones, y el 58.2%, bajo el sistema de Cuota Ajustable, que representaron 8.005 créditos por ₡602.7 millones. Es importante señalar el impulso que el **FSV** ha propiciado al sector de la Construcción de Vivienda de Interés Social, ya que del total de créditos otorgados, un 78.2%, equivalente a 10.751 viviendas, por un valor de ₡841.5 millones, corresponden al programa de Vivienda Nueva, alcanzándose un crecimiento del 75.1% con respecto al monto invertido en 1997.
- Durante el año que se informa siguió fortaleciéndose el Mercado Secundario de Hipotecas que el **Fondo** continuó promoviendo entre el Sector Privado. Así, a diciembre se tenían establecidos 6 convenios con bancos, inmobiliarias y empresas. A través de las mismas se escrituraron 3.147 créditos por un valor de ₡264.9 millones, equivalentes al 29.3% en relación al monto alcanzado para vivienda nueva.
- Un aspecto también destacable es el crecimiento de la Cartera Hipotecaria de la institución, la cual ascendió, al mes de diciembre, a 107 mil 324 créditos, por un monto equivalente a ₡4 mil 717.3 millones, consolidándose como la cuarta Cartera de Préstamo dentro del Sistema Financiero, y la primera en Cartera Hipotecaria del país.
- En cuanto a las garantías hipotecarias que respaldan los préstamos otorgados, 89 mil 657 hipotecas, o sea el 84%, fueron inscritas y 17 mil 667 se encuentran en proceso de inscripción. Sin embargo, con el fin de inscribir la totalidad de las Hipotecas, inclusive algunas provenientes de años anteriores, se elaboró y aprobó por la Junta Directiva, a partir de septiembre, un proyecto de inscripción masiva de testimonios a través de la firma de convenios especiales con el Centro Nacional de Registros.
- Respecto a los depósitos provenientes de las Cuentas Individuales de los trabajadores, los mismos alcanzaron, al mes de diciembre, un monto de ₡3.101.3 millones, provenientes de aproximadamente 1.2 millones de Cuentas Individuales.
- Con la mayor agilidad se tramitó la devolución de cotizaciones en un total de 5 mil 792 casos, por un monto de ₡32.5 millones, atendiendo las causales de Jubilación, Incapacidad Total permanente y Muerte, como lo establece la ley del **Fondo**.

- En cuanto a las emisiones de títulos valores, las mismas pasaron por rigurosos procesos de clasificación de riesgo con las compañías internacionales Duff & Phelps, de Chile, y Thomson Bankwatch, Inc. de los Estados Unidos. La primera le asignó a los títulos valores una clasificación **AA+**, que es la más alta concedida por dicha clasificadora dentro del mercado nacional para instrumentos de deuda de largo plazo; y la segunda los clasificó **AAA**, la máxima categoría que se contempla en la Ley de Mercado de Valores. Además, la Thomson Bank Watch le otorgó al **Fondo** la clasificación **AAA**, como emisor, la cual corresponde a aquellas entidades que cuentan con la más alta capacidad de pago de obligaciones en los términos y plazos pactados.

Previo a las emisiones hubo de desarrollarse un trabajo duro e intenso de parte de la alta Dirección, que comprendió un examen exhaustivo de la normativa vigente de los estados financieros, de la cartera hipotecaria y, en suma, una evaluación integral de todo el **Fondo**, para lo que se tuvo que laborar hasta 14 y más horas del día para cumplir con los requisitos exigidos.

- Como cifras relevantes de los estados financieros al 31 de diciembre de 1998, puede mencionarse que el activo alcanzó ₡4.760.2 millones, significando un crecimiento con respecto al año anterior del 21.7%; el patrimonio de la institución ascendió a ₡1.104.9 millones, que incluye el excedente del ejercicio por un monto de ₡146.2 millones, resultando un rendimiento del patrimonio del 13.2%. Comparado con los Bancos del país, en nivel de depósitos alcanzamos el 6º lugar.

El nivel de activos nos sitúa en el 5º. lugar y la Rentabilidad del Patrimonio, no obstante tener el mayor monto del sistema, es la sexta tasa. En cuanto a la eficiencia administrativa, la relación Gasto Administrativo/Cartera Hipotecaria, representa el 1%, porcentaje inferior al obtenido en 1997, que fue del 1.20%.

- Gracias a lo que hoy somos estamos siendo considerados por un organismo financiero internacional de prestigio, como es el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), como la institución idónea para encabezar el esfuerzo de desarrollar el mercado secundario de hipotecas en El Salvador, depositando su confianza en el **FSV** para ejecutar esfuerzos destinados a un mayor desarrollo de programas de vivienda popular.
- Con el objetivo de adecuar la ley del **Fondo** al nuevo régimen legal del Sistema de Ahorro para Pensiones, así como a la legislación en materia de títulos valores y demás leyes afines del Sistema Financiero, se introdujeron sustanciales reformas a la misma a fin de que todo ello le permita al **Fondo** contar con las herramientas jurídicas necesarias para operar como una Institución de crédito moderna y eficiente.
- Las Normas Institucionales de crédito debieron ser modificadas con el propósito de atender las necesidades de financiamiento de los trabajadores del nuevo Sistema de Ahorro para Pensiones, dando como resultado una nueva normativa adecuada a las necesidades actuales del **FSV** y de sus clientes.



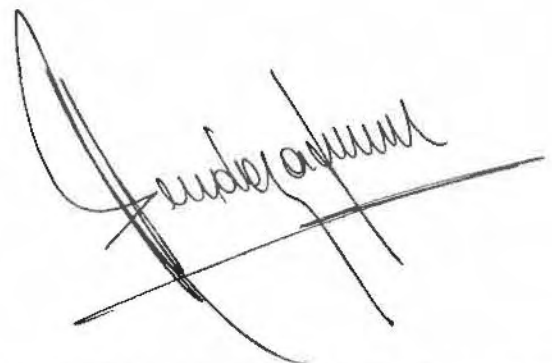
□ El **FSV** colaboró con el Desarrollo Ecológico y el esparcimiento de los trabajadores; por tal razón fueron concedidos permisos a la Secretaría Nacional de la Familia para construir el parque "El Recreo" en San Martín y "El Parque de La Familia" en la ciudad de Santa Ana, los cuales son utilizados como área de recreación ecológica y reserva forestal, favoreciendo de esta manera a miles de trabajadores y sus familias.

Digno de mención especial es la celebración del 25º Aniversario de fundación del **FSV**, que se llevó a cabo con toda solemnidad, caracterizada por diversos actos religiosos, culturales, recreativos para el personal y sus familias. Entre las actividades institucionales desarrolladas se puede mencionar un cóctel a los representantes de los medios de comunicación; un sorteo de la Lotería Nacional dedicado a la Institución, así como la emisión de un sello postal alusivo a la misma celebración, una cena de gala para el personal y finalmente la inauguración de las obras de remodelación del **Fondo** y la Galería de Presidentes, acto este último en el que se contó con la presencia del Presidente de la República, Dr. Armando Calderón Sol, así como de otros altos funcionarios, varios ex-presidentes del **Fondo** y muchos otros invitados especiales, la cual estaba programada para el 15 de diciembre, pero fue pospuesta para el 21 de enero de este año debido a la tragedia provocada por el huracán "Mitch", que afectó duramente la vida nacional.

Puede considerarse que el **FSV** ha dado los pasos necesarios para ubicarse al nivel de poder responder adecuadamente a las demandas y exigencias de los cambios que se operan en el país, así como para atender los requerimientos crediticios de las familias de trabajadores salvadoreños, a las que les asiste el derecho de aspirar a tener techo propio y con ello coadyuvar a la solución del serio problema del déficit habitacional en El Salvador.

Es en esta forma que me complace cumplir con la obligación de ofrecer a esta Asamblea de Gobernadores, el informe con los aspectos más relevantes del desempeño del personal ejecutivo y administrativo, en el cumplimiento de la misión que corresponde a la Institución.

Atentamente



Lic. **EDGAR RAMIRO MENDOZA JEREZ**
Presidente y Director Ejecutivo

ORGANOS INSTITUCIONALES



ASAMBLEA DE GOBERNADORES

Ministro de Obras Públicas
Arq. Roberto Bará Osegueda

Ministro de Trabajo y Previsión Social
Dr. José Eduardo Tomasino

Ministro de Economía
Lic. Eduardo Zablah Touché

Ministro de Hacienda
Lic. Manuel Enrique Hinds

**Vice Ministro de Vivienda y
Desarrollo Urbano**
Arq. Rosa Emilia Posada

Sector Patronal

Propietarios

Ing. Federico Rank Romero
Sr. Eduardo Oñate Muyschondt

Suplentes

Lic. Jaime Hill Tinoco
Ing. Angel Díaz

Sector Laboral

Propietarios

Sr. Luis Alonso García
Sr. Juan Antonio Hernández Aguirre

Suplentes

Sr. Alberto Rogel Monteagudo
Sr. Reynaldo Sorto Rivera

JUNTA DIRECTIVA



Presidente y Director Ejecutivo

Lic. Edgar Ramiro Mendoza Jerez

Sector Público

Propietarios

Dr. Jaime Amado del Valle Menjívar

Suplentes

Lic. Erwin Schneider

Lic. Filadelfo Baires Paz

Sector Patronal

Propietario

Ing. Carlos Humberto Cromeyer

Suplente

Lic. Alberto Padilla Aquino

Sector Laboral

Propietario

Sr. Fredis Vásquez Jovel

Suplente

Sr. Mauricio Alonso Arucha Morán

Gerente General

Lic. Francisco Antonio Guevara

CONSEJO DE VIGILANCIA



CONSEJO DE VIGILANCIA

Ministerio de Obras Públicas
Arq. Patricia Avila de Carrillo

Ministerio de Trabajo y Previsión Social
Dr. Mario Alcides Padilla

Sector Patronal

Lic. José Antonio Ventura Sosa

Sector Laboral

Sr. Juan Isidro Vásquez Mejía

SUPERVISION Y FISCALIZACION.

Superintendencia del Sistema Financiero

Superintendencia de Valores

Corte de Cuentas de la República

Superintendencia de Pensiones

Auditoría Externa

Firma López Salgado y Cía.
Representantes de Price Waterhouse

COMITE EJECUTIVO



Presidente y Director Ejecutivo
Lic. Edgar Ramiro Mendoza Jerez

Gerente General
Lic. Francisco Antonio Guevara

Gerente Administrativo
Ing. Miguel Francisco Galdámez Rojas

Gerente de Finanzas
Lic. René Cuéllar Marengo

Gerente de Operaciones
Ing. Luis Gilberto Baraona Delgado

Gerente Legal
Licda. Ruth Jeannette Cuestas

Gerente de Informática
Ing. Mauricio Ayala Alfaro

Asistente a la Gerencia General
Lic. Oscar Enrique Bonilla

Unidad de Planeación Estratégica
Ing. Raúl Antonio Rivas Montalvo

Unidad de Comunicaciones
Licda. Clelia Etelvina Valdez

Auditor Interno
Sr. Esteban López Rodríguez,

JEFES DE AREAS



Lic. Luis Adalberto Macall
Area de Recursos Logísticos

Licda. Francisca Alicia de Rivas
Area de Cotizaciones

Ing. Claudia Varela
Unidad de Operaciones Bursátiles

Arq. Blanca Marisol de Cuéllar
Area Técnica

Lic. René Herrera Portillo
Area de Créditos

Sr. Carlos Ortíz Bonilla
Area de Préstamos

Lic. Nelson Marroquín
Area Financiera

Arq. Herber Granados
Area Promoción y Comercialización

Lic. Héctor David Tijiboy
Unidad Técnica Legal

Licda. Margarita de Cárcamo
Area Recursos Humanos

Ing. Jaime Choto Galán
Area Desarrollo y Sistemas

Ing. Walter Alí Maldonado
Area Operaciones y Apoyo

Lic. José Misael Castillo
Area de Contabilidad

Lic. Oscar Balmore Amaya
Area Registro y Control de Doc.

Lic. Alexander Figueroa
Area Recuperación Judicial

Ing. Mario Arias
Agencia Central

Licda. Sandra Dinorah Huevo
Asist. Gerencia de Operaciones

Lic. Noé Benjamín Martínez
Asist. Gerencia de Finanzas

Lic. Jesús Antonio Mejía
Asist. Gerencia Administrativa

Lic. Armando Hernández Herrera
Sub-Area Análisis Jurídico

SINTESIS ESTADISTICA 1994-1998

(MONTO EN MILLONES DE COLONES)

AÑO	POBLACION COTIZANTE (PROMEDIO)		DEPOSITOS COTIZACIONES ANUALES	DEVOLUCION DE COTIZACIONES		CREDITOS ESCRITURADOS	
	PATRON	TRABAJADOR		CASOS	MONTO	No.	MONTO
1994	19,249	357.071	175.2	3,985	16.1	10.523	540.0
1995	20,887	385.646	258.5	5,653	23.8	9.056	514.2
1996	21,939	383.051	285.7	5,549	28.3	8,770	582.6
1997	21,404	394.927	298.6	6,584	34.3	9,953	677.4
1998	23,342	559.898	128.5	5,792	32.5	13,754	1,035.6

AÑO	SALDO		BALANCE	ESTADO DE RESULTADOS		
	ACTIVO	PASIVO		CAPITAL	PRODUCTOS	GASTOS
1994	2,311.0	1,860.2	450.8	237.4	140.3	97.1
1995	2,841.2	2,189.9	651.3	314.8	163.4	151.3
1996	3,350.6	2,520.0	830.6	320.5	207.6	112.9
1997	3,911.0	2,952.3	958.7	428.8	286.7	142.0
1998	4,760.1	3,655.2	1,104.9	442.0	295.8	146.2

AÑO	SALDO CARTERA HIPOTECARIA		TASAS DE INTERES PONDERADAS		TASAS DE INTERES NOMINALES	
	No.	MONTO	ACTIVA	PASIVA	ACTIVA	PASIVA
1994	84,655	2,391.9	10.7	2.8	15.0	0.5 y 11.0
1995	89,412	2,822.7	11.8	6.1	15.0	4.0 y 11.0
1996	92,685	3,210.8	11.9	7.0	14.0	4.0 y 11.0
1997	99,062	3,872.3	11.6	7.5	11.0	7.5
1998	107,324	4,717.3	8.7	4.0	11.0 - 9.0	4.0



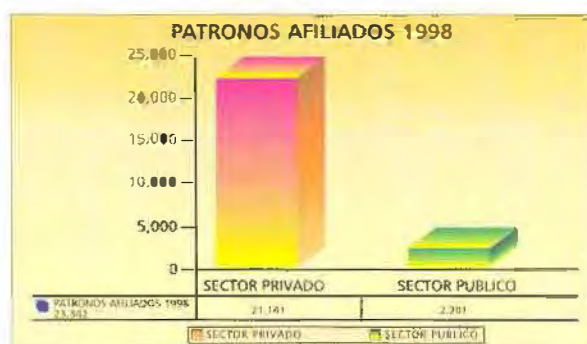
POBLACION OBJETIVO

El inicio del funcionamiento del Sistema para Pensiones Público y Privado del país, en mayo/98, permitió que el **Fondo Social para la Vivienda** absorbiera a partir del 1° de octubre/98, seis meses después de la afiliación de los trabajadores, según lo establecen las Normas de Crédito, la demanda habitacional de los trabajadores del Sector Público, según datos registrados por el ISSS, al total promedio de empleados privados reflejados a finales de 1998, equivalentes a 431.955, se adicionaron 127.943 trabajadores públicos, generando un incremento del 29.6% en la población, ampliando la cobertura crediticia potencial de la Institución a 559.898 trabajadores.

Tal efecto se reflejó en el número promedio de empresas atendidas, pues a los 21.141 Patronos Privados existentes, se sumaron 2.201 Instituciones Públicas, lo que vino a totalizar 23,342 Patronos.

Al considerar las diferentes actividades económicas del país, el 84% de la concentración de los trabajadores en el Sector Privado está en cuatro actividades, a saber: **Industrias Manufactureras** 152.212 trabajadores (35%); Comercio, Restaurantes y Hoteles 84.498 (20%); Establecimientos Financieros, Seguros y Bienes Muebles 59.350 (14%) y Servicios Comunales, Sociales y Personales 66.202 (15%) y otros 69.693.

En el caso del Sector Público, el 68% se encuentra en la Actividad Económica de los Servicios Comunales, Sociales y Personales, con una representatividad de 87.071 trabajadores. El resto de actividades absorbe a 40.872 trabajadores, que representan el 32%.



La distribución de los trabajadores afiliados a los Sistemas de Ahorro para Pensiones por zona geográfica, muestra una agrupación en la parte central del país, dado los polos de expansión productivos y el aglutinamiento de la densidad poblacional, quedando establecidas las cifras siguientes:

- Sector Privado: Zona Occidental: 40,672 (9.4%); Zona Central: 367,524 (85.1%); Zona Oriental: 23,759 (5.5%).
- Sector Público: Zona Occidental: 11,909 (9.3%); Zona Central: 104,170 (81.4%) y Zona Oriental: 11,864 (9.3%).

Al comparar el comportamiento de los trabajadores del Sector Privado para 1998, con respecto a las cifras promedio obtenidas el año pasado, éstas muestran una reactivación económica, existiendo un aumento de 37,028 trabajadores, que reflejan un porcentaje relativo mayor del 9.4%.



DEPOSITOS

Según lo establece el artículo 222 de la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones, a partir del mes de mayo/98, el **Fondo Social para la Vivienda** dejó de percibir cotizaciones Obrero-Patronales; no obstante, seguirá administrando el saldo de la Cuenta Individual de cada trabajador generado hasta el mes de abril del mismo año, el cual será trasladado a la cuenta individual de ahorro de cada afiliado al Sistema de Ahorro para Pensiones, hasta la ocurrencia del suceso que genere el derecho de pensión, para el caso de Jubilación, Incapacidad total permanente y Muerte.

Al mes de diciembre/98, las Cuentas Individuales de los trabajadores ascendieron a $\text{¢}3.101,3$ millones, depositados en aproximadamente 1.2 millones de cuentas particulares.

Durante 1998 se atendieron oportunamente 5.792 casos de devolución de cotizaciones por un monto de $\text{¢}32.5$ millones por las causales de Jubilación, Incapacidad total permanente y Muerte, de conformidad con la Ley del **FSV**.

Los depósitos de los trabajadores devengan a partir de octubre/98, una tasa de interés anual equivalente al 4% capitalizable, que garantiza el mantenimiento del valor de los mismos. Asimismo a finales del periodo se elaboraron los estados de cuentas que serán enviados a cada trabajador, a fin de validar los saldos, proceso que se llevará a cabo el próximo año y que culminará con la emisión de los Certificados de Depósitos correspondientes a cada persona.



EMISIONES DE TITULOS VALORES

Como una consecuencia del cambio en el Sistema Previsional en el país, la Institución modificó su fuente principal de financiamiento de cotizaciones obrero-patronales por la emisión de Certificados de Inversión dirigidos a: *i)* las Administradoras de Fondos de Pensiones Privadas (AFP's) y Públicas (ISSS e INPEP), según lo dispone el artículo 223 de la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones; *ii)* Empresa Privada y *iii)* Público en general. Esto permitirá que el **Fondo Social para la Vivienda** se transforme en un potente dinamizador del mercado de capitales y de la economía del país y continúe de esa manera desarrollando su importante programa crediticio para los trabajadores afiliados a los Sistemas de Pensiones Público y Privado.

Esto constituye el punto de partida del **FSV** para volverse un ente emisor de Títulos Valores con montos de envergadura y de largo plazo, rompiendo con las tradicionales operaciones de corto plazo con que trabaja el Mercado de Valores. En el mes de mayo/98 el área de Finanzas diseñó y presentó las características de las emisiones a ser colocadas en el Mercado Bursátil durante el período 1998-1999; para el caso de 1998 se emitieron 655.0 millones, así:

EMISIONES
(Montos en millones de colones)

EMISIONES	PLAZO (AÑOS)	INVERSIONISTAS	MONTO
CIFSV-2	5	PARTICULARES	50.0
CIFSV-3	25	AFP's	280.0
CIFSV-4	4	ISSS-INPEP	150.0
CIFSV-5	3	ISSS-INPEP	125.0
CIFSV-6	5	PARTICULARES	50.0
TOTAL			655.0

Del total de Títulos Valores emitidos al mes de diciembre/98, se colocaron 429.5 millones, a una tasa ponderada del 11.16%, además se inició el trámite de una séptima emisión por 260.0 millones para 1999. De conformidad con la normativa de pensiones y de valores, la Institución se sometió a un riguroso proceso de Clasificación de Riesgo de los Títulos Valores, habiéndose obtenido de la empresa DUFF & PHELPS de Chile, una clasificación **AA+**, la más alta concedida por esa Clasificadora dentro del mercado nacional para instrumentos de deuda de largo plazo. Una segunda clasificación de riesgo fue emitida por la empresa THOMSON BANKWATCH, INC. de los Estados Unidos, en diciembre/98, quien clasificó a las emisiones del **FSV** como **AAA**, que es la máxima categoría que se contempla en la Ley de Mercado de Valores.

La clasificación de emisor asignada por esa misma empresa al **FSV** también es **AAA**, que corresponde a aquellas entidades que cuentan con la más alta capacidad de pago de las obligaciones en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en la Institución, en la industria a la que pertenece o en la economía, así como se debe en gran parte a la solidez que el **FSV** muestra en su cartera hipotecaria, que es la más fuerte entre las Instituciones que atienden al sector vivienda.



CREDITOS

1998 significó para la Institución un año récord en el rubro de otorgamiento de créditos, escriturándose un total de 13.754 créditos por ₡1.035.6 millones, con un crédito promedio de ₡75.300.00, con lo cual se favoreció a igual de número de familias y aproximadamente a 75.647 salvadoreños; estas cifras son superiores a las alcanzadas durante cada uno de los 25 años de funcionamiento del FONDO y con respecto a 1997 son superiores en un 38.2% en números y 52.9% en monto.



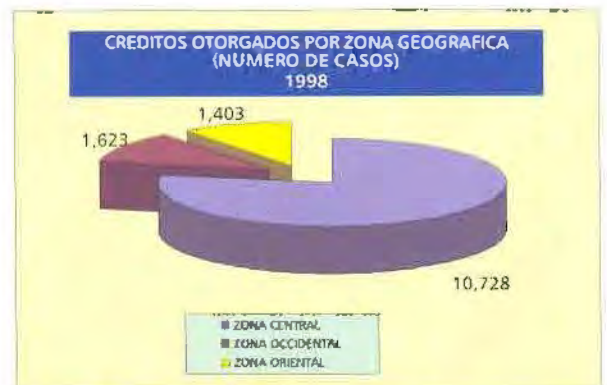
Importante es señalar el impulso que el FSV ha propiciado al sector de la construcción de vivienda de interés social, dado que del total de créditos otorgados, un 78.2%, equivalente a 10.751 viviendas, por ₡841.5 millones, corresponde al programa de vivienda nueva, alcanzándose un crecimiento del 75.1% con

respecto al monto invertido en 1997. Esto permitió generar un efecto multiplicador dinamizando la industria de la construcción e industrias conexas, contribuyendo a fomentar el empleo directo e indirecto; y cooperando con el aporte que este sector tiene sobre el crecimiento del PIB del país. Para lograr estos resultados, contribuyó el desarrollo de agentes privados que originan hipotecas para la Institución; de ahí que un 29.3%, equivalente a 3,147 créditos por ₡264.9 millones, fueron generados externamente por Bancos y Empresas Inmobiliarias del país, especialmente el Banco de Construcción y Ahorro (BANCASA), que generó 2,391 hipotecas por un monto de ₡186.1 millones. A diciembre/98 el FSV había formalizado 6 convenios, que incluye, además de BANCASA, a: BANCOS AHORROMET SCOTIABANK y ATLCALT; la empresa CEMENTO DE EL SALVADOR (CESSA), y las Inmobiliarias, LA TRINIDAD Y SANTA MONICA.



El impacto de crédito se distribuyó en las dos Agencias Regionales del país y en la Oficina Central, obteniéndose cifras que alcanzan el 78.0% para la Zona Central, equivalente a 10.728 créditos, por ₡806.8 millones; el 11.8% para la Zona Occidental, que significan 1,623 créditos por ₡123.2 millones y la Zona Oriental con una participación del 10.2%, que representan 1,403 créditos por ₡105.6 millones.

Al considerar los dos sistemas de financiamiento que ofrece el FONDO a sus usuarios, del total de créditos escriturados en el año, el 41.8% fueron otorgados bajo el sistema de Cuota Nivelada o fija, alcanzando los 5,749 créditos, equivalentes a ₡432.9 millones y el 58.2% bajo el sistema de Cuota Ajustable o creciente anual, otorgándose bajo esta modalidad 8,005 créditos, por ₡602.7 millones.



NUEVA POLITICA CREDITICIA

La consideración de factores tales como: a) La incorporación de los empleados públicos al programa de créditos de la Institución; b) La nueva fuente de recursos de la colocación de Títulos Valores en el Mercado Bursátil, y c) La estructura salarial del Sector Público superior al Sector Privado, condujo al FSV a ejecutar cambios sustanciales en las condiciones de los créditos, tratando de ofrecer mejores alternativas a los usuarios, al ampliar el techo de financiamiento y favorecer a los trabajadores de bajos ingresos con la reducción de la tasa de interés. Es así cómo a partir del 1° de octubre/98, el FONDO cuenta con una Nueva Política Crediticia cuya estructura de montos, tasas, inversión y plazo es la siguiente.

PRECIO DE VIVIENDA	INTERES	PLAZO	MONTO CREDITO	PRIMA
HASTA ₡85.000	9%	25 AÑOS	100%	0%
MAS DE ₡85.000 A ₡125.000	11%	25 AÑOS	97%	3%

Con esta configuración de la inversión se persigue que el 60% de los créditos para vivienda nueva se destinen a los trabajadores de hasta 2 veces el Salario Mínimo, con montos de crédito del 100% y cuyos receptores forman parte del 54,3% de los trabajadores afiliados a los Fondos de Pensiones. Como una variante importante de la Nueva Política, se podrá satisfacer prioritariamente con crédito a trabajadores cuyo salario oscila entre 2 y 4 veces el salario mínimo, quienes a partir de octubre/98, pueden optar a créditos de más de ₡85.000.00 hasta ₡121.250.00, pudiendo adquirir viviendas con precio hasta ₡125.000.00, exigiendo para estos casos una prima del 3%.

La Nueva Política Crediticia tiene como componente de beneficio la disminución de la tasa de interés del 11% al 9% para los trabajadores que adquieran viviendas nuevas con precios de hasta ₡85.000.00, estableciéndose una nueva opción con tasa del 11% para usuarios que adquieran viviendas con precios de hasta ₡125.000.00. Con esto se aumentó la capacidad de créditos de los trabajadores con ingresos de hasta ₡2.656.00 mensuales y se abren opciones para el resto. Los trabajadores de bajos ingresos pueden obtener hasta 32 veces su salario en el sistema de financiamiento de Cuota Nivelada, superior a las 27 veces que se ofrecían anteriormente y bajo el Sistema de Cuota Ajustable el monto es de 37,75 veces el salario del trabajador.

El resto de las líneas de crédito mantuvieron sus montos, pero se favorecieron a los futuros demandantes con una nueva tasa de interés que bajó del 11% al 9%.

DESTINO	MONTO MAXIMO
ADQUISICION DE VIVIENDA USADA	₡85.000
CONSTRUCCION DE VIVIENDA	₡85.000
REPARACION, AMPLIACION • MEJORAS DE VIVIENDA	₡50.000
COMPRA DE LOTE E INSTALACION DE SERVICIO	₡40.000
ADQUISICION DE VIVIENDA DEL FSV	DE ACUERDO AL VALOR Y A LA CAPACIDAD DE PAGAR DEL SOLICITANTE

La reducción de la tasa de interés al 9% para los préstamos vigentes al 30 de septiembre/98, permitió favorecer al 55.1% de los actuales deudores, equivalentes a 57.477 trabajadores, así:

- 30.103 usuarios experimentaron una baja en la tasa de interés y en su cuota.
- 27.374 usuarios se favorecieron con la reducción de la tasa de interés.
- Adicionalmente, 18.088 usuarios que cancelaban su préstamo bajo el sistema de Cuota Ajustable pasarán a realizarlo por medio del sistema de Cuota Nivelada, con los beneficios de pagar una cuota igual durante el resto del plazo.
- El restante 44,9% de los usuarios ya contaba con el beneficio de poseer tasas menores al 9%, por lo que mantuvieron sus condiciones.

El impacto de dicha medida fue comunicada a los usuarios, mediante envío de cartas según cada caso descrito.

CARTERA HIPOTECARIA

La Cartera Hipotecaria de la Institución, al mes de diciembre/98 ascendió a 107.324 créditos, por un monto equivalente a €4.717.3 millones, siendo ésta la cuarta Cartera de Préstamos dentro del Sistema Financiero y la primera Cartera Hipotecaria del país.

Al comparar las cifras de la Cartera con la obtenida en 1997, se refleja un incremento del 8.3% en número y el 21.8% en monto. La tasa promedio ponderada de colocación resultó al final del año en 8.72%.

La distribución de la Cartera por sistema de pago es la siguiente:

SISTEMA DE PAGO	No. CREDITOS	MONTO (MILLONES €)
SISTEMA DE PAGO NIVELADO	63,027	1,775
SISTEMA DE PAGO AJUSTABLE	44,297	2,942
TOTAL	107,324	4,717

❑ REFORMAS A LA LEY DEL FSV

El nuevo régimen de pensiones hizo necesaria la adecuación de la Ley de Creación del **FSV**, a fin de permitir mejorar su funcionalidad para el cumplimiento de sus fines; es así como la Asamblea de Gobernadores, máximo Organó rector de la Institución, aprobó un proyecto de reformas a la Ley adecuándola a la Legislación de Pensiones y Valores. Dicho proyecto fue presentado para aprobación de la Asamblea Legislativa.

❑ MODIFICACIONES A LAS NORMAS INSTITUCIONALES DE CREDITO

Con el propósito de adecuar las Normas Institucionales de Crédito al funcionamiento del Sistema de Ahorro para Pensiones y tomando en cuenta que se tuvo que atender las necesidades habitacionales de los trabajadores del sector público, se realizaron modificaciones a 129 ítems de los 191 con que cuentan las Normas. Estos cambios fueron de forma y de fondo, considerando que los de forma no alteran el sentido original de las Normas: adecuaciones, mejoras en redacción y traslados internos a otros Capítulos, existiendo en este caso 61 ítems, y los de fondo son aquellos que modifican el sentido original de la Norma: adiciones, eliminaciones, modificaciones y conformación de anexos de las características de la nueva política crediticia. El total de cambios de fondo fueron 68 ítems.

❑ INSCRIPCION DE TESTIMONIOS

Durante 1998 se culminó con un saldo de 107.324 créditos hipotecarios activos, de los cuales 89.657 están inscritos y 17.667 quedaron en proceso de inscripción. Con el fin de inscribir la totalidad de las hipotecas, incluyendo algunas procedentes de años anteriores, se elaboró y aprobó por Junta Directiva a partir de septiembre, un proyecto de inscripción masiva de testimonios detenidos, el cual consta de 2 fases:

- a) Convenio con el Centro Nacional de Registro, incluyendo un servicio especial extraordinario para trabajar tiempo adicional al horario normal, incluyendo los días sábados, y
- b) Decreto Legislativo, para los testimonios cuya imposibilidad de inscripción sea motivado por una causa especial, sobre todo legal. El proyecto pretende priorizar la Cartera, clase E de manera primaria y el resto sucesivamente.

ADMINISTRACION

□ APOYO A LA COMUNIDAD Y AL DESARROLLO ECOLOGICO

El **FSV** colaboró con el Desarrollo Ecológico y el esparcimiento de los trabajadores. Por tal razón se autorizó a la Secretaría Nacional de la Familia para construir el parque "El Recreo" en el terreno finca La Bretaña, situado en el municipio de San Martín, con un total de 32 manzanas, lo cual propició que dicho sector contara con un lugar de recreación para niños y adultos de las comunidades aledañas de Ilopango, Soyapango y San Martín, donde se concentran alrededor de 50.300 créditos, por un saldo de €1.820 millones; es decir, más del 50% de los usuarios de la Institución. Asimismo, en la ciudad de Santa Ana se entregó en comodato al Ministerio de Agricultura y Ganadería el inmueble de 92 manzanas denominado Finca San Lorenzo, como área de recreación ecológica y reserva forestal, en el cual se construyó por parte de la misma Secretaría Nacional de la Familia "El Parque de la Familia", favoreciendo de esta manera a miles de trabajadores y sus familias, especialmente a los niños de la cabecera departamental y los municipios vecinos.

□ MEJORAS EN POLIZAS DE SEGUROS A USUARIOS

Los seguros para los créditos del **FSV** son licitados anualmente. La negociación efectuada para el período 1998-1999 dejó los siguientes beneficios: Póliza de incendio y daños de las viviendas de los préstamos hipotecarios: Tasa anterior de 3.375% (por millar); Tasa actual

2.15% (por millar), lo que representa una disminución del 37%, lo cual significa un ahorro de €7.6 millones anuales; para la póliza de seguro de deuda, la tasa alcanzada es de 0.32% (por millar), logrando un ahorro anual de €1.4 millones.

En resumen: en daños de vivienda se disminuyó de €16.3 millones a €8.7 millones; y en seguro de deudas, de €16.3 millones a €14.9 millones, lo que representa un ahorro total de €9.0 millones. La rebaja en las primas se traduce en incrementos al abono a capital en las cuotas mensuales que pagan los trabajadores deudores del **FSV**. Las nuevas primas estuvieron vigentes desde el 31 de marzo de 1998 hasta el 31 de marzo de 1999.

□ PROYECTO DE RENOVACION TECNOLOGICA

La proyección de optimizar los servicios del **FSV** exigió continuar con el Programa de Renovación Tecnológica, cuyo establecimiento y explotación facilitará las operaciones de la Institución con énfasis en el trámite de créditos, manejo de las garantías hipotecarias, administración de la cartera, recuperación de créditos, cobro judicial, mercado de dinero y módulos de cobertura para las agencias regionales.



❑ REMODELACION DE OFICINAS

A partir del mes de septiembre/98 se ejecutó una remodelación física del edificio de la Oficina Central del FSV, cuyo objetivo fundamental es contar con un diseño que beneficie la atención del público y al usuario visitante. Este nuevo esquema permitirá contar con 27 cajas que operarán bajo el sistema de Ventanilla Unica, lo que generará una atención multifuncional para el público.

❑ REESTRUCTURA ORGANIZATIVA

A partir del mes de abril/98 se diseñó una nueva estructura administrativa cuyos objetivos principales buscaban la obtención de una mayor eficiencia institucional, proporcionar un mejor servicio a los usuarios y desarrollar condiciones que permitan afrontar los nuevos retos institucionales, todo apuntando hacia la agilización de los procesos y hacia la generación de una verdadera cultura de servicio hacia los usuarios.

Los cambios más importantes los constituyeron:

- a) La reestructura de la Gerencia de Operaciones, que agrupa todo el proceso de concesión de créditos, administración de cartera y recuperación de créditos.
- b) Establecimiento de la Gerencia Legal, la cual se encarga de todas las actividades de escrituración, registro, recuperación judicial y asesoría en todo lo relacionado con los aspectos legales.
- c) Creación de la Gerencia de Informática, que constituye una parte importante de la modernización institucional considerando que el recurso tecnológico es básico para la operatividad de las actividades.
- d) Establecimiento de la Unidad de Operaciones Bursátiles dentro de la Gerencia de Finanzas, la cual tiene gran importancia debido a la captación de recursos a través de emisiones de Títulos Valores.



❑ DESCENTRALIZACION DE AGENCIAS REGIONALES

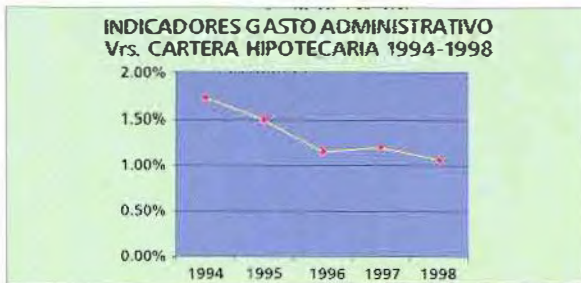
A efecto de agilizar las operaciones de las agencias regionales del **FSV**, ubicadas en los municipios de Santa Ana y San Miguel, se otorgó por parte de la Presidencia poderes a los jefes de Agencia, de tal manera que puedan comparecer en representación del **FONDO**. Dicha facultad se hizo extensiva a los abogados de las zonas que trabajan para la Institución, a fin de poder iniciar juicios de recuperación de créditos, además de escriturar e inscribir los testimonios.

El trámite de crédito se completó, creando un Area Técnica que se encargará de valuar la garantía hipotecaria a favor del **FONDO**, quedando pendiente para inicios de 1999 la autorización de un Fondo Circulante para el pago de abogados que escrituran y llevan juicios.

Lo anterior permitirá que las Agencias presten un mejor servicio al cliente, evitando la realización de trámites del usuario fuera de su área de residencia, principalmente en la Agencia Central en San Salvador, facilitando de esta manera la obtención y trámite de los créditos, así como la distribución del otorgamiento de los mismos a los trabajadores de las Zonas Oriental y Occidental del país.

□ MANEJO DE RECURSOS HUMANOS

En los últimos cinco años la Institución ha mantenido un promedio en planilla de 300 empleados, lo cual ha permitido contar con indicadores de eficiencia administrativa favorables, dado que, al relacionar el gasto administrativo con la Cartera Hipotecaria y con los activos, se obtienen porcentajes que se reducen de 1.7% a 1.0%.



A fin de optimizar el desarrollo profesional de los empleados de la Institución, la Administración Superior destina cada año parte del presupuesto a la capacitación y desarrollo del recurso humano.

Durante 1998, personal Ejecutivo y Técnico de la Institución participó en 7 seminarios que fueron impartidos en el exterior; asimismo se tuvo la capacitación de 113 empleados entre Personal Ejecutivo y Administrativo, esto con el objeto de brindar los conocimientos y herramientas técnicas para el mejoramiento de las funciones.

El FSV estableció orientar la capacitación interna del personal, concentrándose en desarrollar el funcionamiento de las áreas de atención al usuario, motivado esto por la incorporación de los trabajadores del Sector Público, así como continuar atendiendo a los del Sector Privado. Por tal razón la Administración brindó sus esfuerzos

especialmente con el adiestramiento del personal de las áreas prioritarias de servicio, tales como Crédito, Mora, Devolución de Cotizaciones y Escrituración.

De igual manera se hicieron esfuerzos para la integración de la vida de los trabajadores en el marco del desarrollo Institucional. Con ese fin se realizó un estudio técnico que permitió diseñar acciones tanto para apoyar y mejorar la comunicación interna en forma vertical y horizontal, como acciones que favorecieron al personal de manera colectiva.

Finalmente, en el marco de la celebración de los 25 años de la Institución, la Administración Superior, consciente de la importancia del recurso humano, realizó diferentes eventos de participación y esparcimiento tanto para el empleado como para sus familias, efectuándose el Día de la Familia Fondista, la cual se realizó en el Parque "El Recreo"; se contó con una semana cultural y de concursos por gerencias, el cual sirvió para estrechar el clima laboral entre el personal.

Entre otras actividades realizadas cabe mencionar las siguientes: Torneos Deportivos, Agasajos al Profesional de la Institución, Personal Secretarial, Contadores y de Servicio.

FINANZAS

COMPARACION PRESUPUESTARIA DE INGRESOS 1997-1998

(Montos en Millones de Colones)

CONCEPTO	1997	PARTIC.	1998	PARTIC.	ABSOLUTA	RELATIVA
COTIZACIONES OBRERO PATRONALES	298.6	31.8%	128.5	9.1%	-170.1	-57.0
INTERESES POR PRESTAMOS Y DEPOSITOS	412.8	44.0%	434.0	30.9%	21.2	5.1
RECUPERACION POR CARTERA	186.2	19.8%	235.2	16.7%	49.0	26.3
VENTA DE INMUEBLES	6.7	0.7%	22.5	1.6%	15.8	235.8
PRESTAMOS OBTENIDOS DEL SECTOR PRIVADO	26.3	2.8%	116.4	8.3%	90.1	342.6
COMISIONES POR SEGUROS DE AÑOS Y DEUDA	4.8	0.5%	4.4	0.3%	-0.4	-8.3
EMISION DE VALORES NEGOCIABLES	0	0.0%	462.1	32.9%	462.1	-
OTROS	2.8	0.3%	1.7	0.1%	-1.1	-39.3
TOTAL INGRESOS	938.2	100.0%	1,404.8	100.0%	466.6	49.7

COMPARACION PRESUPUESTARIA DE EGRESOS 1997-1998

(Montos en Millones de Colones)

CONCEPTO	1997	PARTIC.	1998	PARTIC.	ABSOLUTA	RELATIVA
ADMINISTRACION GENERAL	45.1	4.9%	58.8	4.3%	13.7	30.4
IMPUESTOS Y OTROS	4.9	0.5%	5.6	0.4%	0.7	14.5
INVERSION MAQUINARIA Y EQUIPO	3.2	0.3%	3.0	0.2%	-0.2	-6.3
PROPIEDAD INTELECTUAL (SOFTWARE BANCARIO)	6.4	0.7%	3.4	0.2%	-3.0	-47.6
EDIFICIOS E INSTALACIONES	0	0.0%	1.5	0.1%	1.5	-
CONSTRUCCION, MEJORAS Y AMPLIACIONES	0	0.0%	4.7	0.3%	4.7	-
DEVOLUCION DE COTIZACIONES	34.3	3.7%	32.1	2.3%	-2.2	-6.5
AMORT.DEUDA PUBLICA INTERNA Y PAGO INT.	56.3	6.1%	156.9	11.4%	100.6	178.7
AMORT.DEUDA PUBLICA EXTERNA Y PAGO INT.	3.2	0.3%	3.1	0.2%	-0.1	-2.7
FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDAS	743.9	81.2%	1,107.8	80.4%	363.9	48.9
FINANCIAMIENTO PARA PRESTAMOS PERSONALES	0.4	0.0%	0.3	0.0%	-0.1	-32.0
PROGRAMA DE SUBSIDIO HABITACIONAL (FONAVIPO)	10	1.1%	0.0	0.0%	-10.0	-100.0
TITULOS VALORES	8	0.9%	0.0	0.0%	-8.0	-100.0
TOTAL EGRESOS	915.7	100.0%	1,377.0	100.0%	461.3	50.4



Banco Social para la Vivienda

BALANCE DE SITUACION COMPARATIVA 1997-1998

(Montos en Millones de Colones)

RUBROS	1997	PARTIC.	1998	PARTIC.	ABSOLUTA	RELATIVA
ACTIVO						
DISPONIBILIDAD	27.6	0.7%	44.8	0.9%	17.2	62.3
CUENTAS POR COBRAR	117.6	3.0%	134.2	2.8%	16.6	14.1
INVERSIONES	129.3	3.3%	141.9	3.0%	12.6	9.7
PRESTAMOS Y DESCUENTOS (NETO)	3,593.10	91.9%	4,388.4	92.2%	795.3	22.1
BIENES MUEBLES E INMUEBLES (NETO)	33	0.8%	37.5	0.8%	4.5	13.6
OTROS ACTIVOS	10.4	0.3%	13.3	0.3%	2.9	27.5
TOTAL ACTIVO	3,911.0	100%	4,760.1	100%	849.1	21.7
PASIVO						
CUENTAS POR PAGAR	47.0	1.2%	69.8	1.5%	22.8	48.5
TITULOS VALORES	0.0	0.0%	429.5	9.0%	429.5	-
PRESTAMOS	46.3	1.2%	54.7	1.1%	8.4	18.1
DEPOSITOS	2,858.6	73.1%	3,101.3	65.2%	242.7	8.5
OTROS PASIVOS	0.4	0.0%	0.0	0.0%	-0.4	-100.0
CAPITAL						
PATRIMONIO	58.1	1.5%	58.1	1.2%	0.0	-0.1
RESERVAS	702.8	18.0%	844.8	17.7%	142.0	20.2
SUPERAVIT POR REVALUACION	55.8	1.4%	55.8	1.2%	0.0	0.0
EXCEDENTE PRODUCTOS/GASTOS	142.0	3.6%	146.2	3.1%	4.2	3.0
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	3,911.0	100%	4,760.2	100%	849.2	21.7

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO 1997-1998

(Montos en Millones de Colones)

RUBROS	1997	PARTIC.	1998	PARTIC.	ABSOLUTA	RELATIVA
PRODUCTOS						
INGRESOS DE OPERACIÓN						
PRODUCTOS FINANCIEROS	421.2	98.2%	435.9	98.6%	14.7	3.5
PRODUCTOS DE ADMON. Y SERVICIOS	6.1	1.4%	5.3	1.2%	-0.8	-13.1
REGULARIZACION DE EJERC. ANTER.	0.3	0.1%	0.2	0.0%	-0.1	-33.3
OTROS BENEFICIOS	1.2	0.3%	0.6	0.1%	-0.6	-50.0
TOTAL PRODUCTOS	428.8	100%	442.0	100.0%	13.2	3.1
GASTOS DE OPERACIÓN						
GASTOS FINANCIEROS	243.5	56.8%	242.6	54.9%	-0.9	-0.4
GASTOS ADMINISTRATIVOS	43.2	10.1%	52.6	11.9%	9.4	21.8
REGULARIZACION DE EJERC. ANTER.	0.1	0.0%	0.6	0.1%	0.5	500.0
TOTAL DE GASTOS	286.8	66.9%	295.8	66.92%	9.0	3.1
TOTAL EXCEDENTES PRODUCTOS/GASTOS	142.0	33.1%	146.2	33.08%	4.2	3.0

□ INGRESOS

Los ingresos institucionales alcanzaron durante 1998, los ¢1,404.7 millones, mayores en ¢466.5 millones a los del año anterior, teniendo entre las fuentes principales los intereses generados por los préstamos y depósitos con un total de ¢434.0 millones, equivalentes al 30.9%, superior en ¢21.2 millones a los recibidos en 1997. Es de hacer notar que la emisión de Títulos Valores a partir del segundo semestre del año se convirtió en una fuente de recursos predominante, pues a las cotizaciones Obrero-Patronales recibidas hasta el mes de abril, equivalentes a ¢128.5 millones, se aunaron los ¢462.1 millones colocados en valores negociables procedentes de: ¢429.5 Títulos CIFSVM; ¢30.5 BMI y ¢2.89 ISTA, ascendiendo ambas fuentes al 42.0% del total del ingreso, duplicando la estimación que se tenía al inicio del año en el rubro de cotizaciones. Otra fuente importante que mostró crecimiento en relación a 1997, fue la recuperación de la Cartera, alcanzando ¢235.2 millones, equivalente a 16.7% del ingreso. El resto se desglosa en los rubros de Préstamos, Comisiones, Venta de Inmuebles y otros.

□ EGRESOS

Los egresos ascendieron a ¢1,377.0 millones, superiores en ¢461.3 millones a los de 1997, consecuencia principalmente de que el 80.4%, equivalente a ¢1,107.8 millones, fueron destinados al financiamiento de créditos para vivienda, superando en 48.9% lo invertido en 1997 y un 11.6% se destinó para amortizar la deuda pública interna y externa, superior en ¢100.5 millones a lo pagado el año anterior. El restante 7.8% se distribuye en la Administración General, cuya participación porcentual en relación a los egresos del año fue menor a la experimentada en 1997, pasando de 4.9% a 4.3%, devolución de cotizaciones y otros.

□ BALANCE

Los Activos del **FONDO** para 1998 crecieron en un 21.7%, equivalente al ¢849.1 millones, en relación a 1997, pasando de ¢3,911.0 millones a ¢4,760.1 millones. El crecimiento tuvo como principal fuente la Cartera de préstamos, la cual representa el 92.2% del aumento para ¢795.3 millones. El Pasivo experimentó su mayor crecimiento en el rubro de los Depósitos de Cotizaciones, en ¢242.7 millones y el capital y las Reservas equivalente a ¢142.0 millones.

□ ESTADO DE RESULTADOS

El producto total de operaciones del FONDO ascendió a ₡442.0 millones, superior en un 3.1% a lo experimentado en 1997; de éstos, los productos financieros crecieron con respecto a 1997 en un 3.5%, representando ₡435.9 millones, de los cuales el 98.0% corresponde a interés por préstamo, lo que demuestra el crecimiento de la Cartera Hipotecaria del FSV. El gasto de operación, al igual que el producto, creció en un 3.0% de 1997 a 1998, alcanzando los ₡295.8 millones del total de gastos; el gasto administrativo significó ₡52.6, experimentando un crecimiento de ₡9.4 millones en relación a 1997, como una consecuencia de aumento en salarios, equivalente a ₡4.8 millones; gasto de materiales y servicios ₡6.1 millones, procedentes del gasto experimentado en la demolición de los Condominios Altos del Cerro, por ₡1.3 millones y ₡4.5 millones por pago de derechos de registro debido al convenio de inscripción masiva que se tiene con el CNR. No obstante, la anterior relación del Gastos Administrativo con respecto a la Cartera Hipotecaria es del 1.2%, índice inferior al máximo proyectado (1.5%), demostrando una eficiencia, que si bien el gasto crece, el progreso de la Cartera es superior. El año se concluyó con un excedente equivalente a ₡146.2 millones, superior en 3.0% al obtenido en 1997, de ₡142.0 millones.

□ CONVENIO CON EL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (BID)

Dado el funcionamiento, resultados y logros obtenidos durante 1998, el Fondo Social para la Vivienda ha sido considerado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), organismo financiero internacional de prestigio, como la Institución indicada para encabezar el desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas en El Salvador, lo que permitirá ejecutar esfuerzos tendientes a obtener un mayor desarrollo del Programa de Vivienda Popular y de Interés Social del país.

Por tal razón, en diciembre de 1998 se firmó un convenio entre el Banco Interamericano de Desarrollo, el Viceministerio de Vivienda y el Fondo Social para la Vivienda, con el fin de establecer los Términos de Referencia (como parte del Programa de Vivienda de El Salvador), que sustentarán la Consultoría sobre la evaluación del Mercado Hipotecario y Habitacional de la población de bajos ingresos del país. Dichos estudios están programados para dar inicio en el primer trimestre de 1999.

Apartado Postal 695
San Salvador
El Salvador

Teléfono (503) 243-5844
Fax (503) 243-3546

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

10 de febrero de 1999

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 1998 y de 1997, 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; 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 explica en la Nota 16 a los estados financieros, conforme a lo establecido en la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones, desde la fecha en que entró en operaciones el sistema de ahorro para pensiones, dejaron de efectuarse las cotizaciones obrero-patronales al Fondo. El saldo de la cuenta individual de cada trabajador que cotizó al Fondo antes de esa misma fecha, seguirá siendo administrado por el Fondo y será trasladado a la cuenta individual de ahorro de los afiliados al sistema de ahorro para pensiones, ante la ocurrencia del suceso que genere derecho a pensión.

López Salgado y Cía.

