

MEMORIA LABORES 1997
UNIDAD PLANEACION ESTRATEGICA
U.P.E.2002



Fondo Social para la Vivienda

MEMORIA
1997

INDICE

Mensaje del Presidente.....	3
Nuestra Misión.....	5
Organos Institucionales.....	6
• Asamblea de Gobernadores	
• Junta Directiva	
• Consejo de Vigilancia	
• Supervisión y Fiscalización	
• Administración	
• Jefaturas	
Cifras Relevantes (1993-1997).....	11
Desempeño Institucional.....	12
Gestión Financiera Operativa.....	12
Cotizaciones	
• Población Cotizante	
• Depósitos por Cotizaciones	
• Devolución de Cotizaciones	
Créditos	
• Generadoras de Hipotecas	
• Participación en el Mercado	
• Tasa Activa y Pasiva	
• Hipotecas Inscritas	
• Cartera Hipotecaria	
Gestión Administrativa.....	22
• Recurso Humano	
• Reestructura Organizativa	
• Recreación	
Desarrollo Institucional.....	23
• Programa de Crédito con Subsidio	
• Estudio de Vivienda en Altura	
• Recuperación de Créditos	
• Opciones Atendidas	
• Proyecto de Renovación Tecnológica del F.S.V.	
• Plan de Acción Institucional	
• Terrenos del Fondo	
• Edificios Altos del Cerro	
Finanzas.....	27
• Ingresos Presupuestarios	
• Egresos Presupuestarios	
• Balance de Situación	
• Estado de Resultados	
• Principales Indices Financieros	
Informe de los Auditores Externos Independientes.....	31

MENSAJE DEL PRESIDENTE

Señores Miembros de la Asamblea de Gobernadores:

Con especial satisfacción deseo expresar a ustedes un voto de reconocimiento porque, gracias al interés, empeño que nuestra Institución pudiera continuar contribuyendo no sólo al progreso, sino también a la modernización de nuestro país, en aquellos aspectos que son altamente sensibles, como es el caso de la atención al problema habitacional de nuestro pueblo.

Durante el presente ejercicio, el Fondo Social para la Vivienda orientó sus acciones al establecimiento de Políticas con el objetivo principal de mantenerse como un ente crediticio para la solución del problema habitacional de los trabajadores del Sector Privado y estar preparándose para desempeñar similar papel para los trabajadores del Sector Público, además del Sector Privado, de conformidad con la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones.

La gestión correspondiente al ejercicio 1997, se considera exitosa, tanto en lo Financiero-Operativo como en lo Administrativo, permitiéndome enumerar a continuación algunos de los logros más relevantes:

- *El éxito alcanzado se mide por diversos parámetros, uno de los cuales es el incremento de los créditos otorgados para vivienda respecto del año anterior, cuyo volumen total fue de 9,953 créditos por un monto de €677.4 millones, representando incrementos del 13.5% y el 16.3%, respectivamente sobre 1996. De dichos totales, 2,157 créditos por €133.0 millones correspondieron a Cuota Nivelada y 7,796 créditos por €544.4 millones a Cuota Ajustable.*
- *En cuanto al comportamiento del número de Patronos y Trabajadores cotizantes a nivel nacional, se registró una disminución del 2% en el primero de los casos y un aumento del 3% en el número de trabajadores, lo que generó un aumento del 18.5% en los depósitos por cotizaciones, alcanzando una cifra de €298.6 millones.*
- *Se atendió en forma eficiente y oportuna 6,584 casos de Devolución de Depósitos por Cotizaciones por un valor de €34.3 millones, por las causales de Invalidez, Jubilación y Fallecimiento del trabajador cotizante.*
- *En lo referente al programa de Créditos con Subsidio, en 1997 se asignaron €71.0 millones, con lo que se pretende favorecer a aproximadamente 12,000 trabajadores para que puedan obtener subsidios otorgados por el Fondo a través de FONAVIPO, los cuales oscilan entre €4,620.00 y €13,680.00*
- *Se continuó fortaleciendo el Mercado Secundario de Hipotecas, promovido con el apoyo del Sector Privado, el cual tiene como propósito descentralizar los servicios de la Institución y facilitar la obtención de créditos para los cotizantes en las mismas condiciones que ofrece el FSV, logrando también dinamizar el Sector de la Construcción. Desde su inicio a la fecha se han firmado cinco Convenios con Instituciones Financieras y otras empresas privadas.*
- *Dentro del mercado de financiamiento de vivienda formal conformado por Bancos, Financieras y entidades previsionales, el FONDO posee la mayor Cartera Hipotecaria del país, manejando al final del ejercicio 99,062 préstamos por €3,872.2 millones.*
- *Del total de Hipotecas activas, 77,509 están inscritas, representado un 78.0% y el resto se encuentran en proceso de inscripción.*
- *Durante el año, se redujo la Tasa de Interés Activa, del 14% al 13% para los nuevos créditos y los otorgados desde 1993 y se tomó el acuerdo por parte de Junta Directiva, en el mes de noviembre, de disminuir dicha Tasa al 11% a partir del 1o. de enero de 1998.*
- *La Tasa de Interés Pasiva, que estaba compuesta por Cotizaciones captadas hasta diciembre de 1992, que ganaban el 4% y las Cotizaciones captadas a partir de enero de 1993, que devengaban el 11%, se establecieron a una Tasa única de Interés del 7.5%, a partir del primero de abril de 1997 y se tomó el acuerdo de que ésta fuese del 5.5% desde enero de 1998.*

• Los Estados Financieros reflejan la buena gestión de la Institución ya que el Estado de Resultados muestra Utilidades de €142.0 millones, siendo el reflejo del crecimiento de los Ingresos, que fue del 10.4% y de los egresos, de 17.5%. Lo anterior, relacionado a un crecimiento del 16.9% de los Activos de la Institución, originado esto en el crecimiento de la Cartera Hipotecaria, denota que la Rentabilidad obtenida contra el Patrimonio colocado fue del 15.7% en términos nominales, lo que, transformado a términos reales, se convierte en un Rendimiento del 13.6%, el cual es un buen porcentaje si consideramos que éste debe ser capaz de reproducir el Patrimonio de la Institución.

• Con el objeto de hacer más ágiles las operaciones del FSV, se han llevado a cabo cambios tecnológicos en materia de Software, para lo cual se contrataron en el mes de marzo los servicios necesarios para el suministro, instalación e implementación del Software Bancario Ora*Banks, que incluye varios módulos que facilitarán las diversas operaciones que realiza la Institución.

• Se ha atendido también el aspecto de la promoción humana a través de Programas de Capacitación, Recreación y Desarrollo Institucional.

Aspecto importante es que todos en el Fondo seguimos empeñados en avanzar por el camino de la Modernización iniciada a partir de 1989, así como también para enfrentar los cambios que se derivan del nuevo rol que tendrá la institución como consecuencia de la puesta en marcha del nuevo sistema previsional.

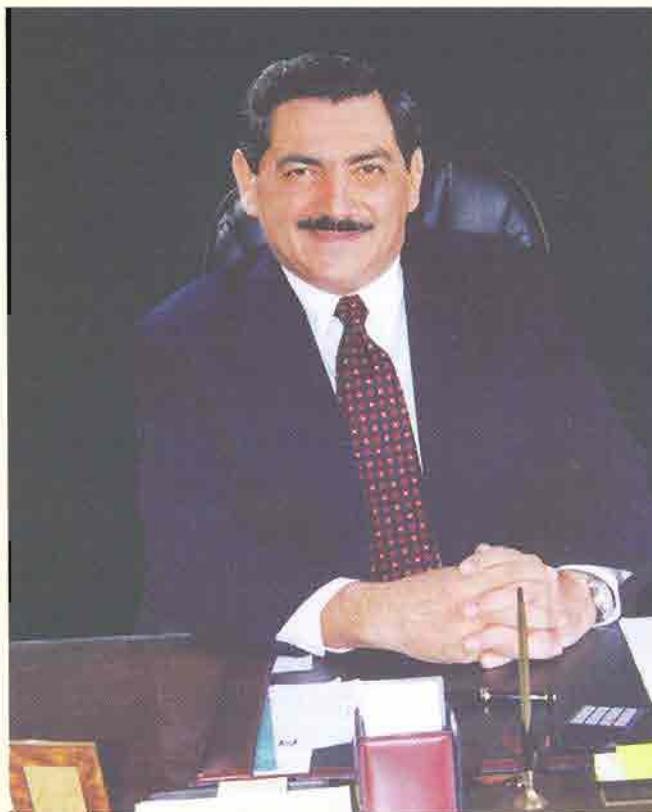
De esta manera, ha sido posible que el Fondo logre aumentar su capacidad tanto financiera como técnica, para continuar en su noble misión. Con todos los logros señalados, estamos conscientes de que debemos esforzarnos por alcanzar mejores frutos, lo que sólo será posible con esfuerzos renovados.

En esta forma me complace cumplir con el deber de presentar el informe estatuario con los aspectos más relevantes del desempeño de todo el personal ejecutivo y administrativo, en el cumplimiento de la Misión asignada a la Institución.

Muchas Gracias.



Lic. Edgar Ramiro Mendoza Jerez
Presidente y Director Ejecutivo.



NUESTRA MISIÓN

De manera eficiente,
obtener recursos
para facilitar
al mayor número de trabajadores,
el financiamiento
de necesidades habitacionales.

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

Sector Patronal

Propietarios

Arq. Manuel Cañas Goeus

Sr. Eduardo Oñate Muyschondt

Suplentes

Lic. Raúl Henríquez

Ing. Orfilio Valiente

Sector Laboral

Propietario

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 Menjóar

Lic. Rafael Mejía Alférez

Suplentes

Lic. Erwin Schneider

Lic. Filadelfo Baires Paz

Sector Patronal

Propietario

Ing. Carlos Humberto Cromeyer

Lic. Alberto Padilla Aquino

Sector Laboral

Propietario

Sr. Fredis Vásquez Jovel

Suplente

Sr. Mauricio Alonso Arucha Morán



Consejo de Vigilancia

Ministerio de Obras Públicas
Arq. Patricia Avila de Carrillo

Ministerio de Trabajo
y Previsión Social
Dr. Mario Alcides Padilla

Sector Patronal
Sr. Francisco Antonio Quijano

Sector Laboral
Sr. Juan Isidro Vásquez Mejía



Supervisión y Fiscalización

Superintendencia del Sistema Financiero

Superintendencia de Valores

Auditoría Externa

Firma López Salgado y Cía.

Representantes de Price Waterhouse

Corte de Cuentas de la República

Superintendencia de Pensiones

Administración

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
Lic. Luis Gilberto Baraona Delgado

Gerente Legal
Licda. Ruth Jeanette 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 Etefvina Valdez

Auditor Interno
Sr. Esteban López Rodríguez



Jefaturas de Areas

Sentados de izquierda a derecha:

Lic. Luis Adalberto Macall

Licda. Francisca Alicia de Rivas

Ing. Claudia Varela

Lic. Esaú Díaz Elías

Arq. Marisol de Cuéllar

Licda. Ana Vilma Castellanos

De pie en el mismo orden:

Lic. René Herrera Portillo

Sr. Carlos Ortiz Bonilla

Lic. Nelson Marroquín

Arq. Herber Ernesto Granados

Lic. Misael Castillo

Lic. Héctor David Tijiboy
(Ausente)

Licda. Margarita Menéndez de Cárcamo
(Ausente)



Cifras Relevantes 1993-1997 (Cifras en millones de colones)

EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA EN LOS ULTIMOS CINCO AÑOS

AÑOS	POBLACION COTIZANTE (Promedio)		DER. ANUALES COTIZACIONES	DEVOLUCION COTIZACIONES		CREDITOS OTORGADOS	
	PATRONOS	TRABAJADORES	MONTO	NUMERO	MONTO	NUMERO	MONTO
1993	16,999	320,911	176.7	4,844	17.7	10,283	443.5
1994	19,249	357,071	216.5	3,985	16.1	10,523	540.0
1995	20,887	385,646	258.7	5,653	23.8	9,056	514.2
1996	21,939	383,051	285.6	6,387	28.3	8,770	582.6
1997	21,404	394,927	298.6	6,584	34.3	9,953	677.4

AÑOS	SALDO BALANCE			ESTADO DE RESULTADOS			SALDO CARTERA		TASA DE INTERES PONDERADA	
	ACTIVO	PASIVO	CAPITAL	PRODUCTOS	GASTOS	SUPERAVIT	NUMERO	MONTO	ACTIVA	PASIVA
1993	2,442.3	1,508.9	933.4	172.8	61.9	110.9	77,531	1,946.6	8.1	1.3
1994	2,311.0	1,860.2	450.8	237.4	140.3	97.1	84,655	2,391.8	10.7	2.8
1995	2,841.2	2,189.9	651.3	314.8	163.4	151.4	89,339	2,822.7	11.8	6.1
1996	3,346.6	2,520.0	826.6	388.5	244.0	144.5	93,835	3,320.5	11.9	7.0
1997	3,911.0	2,952.3	958.7	428.8	286.8	142.0	99,062	3,872.2	11.6	7.5

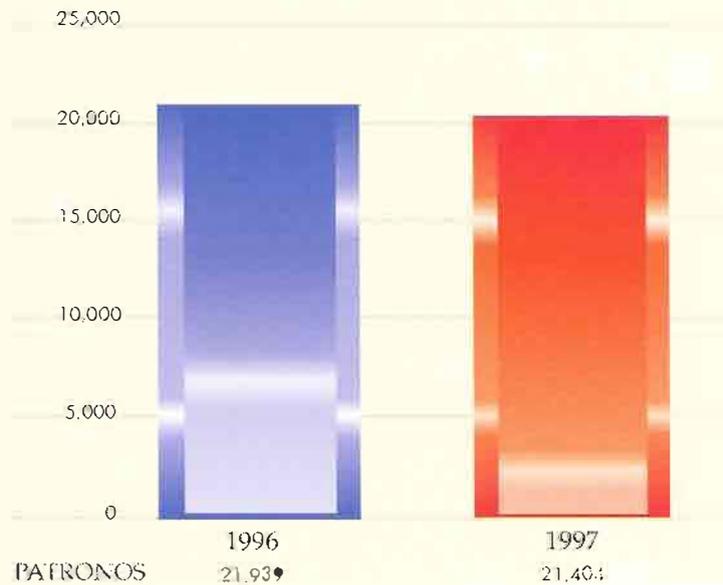
DESEMPEÑO INSTITUCIONAL

Gestión Financiera-Operativa

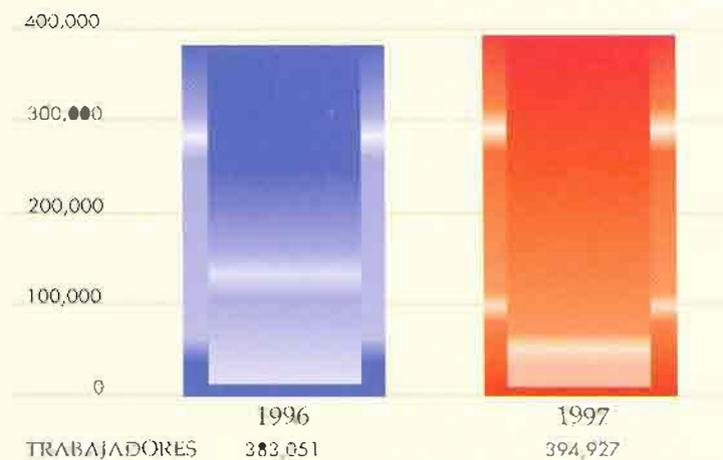
Cotizaciones

POBLACION COTIZANTE
Para 1997, el comportamiento de la Población Cotizante afecta al régimen del FSV, muestra un promedio total de 21,404 Patronos y 394,927 Trabajadores. Estas cifras comparadas con el año anterior indican una disminución del 2% para los Patronos y un aumento del 3% en lo referente a los Trabajadores. Cabe acotar que la disminución que se refleja en el rubro de los Patronos no afectó el volumen de cotizaciones recibidas, dada la compensación en el número de Trabajadores Cotizantes.

Patronos Cotizantes
1996-1997

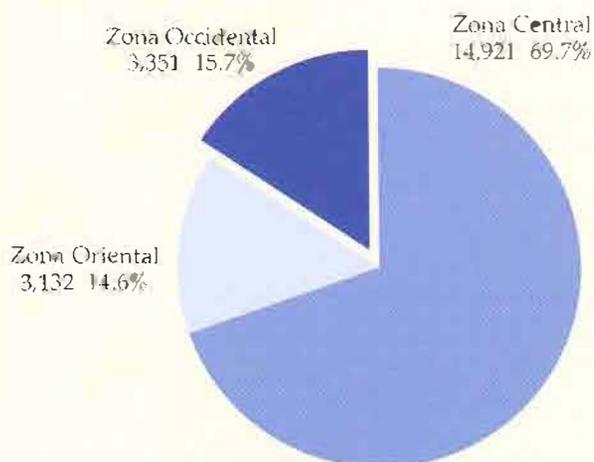


Trabajadores Cotizantes
1996-1997

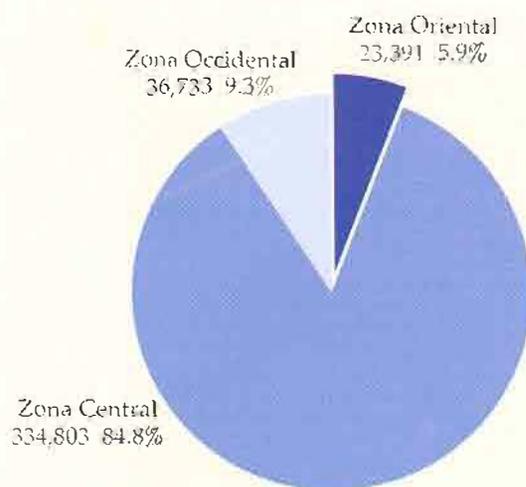


La distribución estructural de la población cotizante a través de las zonas geográficas refleja que un 69.7% de los Patronos, equivalente a 14,921, se encuentran concentrados en la Zona Central del país; un 14.6%, que corresponden a 3,132, en la Zona Oriental y un 15.7%, igual a 3,351, están en la Zona Occidental del país. Los Trabajadores, en forma similar, también se aglutinan más en la Zona Central, representando un 84.8%, equivalentes a 334,803; un 9.3%, correspondiente a 36,733, en la Zona Occidental y un 5.9% igual a 23,391 en la Zona Oriental.

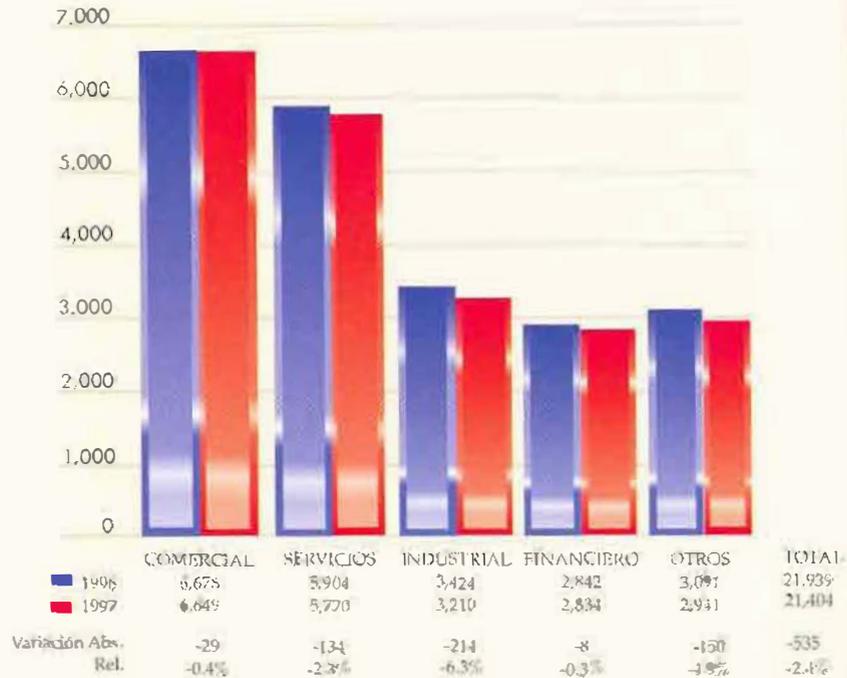
PATRONOS COTIZANTES 1997



TRABAJADORES COTIZANTES 1997



PATRONOS COTIZANTES POR ACTIVIDAD ECONOMICA 1993-1997

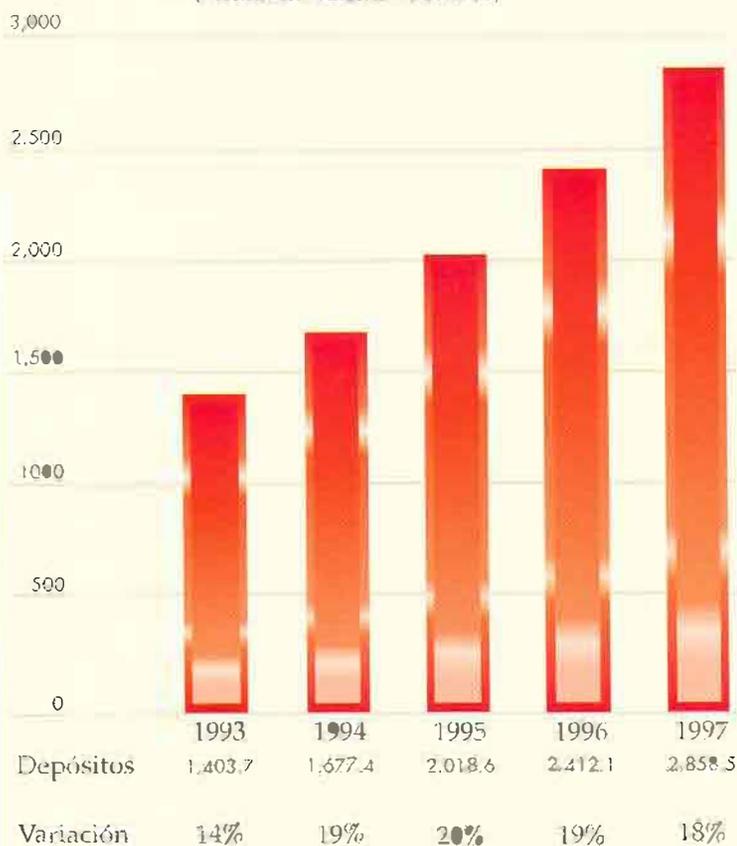


Los Sectores económicos más dinámicos y los que aglutinan a la mayor cantidad de la población cotizante son: a) Patronos: Sector Comercial con 6,649, lo que significa el 31%; en el área de Servicios 5,770, equivalentes al 27% que corresponden al 15%; b) Trabajadores: el sector más dinamizante es el Industrial, con 141,064 trabajadores, que significa el 36% y el Sector Comercial, con 81,132, correspondiente al 21%.

TRABAJADORES COTIZANTES POR ACTIVIDAD ECONOMICA 1993-1997



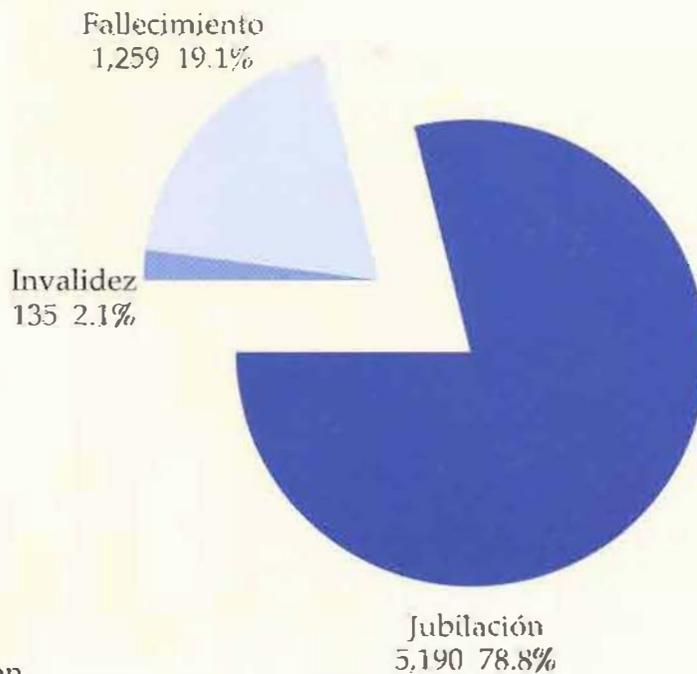
SALDO DEPOSITOS
POR COTIZACIONES
1993-1997
(Montos en Millones de colones)



Depósitos por Cotizaciones

El monto captado en concepto de Depósitos ascendió a €2,858.5 Millones, correspondientes a aproximadamente 1,500,000 Cuentas Individuales, cifras que comparadas a las obtenidas el año anterior reflejan un incremento de 18.5% en Monto, reflejo del aumento en la población cotizante. Estas Cuentas devengan el 7.5% de interés anual capitalizable a partir del mes de abril/97, con lo cual se garantiza el mantenimiento del valor de los Depósitos y un rendimiento que en términos reales, es mayor que la Tasa de Inflación de 1.9% registrada en el período de análisis.

DEVOLUCION DE COTIZACIONES
POR CAUSAL
1997

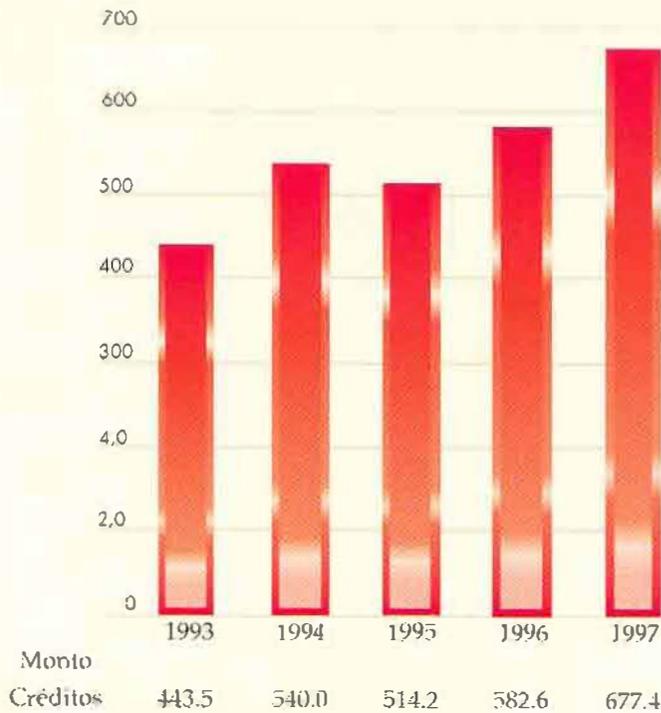


Devolución de Cotizaciones

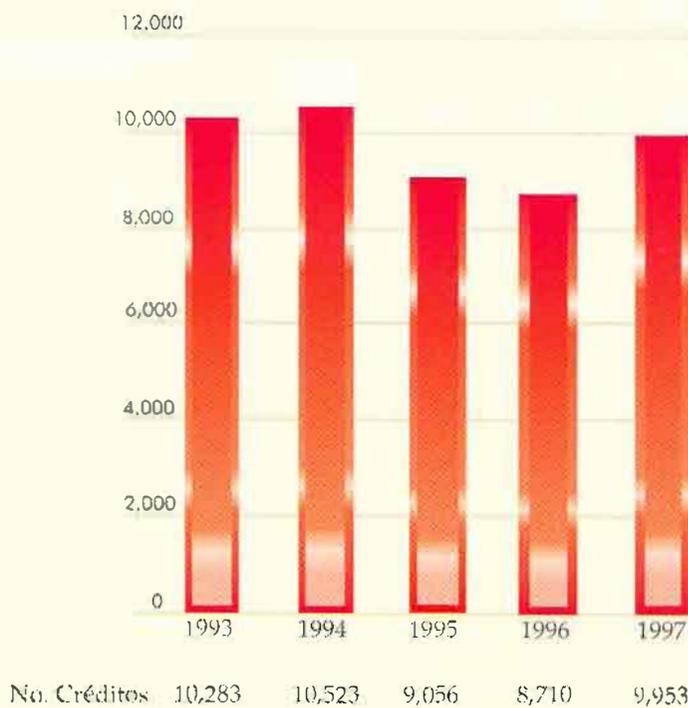
Durante el año se resolvieron 6,584 casos relacionados con la devolución de Depósitos por Cotizaciones a favor de los Trabajadores, los cuales ascendieron a ₡33.0 millones para las diferentes causales de Devolución por Invalidez, Jubilación y Fallecimiento del Trabajador cotizante, representando la causal de Jubilación el porcentaje mayoritario del 78.8% para 5,190 resoluciones

Créditos

CREDITOS ESCRITURADOS
(Montos)
1993-1997



CREDITOS OTORGADOS
1993-1997



Créditos

El Fondo Social para la Vivienda, consciente y basado en su filosofía de servicio al cotizante formal de más bajo ingreso, dirigió sus esfuerzos al financiamiento habitacional de interés social, resolviendo así el problema de vivienda de miles de familias salvadoreñas que ahora cuentan con una solución de residencia propia, la cual posibilita y garantiza la seguridad y estabilidad social de sus grupos familiares.

La escrituración global de la Institución ascendió, al final del ejercicio, a 9,953 créditos por un monto de €677.4 millones, que fueron colocados en 239 días hábiles, obteniéndose una escrituración promedio diaria de 42 créditos, por un monto de €3.0 millones, con lo que se favoreció a más de 50 mil salvadoreños.

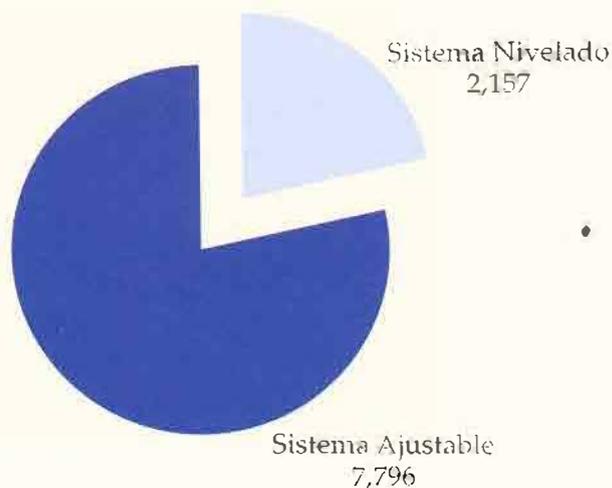
Al comparar el crecimiento experimentado en el número de créditos otorgados durante 1997 respecto a 1996, éste fue satisfactorio al reflejar un incremento en términos relativos del 13.5%, en número de créditos y del 16.3%, en monto, indicando ello la reactivación del sector de la construcción de vivienda popular.

Del total de créditos escriturados en los diferentes Programas de Financiamiento, 2,157 créditos por un monto de €133.0 millones se canalizaron bajo el Sistema de Cuota Nivelada, lo que representa el 22% en número de créditos y el 20% en monto del total otorgado; por otra parte 7,796 créditos por un monto de €544.4 millones se otorgaron bajo el Sistema de Cuota Ajustable, representando el 78% en número de créditos y el 80% del monto total.

CREDITOS OTORGADOS
(Monto en Millones de colones)

LINEAS DE FINANCIAMIENTO	1996		1997		VARIABLE ABSOLUTA		VARIABLE RELATIVA	
	Número	Monto	Número	Monto	Número	Monto	Número	Monto
VVDA. NUEVA	5,871	403.0	6,777	480.7	906	77.7	15.4%	19.3%
VVDA. USADA	2,142	143.8	2,394	165.7	252	21.9	11.8%	15.2%
CONSTRUCCION	87	6.0	167	7.1	80	1.1	92.0%	18.3%
RAM	260	9.2	258	9.8	-2	0.6	-0.8%	6.5%
●TRAS LINEAS	410	20.6	357	14.1	-53	-6.5	-12.9%	-31.6%
TOTALES	8,770	582.6	9,953	677.4	1,183	94.8	13.5%	16.3%

CREDITOS OTORGADOS
SISTEMA CUOTA NIVELADA Y AJUSTABLE
1997



CREDITOS OTORGADOS
POR ZONA GEOGRAFICA
1997



Al considerarse la demanda de los créditos por área geográfica, un 73% equivalente a 7,218 créditos, por ₡478.5 millones, fueron concedidos en la Zona Central del país; un 12%, que significan 1,254 créditos por ₡91.7 millones, en la Zona Occidental y un 15%, que corresponde a 1,481 créditos por ₡107.2 millones, en la Zona Oriental, a través de las agencias regionales.

Generadoras de Hipotecas

Durante 1997, el FONDO continuó promoviendo la Generación de Hipotecas en el Sector Privado del país, con el fin de descentralizar sus servicios y facilitar así la obtención ágil de créditos para los Cotizantes bajo las mismas condiciones de trámite que se realizan en las agencias del FSV. De esta forma se está constituyendo un Mercado Secundario de Hipotecas Populares, las cuales serán el respaldo y garantía de la emisión de Títulos Valores con la entrada en funcionamiento de las Administradoras de Fondos de Pensiones, permitiendo captar los recursos financieros necesarios para seguir atendiendo la demanda habitacional de los Trabajadores salvadoreños.

Del total de Créditos otorgados, el 8% fue entregado vía Generación Privada de Hipotecas, equivalente a 839 por un monto de \$60.9 Millones. Esto resulta importante pues denota el crecimiento e impulso de esta modalidad establecida con el objetivo de ampliar la atención hacia nuevos usuarios.

Desde 1996, que inició este proyecto, se han firmado cinco Convenios:

Convenios Suscritos

- Inmobiliaria Santa Mónica
- Cemento de El Salvador (CESSA)
- Banco Ahorromet
- BANCASA
- Financiera Atlacatl

Ventajas que provee el Sistema de Generación de Hipotecas:

- Al Financidor del proyecto: recuperar más rápidamente la inversión en el financiamiento de corto plazo, evitando constituir reservas de saneamiento; además, le permite utilizar de mejor manera la capacidad instalada en las áreas de créditos y escrituración de la Empresa al generar otras operaciones y ganar una comisión.
- Al constructor: reducir los costos financieros del crédito de construcción, al mejorar los tiempos de comercialización en la venta de sus viviendas a los cotizantes.
- Al cotizante: tener un mayor acceso al crédito en cualquier zona del país, y
- Al Fondo: ampliar su cobertura, para otorgar un mayor volumen de créditos, sin necesidad de crear nuevas oficinas en el país.

Los objetivos principales que conlleva este sistema de dotación de créditos se pueden sintetizar en:

- Proveer la liquidez necesaria, favoreciendo el retorno ágil del dinero al ciclo productivo.
- Incentivar el financiamiento de soluciones habitacionales de interés social, en todo el Sistema Financiero y constructores privados.
- Obtener una mayor cobertura de la demanda de créditos.

Participación en el Mercado

Al considerar el Mercado de Financiamiento de Vivienda formal del país, conformado por Bancos, Financieras y entidades Previsionales, el FSV posee la mayor Cartera Hipotecaria, ascendiendo el número a 99,062 Préstamos, por un Monto de €3,872.3 millones. En lo que respecta al rubro del otorgamiento de créditos para adquisición de vivienda, el FSV concedió 6,777 unidades, participando con el 53%, de un total de 12,698 créditos, otorgados por el Sistema Financiero, incluyendo Instituciones Previsionales.

Tasas Activa y Pasiva

La política de la Institución ha sido revisar periódicamente las Tasas de Interés Activa y Pasiva, en consideración a los Costos de los Recursos Financieros, determinados por el Patrimonio, las Cuentas Individuales y el Financiamiento obtenido. De dicho estudio y análisis se aprobó reducir la Tasa de Interés Activa del 14% al 13%, para créditos que se otorgaron a partir 1993, favoreciéndose con ello a 45,000 usuarios. Por otro lado, la Tasa de Interés Pasiva que se paga a las Cotizaciones captadas hasta Dic./92, concerniente al 4% y el 11% pagado a aquellas captadas a partir de enero/93, se unificó para ambos Saldos, estableciéndose una Tasa única de Interés del 7.5%, a partir del primero de abril/97, simplificando así el manejo y la remuneración de las Cuentas Individuales.

Asimismo, en el mes de noviembre se acordó, por parte de Junta Directiva y con base en estudios, que la Tasa Activa se estableciera en un 11% y la Tasa Pasiva en 5.5%, a partir de enero de 1998

Hipotecas Inscritas

El final del ejercicio 1997 registró 99,062 Hipotecas Activas, de las cuales 77,509 ya fueron inscritas, equivalentes al 78.0%

De igual manera y con el objeto de evitar el acumulamiento progresivo de las Hipotecas no inscritas, se elaboró y se puso en práctica el Procedimiento para la asignación de Escrituras a los Notarios que cartulan para el FONDO, en el cual se establece la obligatoriedad del Notario de presentar, inscribir y subsanar los errores de todos los Testimonios de los Instrumentos que se hayan otorgado ante sus oficinas Notariales.

Cartera Hipotecaria

Al 31 de Diciembre de 1997, la Cartera Hipotecaria registró un Saldo Bruto de 99,062 Préstamos, por un monto de ¢3,872.2 millones, cifras que comparadas con el resultado del año anterior, reflejan un crecimiento del 6.9% y 20.6% en número y monto, respectivamente. La Tasa de Interés Ponderada a la que se encuentra invertida la Cartera Hipotecaria al mes de diciembre resultó en 9.4%

Al desagregar la Cartera Hipotecaria según el Sistema de Pago establecido, ésta se distribuye de la siguiente manera:

<u>SISTEMA DE PAGO</u>	<u>No. CREDITOS</u>	<u>MONTO</u> (Millones de ¢)
SISTEMA DE PAGO NIVELADO	61,801	1,504.6
SISTEMA DE PAGO AJUSTABLE	37,261	2,367.6

Gestión Administrativa Recurso Humano

Importante resulta destacar el Recurso Humano con el que cuenta la Institución, pues es el pilar en el que se apoya la gestión del FSV y el que permite la calidad en el desempeño de las actividades. El equipo total está conformado por 21 Ejecutivos, 15 Jefes de Sección, 194 Personal Administrativo y 53 personal de Servicio.

La optimización y el desarrollo profesional del Personal de la Institución son de vital importancia para la Administración Superior, por lo que se orientan fondos anuales para las área de Capacitación, Recreación y Prestaciones, ya que éstos inciden directamente en la motivación del empleado y en el desarrollo de un ambiente laboral favorable, que respalda la gestión del FSV.

Durante 1997 se desarrollaron 40 Eventos, de los cuales 13 fueron en el exterior, todos orientados a la actualización del conocimiento y las Técnicas Administrativas modernas, principalmente sobre tópicos de: Motivación, Computación, Sensibilidad y Formación para el Cambio. Asimismo se desarrollaron Programas internos que incluyeron Cursos, Seminarios y Charlas para todo el personal. Importante es señalar las Capacitaciones que se impartieron al Personal Administrativo y Jefaturas sobre Sensibilización al Cambio, tratando con ésto de crear escenarios positivos (Nuevos Programas de Capacitación, Diagnóstico Laboral y de Servicio al Cliente) que facilitarán el Proceso de transformación al que se verá abocada la Institución con la entrada en funcionamiento las Administradoras de Fondos de Pensiones.

Reestructura Organizativa

Como consecuencia del nuevo rol que desempeñará el FSV a partir de la creación del nuevo Sistema de Ahorro para Pensiones, la Administración Superior, con el apoyo de la Junta Directiva, aprobó la base de una nueva Estructura Organizativa, que se implantará gradualmente y que incluye nuevas áreas de funcionamiento, tales como: Operaciones Bursátiles, Promoción y Comercialización, Área Legal Hipotecaria, Gerencia Legal, etc. Esta reorganización será concordante con la remodelación física de las Instalaciones del FSV, que privilegiará las áreas de atención al público, a fin de brindarle un mejor servicio.

Recreación

La Administración Superior, consciente de la importancia del recurso humano, patrocinó la integración y el esparcimiento sano de toda la familia Fondista, efectuándose dentro de ello diferentes actividades Sociales, Culturales y Deportivas, para lo cual se contó con el apoyo de Comités de Empleados, integrándose la participación de los empleados y de sus grupos familiares. Entre dichas actividades cabe destacar las siguientes: Torneos Deportivos, agasajos al personal secretarial y a todos los profesionales de la Institución, así como la celebración del Vigésimo Cuarto Aniversario de Fundación del FSV.

Desarrollo Institucional

Dentro del Proyecto de Modernización de las Operaciones y Mejoramiento de Servicios Institucionales, objetivo básico fue la simplificación y automatización de los diferentes aspectos del quehacer productivo, así como el desarrollo interno de Métodos y Sistemas que respondan a las necesidades de MEJORAS sustanciales en los procesos de trabajo, con el fin de generar resultados óptimos. En tal sentido se desarrollaron las acciones siguientes:

- Programa de Crédito con Subsidio:

El FSV estableció un Convenio con el Fondo Nacional de Vivienda Popular en relación con un "PROGRAMA DE SUBSIDIO HABITACIONAL PARA COTIZANTES DEL FSV" con el objeto de contribuir a la solución del problema habitacional del país, sobre todo para Cotizantes de bajos ingresos. Para ello asignó la cantidad de ¢71.0 Millones, que corresponden al 25% de las Utilidades de los ejercicios de 1995 y 1996, y ¢35.6 millones de las Utilidades de 1997. Con esto se pretende favorecer a aproximadamente 12,000 Trabajadores, que podrán obtener una Solución Habitacional de entre ¢ 40,400.00 y ¢ 65,800.00, cantidades que se conformarán con el aporte del Trabajador, el crédito del FSV y el Subsidio otorgado a través de FONAVIPO, el cual oscila entre ¢4,620.00 y ¢13,860.00.

El Programa de Subsidio Directo está destinado a Cotizantes con ingresos mensuales entre 1.0 y 1.5 Salarios Mínimos (€1,155.00 a €1,732.50) y deben cumplir con las reglamentaciones siguientes: a) Carecer de vivienda; b) El cotizante y su grupo familiar no deben haber sido sujetos de Subsidios por parte del Estado, y c) Haber realizado el ahorro mínimo requerido (un salario familiar ahorrado en un período de 6 meses). La calificación y asignación del Subsidio se realiza por medio de FONAVIPO.

Los pasos para obtener el crédito con subsidio son los siguientes:

- Retirar información en FONAVIPO, FSV u otras Instituciones autorizadas.
- Abrir la cuenta de ahorros en cualquier Banco.
- Llenar y presentar solicitud en cualquiera de las Instituciones mencionadas.
- Retirar el certificado de subsidio en la fecha y lugar requerido por FONAVIPO.
- Con el certificado de subsidio y elegida la vivienda, los interesados se presentan al Departamento de Créditos del FSV, Generadora de Hipotecas, Constructora u ONG'S para iniciar trámite de otorgamiento de crédito.

Aprobado el crédito, se realiza la respectiva escrituración.

• Estudio de Vivienda en Altura:

Al considerar la estructura de costos de una vivienda de tipo social, el 51% del valor total de la vivienda está constituido por el valor del terreno, costo que va creciendo en la medida que aumenta la escasez de terrenos urbanizables. Por ello, la Junta Directiva del FSV autorizó el total apoyo al ESTUDIO DE VIVIENDA EN ALTURA, iniciado por la Oficina de Planificación Estratégica (OPES) del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, patrocinando la contratación de Técnicos Especialistas para la continuación del mismo, dado que se considera una alternativa de poder acceder a soluciones habitacionales de bajo costo.

El estudio consta de cinco etapas:

- Políticas de incentivos fiscales.
- Evaluación y revisión del marco normativo.
- Análisis de aspectos urbanísticos y de costos unitarios.
- Estudio de aspectos del medio ambiente.
- Desarrollo de Estrategias de diseño y divulgación sobre la "Cultura de Condominios".

Por otra parte, la vivienda en altura se considera una solución factible para enfrentar la problemática de poca disponibilidad de terreno urbano y/o con posibilidades de ser urbanizado, pues contempla el aprovechamiento de terrenos que ya poseen la infraestructura necesaria para el desarrollo de proyectos habitacionales, lo cual puede repercutir positivamente en la disminución de los costos de la vivienda. Ejemplo de ello son los antiguos barrios de San Salvador como San Jacinto, Santa Anita, etc., en donde existen todos los servicios necesarios para revitalizar la construcción de vivienda social de bajo costo, teniendo como alternativa el crecer verticalmente.

•Recuperación de Créditos:

A fin de minimizar y sanear el nivel de Mora de los usuarios de préstamos, se realizó en el tercer trimestre del año el PLAN DE RECUPERACION DE MORA, el cual plantea una gama de opciones atractivas y prácticas para que todos los deudores morosos tengan una oportunidad de solucionar su problema. Resultado de todo este esfuerzo fue la atención asidua de 10,956 casos mensuales en promedio, de los cuales 10,139 fueron cancelados o quedaron al día y 9,536 que corresponden a Planes de Pago y Recuperación Judicial.

•Opciones Atendidas:

- 6,227 Planes de Pago otorgados
- 6,656 Cancelaciones Totales de Mora
- 2,015 Adecuaciones de Plazo y Cuota: Esta consiste en la aplicación de las cláusulas especiales contenidas en los Mutuos Hipotecarios de los Préstamos otorgados a partir del mes de abril/86, que permite la modificación de la cuota en función de la Tasa de Interés y el Plazo, mediante el cual es posible reestructurar la deuda de acuerdo a las nuevas condiciones de financiamiento vigentes en las Normas Institucionales de Crédito del FONDO.
- 1,468 Otras Alternativas.
- 3,309 Remitidos a Recuperación Judicial

El Plan fue apoyado por una campaña publicitaria que culminó con un sorteo de premios en efectivo. Todo ello ha permitido mantener los índices de morosidad en niveles aceptables.

•Proyecto de Renovación Tecnológica del FSV:

Con el objeto de consolidar al FSV como un ente crediticio para el otorgamiento de créditos para vivienda de los trabajadores de menores ingresos, de los Sistemas de Pensiones Privado y Público, se efectuaron cambios tecnológicos en materia de Software y Hardware del equipo de computación del FSV, contratando en marzo/97 el Suministro, Instalación e Implementación del Software Bancario Ora*Banks, el cual incluye varios Módulos que facilitarán las operaciones de la institución, con énfasis en la Integración de Operaciones Bancarias, Control de Préstamos, Administración y Trámites de Crédito, Cobro Judicial, Mercado de Dinero, Tesorería, Depósitos, etc. Además, se acordó la adquisición de un Servidor Central y dos Servidores Departamentales con especificaciones Técnicas que permitan manejar dicho Software. Al concluir el ejercicio, el Proyecto se encuentra en la etapa de Puesta en Producción de los Módulos de Clientes, Trámite de Créditos, Garantía, Control de Préstamos y Cobro Judicial. La inversión en tecnología de información realizada en el año fue de ₡ 7.5 millones.

•Plan de Acción Institucional

Para el período septiembre/97-diciembre/98, se formuló un Plan de Acción Institucional, en el cual se establecieron los principales Objetivos Institucionales y cuyo seguimiento estuvo a cargo de un Comité Ejecutivo creado y conformado por el Presidente, el Gerente General, los Gerentes de Areas y Jefes de las Unidades de Staff, los cuales se reúnen mensualmente a fin de evaluar el cumplimiento de los Proyectos y Metas establecidos.

•Terrenos del Fondo:

Congruentes con la Política del Gobierno Central, de acrecentar y contribuir con el esparcimiento de las familias de los trabajadores Cotizantes, así como con la ecología del país, se dieron en Comodato para la Construcción de Parques Ecológicos, los Terrenos: Finca San Lorenzo, ubicada en Santa Ana, con una extensión superficial de 90 Manzanas con 2,148.11 V2, y parte de Finca La Bretaña, ubicada en San Martín, con una extensión aproximada de 33 Manzanas con 5,958 V2. La primera, entregada al Ministerio de Agricultura y Ganadería según Decreto Legislativo 1014 del 10 de abril de 1997 y la segunda a la Secretaría Nacional de la Familia para la construcción del Parque "El Recreo".

•Edificios Altos del Cerro:

Se autorizó la demolición de los Edificios de Altos del Cerro que fueron dañados por el terremoto de 1986 y la venta posterior del terreno en Pública Subasta.

Asimismo, la Administración facultó para que a los usuarios del FSV se les ofreciera alternativas de solución, mediante la adjudicación de Activos del FSV o de FONAVIPO, cuyos precios eran de hasta ₡145,000.00

Finanzas

COMPARACION PRESUPUESTARIA DE INGRESOS 1996-1997 (EN MILLONES DE COLONES)

CONCEPTO	1996	PARTIC.	1997	PARTIC.	ABSOLUTA	RELATIVA
COTIZACIONES OBRERO PATRONALES	285.6	34.6%	298.6	31.8%	13.00	4.55%
INTERESES POR PRESTAMOS Y DEPOSITOS	374.5	45.4%	412.9	44.0%	38.40	10.25%
RECUPERACION POR CARTERA	147.1	17.8%	186.2	19.8%	39.10	26.58%
VENTA DE INMUEBLES	11.8	1.4%	6.7	0.7%	(5.10)	-43.22%
PRESTAMOS OBTENIDOS DEL SECTOR PRIVADO C.P.	0.0	0.0%	26.3	2.8%	26.30	-
COMISIONES POR SEGUROS DE DAÑOS Y DEUDAS	3.7	0.4%	4.8	0.5%	1.10	29.73%
DONACIONES DEL GOBIERNO CENTRAL	0.0	0.0%	0.0	0.0%	-	-
OTROS	2.7	0.3%	2.7	0.3%	-	0.00%
TOTAL INGRESOS	825.4	100.0%	938.2	100.0%	112.80	13.67%

COMPARACION PRESUPUESTARIA DE EGRESOS 1996-1997 (EN MILLONES DE COLONES)

CONCEPTO	1996	1997	ABSOLUTA	RELATIVA
ADMINISTRACION GENERAL	40.6	45.1 ^{1/}	4.50	11.08%
IMPUESTOS Y OTROS	3.5	4.9	1.40	40.00%
INVERSION MAQUINARIA Y EQUIPO	1.7	3.2	1.50	88.24%
PROPIEDAD INTELECTUAL (SOFTWARE BANCARIO)	0.0	6.4	6.40	-
EDIFICIOS E INSTALACION	0.2	0.0	(0.20)	-
CONSTRUCCION, MEJORAS Y AMPLIACIONES	0.1	0.0	(0.10)	-
DEVOLUCION DE COTIZACIONES	28.3	34.3	6.00	21.20%
AMORTIZ. DEUDA PUBLICA INTERNA Y PAGO DE INT.	38.8	56.3	17.50	45.10%
AMORTIZ. DEUDA PUBLICA EXTERNA Y PAGO DE INT.	4.1	3.2	(0.90)	-21.95%
FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDAS	659.0	743.9	84.90	
FINANCIAMIENTO PARA PRESTAMOS PERSONALES	0.5	0.4	(0.10)	
PROGRAMA DE SUBSIDIO HABITACIONAL FONAVIPO	0.0	10.0	10.00	-
TITULOS VALORES	7.5	8.0	0.50	-
TOTAL EGRESOS	784.3	915.7	131.40	16.75%

^{1/} INCLUYE DESEMBOLSO POR ADQUISICION DE EXISTENCIA PARA CONSUMO NO PASADO POR GASTO

Balance de Situación Comparativo 1996-1997

(MONTO EN MILLONES DE COLONES)

RUBROS	1996	PARTIC.	1997	PARTIC.	ABSOLUTA	RELATIVA
A C T I V O						
DISPONIBILIDAD	39.8	1.2%	27.6	0.7%	-12.2	-30.7%
CUENTAS POR COBRAR	92.0	2.7%	117.6	3.0%	25.6	27.8%
INVERSIONES	107.6	3.2%	129.3	3.3%	21.7	20.2%
PRESTAMOS Y DESCUENTOS (NETO)	3,069.7	91.7%	3,593.1	91.9%	523.4	17.1%
BIENES MUEBLES E INMUEBLES (NETO)	33.2	1.0%	33.0	0.8%	-0.2	-0.6%
OTROS ACTIVOS	4.3	0.1%	10.4	0.3%	6.1	141.9%
TOTAL ACTIVOS	3,346.6	100.0%	3,911.0	100.0%	564.4	16.9%
P A S I V O						
CUENTAS POR PAGAR	33.2	1.0%	47.0	1.2%	13.8	41.6%
PRESTAMOS	72.4	2.2%	46.3	1.2%	-26.1	-36.0%
DEPOSITOS	2,412.1	72.1%	2,858.6	73.1%	446.5	18.5%
OTROS PASIVOS	2.3	0.1%	0.4	0.0%	-1.9	-82.6%
C A P I T A L						
PATRIMONIO	58.0	1.7%	58.1	1.5%	0.1	0.2%
RESERVAS	568.3	17.0%	702.8	18.0%	134.5	23.7%
SUPERAVIT POR REVALUACION	55.8	1.7%	55.8	1.4%	0.0	0.0%
EXCEDENTE PRODUCTOS/GASTOS	144.5	4.3%	142.0	3.6%	-2.5	-1.7%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	3,346.6	100.0%	3,911.0	100.0%	564.4	16.9%

Estado de Resultados Comparativos 1996-1997

(MONTO EN MILLONES DE COLONES)

RUBROS	1996	PARTIC.	1997	PARTIC.	ABSOLUTA	RELATIVA
PRODUCTOS						
INGRESOS DE OPERACION						
PRODUCTOS FINANCIEROS	375.0	96.53%	421.2	98.24%	46.2	12.3%
PRODUCTOS DE ADMON. Y SERV.	12.0	3.09%	6.1	1.42%	-5.9	-49.2%
REGULARIZACION DE EJERCICIOS ANT.	0.6	0.15%	0.3	0.06%	-0.3	-57.3%
OTROS BENEFICIOS	0.9	0.23%	1.2	0.28%	0.3	33.3%
TOTAL PRODUCTOS	388.5	100.00%	428.8	100.0%	40.3	10.4%
GASTOS DE OPERACION						
GASTOS FINANCIEROS	196.5 1/	50.58%	243.5 2/	56.79%	47.0	23.9%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	38.1	9.81%	43.2	10.03%	5.1	13.4%
REGULARIZACION DE EJERCICIOS ANT.	9.4	2.42%	0.1	0.02%	-9.3	-98.9%
TOTAL DE GASTOS	244.0	62.81%	286.8	66.89%	42.8	17.5%
TOTAL EXCEDENTES PRODUCTOS/GASTOS	144.5	37.19%	142.0	33.11%	-2.5	-1.8%
		100.00%		100.00%		

1/ INCLUYE €40.6 MILLONES DE RESERVA DE SANEAMIENTO

2/ INCLUYE €47.2 MILLONES DE RESERVA DE SANEAMIENTO

• Ingresos Presupuestarios

El total de Ingresos de 1997 ascendió a ₡ 938.2 millones, monto que respecto al de 1996 refleja en cifras relativas un aumento del 13.67%, consecuencia del aumento de la cartera Hipotecaria y por ende al crecimiento de los Ingresos por Intereses de Cartera. Al comparar las Cuentas de Ingresos de 1996 y 1997, se aprecia que la mayor participación está en los rubros de Intereses por Préstamos, Depósitos por Cotizaciones Obrero-Patronales y Recuperación de la Cartera.

• Egresos Presupuestarios

El total de Egresos de 1997 ascendió a ₡ 915.7 millones, lo que representa una variación relativa respecto a 1996 del 16.75%, siendo notable la Inversión en Maquinaria y Equipo, originado por la adquisición de una nueva tecnología avanzada en el área de Computación, acorde con las nuevas expectativas de servicio del FONDO, incluyendo el pago de la Devolución de Cotizaciones Obrero-Patronales y la cancelación de los Certificados de Inversión emitidos en 1994. El financiamiento para Viviendas absorbió el 81.2% del total de los Egresos.

• Balance de Situación

Es notable que el Total de Activos con respecto a 1996, creció en ₡ 564.4 millones en cifras absolutas, lo que significa un crecimiento del 16.9%, originado principalmente por la Cartera de Préstamos Hipotecarios. En las Cuentas de Pasivo crecieron los Depósitos por Cotizaciones en ₡ 446.5 millones, equivalentes al 18.5% con respecto al año anterior.

• Estado de Resultados

Los más relevantes en los Productos fueron los Financieros, teniendo un crecimiento, con respecto a 1996, de ₡ 46.2 millones, lo que significa el 12.3%. Esto es reflejo del crecimiento experimentado en la Cartera Hipotecaria. En lo referente a los Gastos Financieros, éstos crecieron en ₡ 47.0 millones con respecto a 1996, originado principalmente por la capitalización de intereses al final del año en las Cotizaciones Obrero Patronales. Al final del ejercicio el Excedente de Productos y Gastos fue de ₡ 142.0 millones, lo que refleja un 33.1% de participación con respecto al total de productos obtenidos. Cabe señalar que la relación Gasto Administrativo contra monto de Cartera Hipotecaria Neta, muestra un 1.2%, el cual es menor al ratio de 1.5% recomendado por la consultoría internacional Nogales Gottret y Cía., lo cual demuestra una eficiencia en el manejo de la Cartera Hipotecaria, dado que si bien el Gasto aumenta, no lo hace en la misma proporción que la Cartera, cuyo crecimiento es más acelerado.

Principales Indices Financieros

Las oportunas gestiones financieras realizadas, la eficiente intermediación de los recursos, así como la continua redefinición de la Estrategia Financiera en el corto plazo, como producto de un entorno dinámico, cambiante y competitivo, permitió que durante el ejercicio se obtuvieran resultados positivos. Asimismo se tuvieron crecimientos aceptables en las diferentes actividades, propiciando la reducción del Margen de Intermediación Financiera de 3.4% a 2.7%

A continuación se enumeran Indices Financieros para el período 1996-1997:

INDICES	A Ñ O S	
	1996	1997
SOLVENCIA	2 . 2 6	1 . 6 7
ENDEUDAMIENTO	4 . 0 5	3 . 0 8
APALANCAMIENTO	7 5 . 3 0	7 5 . 4 9
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ESTATAL	1 9 . 3 0	1 6 . 9 0
RENTABILIDAD DELACTIVO	4 . 3 5	3 . 6 3

RANKING DEL FSV CON RESPECTO AL SISTEMA FINANCIERO

RUBROS	FSV Vrs. Bancos	FSV Vrs. Financieras
DEPOSITOS	6	1
CARTERA PTMOS. (BRUTO)	4	1
ACTIVOS	5	1
PATRIMONIO	1	1
RENTABILIDAD PATRIMONIAL	1 0	3

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

López Salgado



2 de abril de 1998

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 1997 y 1996, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de fondos por los años que terminaron en estas 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 entre en operaciones el Sistema de Ahorro para Pensiones, dejarán de efectuarse las cotizaciones obrero-patronales al Fondo, y 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 Cia.



● Oficina Central
Calle Rubén Darío y 4a. Calle Pte.
Entre 15 y 17 Av. Sur #455
San Salvador
Tel. 271-4011

Agencia Santa Ana
9a. Calle Pte. y Av. José Matías
Delgado Sur, Centro Comercial
Gigante, Locales 25 y 26,
2a. Planta
Santa Ana. Tel. 441-3897

Agencia San Miguel
Av. Roosevelt Sur
Centro Comercial
Galería Jardín, Locales 15 y 16,
2a. Planta
San Miguel. Tel. 661-3471