

MEMORIA DE LABORES 1999
UNIDAD PLANEACION ESTRATEGICA
U.P.E. 2002



Fondo Social para la Vivienda

MEMORIA DE LABORES • 1999 • FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA



Fondo Social para la Vivienda

MEMORIA DE LABORES • 1999 • FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA



MEMORIA DE LABORES 1999
Fondo Social para la Vivienda

NUESTRA MISION

“Financiar soluciones habitacionales a los trabajadores mediante la captación de recursos financieros al menor costo, de manera eficiente y oportuna”.

ORGANOS INSTITUCIONALES

"Casas y Arboles"

Autos
Flores/92



ASAMBLEA DE GOBERNADORES

Sector Público

Ministro de Obras Públicas
Lic. José Angel Quirós

Ministro de Trabajo y Previsión Social
Lic. Jorge Isidoro Nieto Menéndez

Ministro de Economía
Ing. Miguel Ernesto Lacayo

Ministro de Hacienda
Lic. José Luis Trigueros

Sector Patronal

Propietarios

Ing. Federico Rank Romero
Lic. Ricardo Posada Magaña

Suplentes

Lic. Jaime Hill Tinoco
Ing. Angel Díaz

Sector Laboral

Propietarios

Sr. Luis Alonso García
Sr. Mario Letona Hernández

Suplentes

Sr. Alberto Rogel Monteagudo
Sr. José Pedro Hernández





"Día Apacible"

Autor:
Andino 96



JUNTA DIRECTIVA

Presidente y Director Ejecutivo

Lic. Edgar Ramiro Mendoza Jerez

Sector Público

Propietario

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. Ramón Hernández García

Suplente

Sr. Juan Antonio Hernández Aguirre





"Cúpula y Pueblo"

Autor:
Marvin Isaheta



CONSEJO DE VIGILANCIA

Ministerio de Obras Públicas

Lic. Rolando Alfredo Martínez Pineda

Ministerio de Trabajo y Previsión Social

Dr. Mario Alcides Padilla

Sector Patronal

Lic. José Antonio Ventura Sosa

Sector Laboral

Sr. Fredis Vásquez Jovel

SUPERVISION Y FISCALIZACION

Superintendencia del Sistema Financiero

Superintendencia de Valores

Superintendencia de Pensiones

Corte de Cuentas de la República

Auditoría Gubernamental, Ministerio de Hacienda

Auditoría Externa

Auditoría Externa: Peat Marwick, Michell and Co. (Latin America).





"Paseo de Rutina"

Autor:
Evelyn Quinteros



COMITE EJECUTIVO

Presidente y Director Ejecutivo
Lic. Edgar Ramiro Mendoza Jerez

Gerente General
Lic. Francisco Antonio Guevara

Gerente Legal
Licda. Ruth Jeannette Cuestas

Gerente Administrativo
Ing. Miguel Francisco Galdámez Rojas

Gerente de Finanzas
Lic. René Cuéllar Marengo

Gerente de Operaciones
Ing. Luis Gilberto Baraona Delgado

Gerente de Informática
Ing. Mauricio Ayala Alfaro

Auditor Interno
Sr. Esteban López Rodríguez.

Asistente a la Gerencia General
Lic. Oscar Enrique Bonilla

Unidad de Comunicaciones
Licda. Clelia Etelvina Valdez

Unidad de Planeación Estratégica
Ing. Raúl Antonio Rivas Montalvo





"Campeños"
Autor:
H. Watres



JEFES DE UNIDADES. ASISTENTES Y JEFES DE AREAS

Unidad Técnica Legal

Lic. Héctor David Tijiboy

Unidad de Operaciones Bursátiles

Ing. Claudia Varela

Asesor Gerencia Legal

Lic. Alvaro José Mayora

Asistente Gerencia Administrativa

Lic. Jesús Antonio Mejía Cruz

Asistente Gerencia de Finanzas

Lic. Noé Benjamín Martínez

Asistente de Gerencia de Operaciones

Licda. Sandra Dinorah Huevo

Asistente Gerencia Informática

Lic. Carlos Alberto Chávez Pérez

Area de Recursos Logísticos

Lic. Luis Adalberto Macall

Area de Recursos Humanos

Lic. Gladis Margarita de Cárcamo

Area Financiera

Lic. Nelson Sigfredo Marroquín

Area de Cotizaciones

Licda. Francisca Alicia de Rivas

Area de Contabilidad

Lic. Misael Castillo

Area Técnica

Arq. Claudia Lorena Aguirre de Fratti

Area de Créditos

Lic. René Herrera Portillo

Area de Préstamos

Sr. Carlos Ortiz Bonilla

Area Promoción y Comercialización

Arq. Herber Ernesto Granados

Jefe Agencia Central

Ing. Mario Arias Villareal

Jefe Agencia Santa Ana

Lic. René Oswaldo Rodríguez

Jefe Agencia San Miguel

Sr. Carlos Alfredo Mármol

Area Registro y Control de Documentos

Sr. Oscar Balmore Amaya

Area Escrituración

Lic. José Ernesto Orellana Juárez

Area Recuperación Judicial

Lic. Alexander Figueroa Callejas

Area Desarrollo y Sistemas

Ing. Jaime Choto Galán

Area de Operaciones

Ing. Walter Alí Maldonado



SINTESIS ESTADISTICA 1995-1999

"Santa Cruz Panchimalco"

Autores:
Carlos Balaguer
Carlos M. Escobar



AÑO	POBLACION COTIZANTE 1/ PATRONO TRABAJADOR		DEPOSITOS COTIZACIONES ANUALES 2/	DEVOUCION COTIZACIONES ANUALES CASOS	CREDITOS ESCRITURADOS		CREDITOS ESCRITURADOS VIVIENDA NUEVA	
	No.	MONTO			No.	MONTO		
1973-94			1,590,191.5	37,999	104,198	3,035,204.9	39,087	1,590,426.9
1995	20,887	385,646	258,495.4	5,653	9,056	514,183.7	6,232	364,338.6
1996	21,939	383,051	285,681.8	6,387	8,770	582,558.4	5,871	402,877.7
1997	21,404	394,927	298,582.6	6,584	9,953	677,415.8	6,777	480,696.6
1998	20,836	558,500	128,450.7	5,792	13,754	1,035,622.6	10,751	841,465.7
1999	4/ 20,481	4/ 577,000	4,139.7	6,097	15,981	1,297,300.0	12,349	1,059,362.1
TOTAL			2,565,541.7	68,512	161,712	7,142,285.4	81,067	4,739,167.6

AÑO	ACTIVO	SALDO BALANCE		ESTADO DE RESULTADOS		
		PASIVO	CAPITAL	PRODUCTOS	GASTOS	SUPERAVIT
1995	2,841,203.0	2,189,928.2	651,274.8	314,752.8	163,426.5	151,326.2
1996	3,350,590.8	2,519,996.5	830,594.3	320,503.6	207,626.1	112,877.5
1997	3,910,978.7	2,952,296.2	958,682.5	428,761.3	286,714.3	142,047.0
1998	4,760,135.3	3,655,232.5	1,104,902.8	442,064.2	295,843.9	146,220.3
1999	5,839,063.1	4,676,183.3	1,162,879.9	486,588.1	438,611.0	47,977.1

AÑO	SALDO CARTERA HIPOTECARIA		TASA DE INTERES NOMINAL	
	No.	MONTO	ACTIVA	PASIVA
1995	89,412	2,822,737.4	11.8	6.1
1996	92,685	3,210,820.0	11.9	7.0
1997	99,062	3,872,292.1	11.6	7.5
1998	107,324	4,717,100.0	8.7	4.0
1999	118,325	5,752,323.4	9.0	2.0

Fuente. Síntesis Estadística

1/ A partir del mes de mayo/98 se incluyen patronos y trabajadores del Sector Público y Privado.

2/ En 1998 se recibieron cotizaciones solamente durante cinco meses (enero-mayo/98)

3/ El número de créditos escriturados en 1997 y 1998 incluye las Generadoras de Hipotecas.

4/ Datos a feb/99.



MENSAJE DEL PRESIDENTE

"Vendedores de Sueños"

Autores:
Carlos Osalague
Carlos Escobar



Deseo expresar mi más sincero reconocimiento a los miembros de la Asamblea de Gobernadores del **Fondo Social para la Vivienda**, por el decidido apoyo que nos brindaron durante todo el período que aquí se informa, gracias a lo cual fue posible no sólo seguir adelante en el cumplimiento exitoso de nuestra elevada misión, sino también sobreponernos a condiciones adversas y obtener resultados satisfactorios dentro del entorno de 1999. Este agradecimiento lo hago extensivo a la Junta Directiva, al Consejo de Vigilancia y al personal del **FSV**.

Me siento honrado al presentar los logros alcanzados durante la gestión correspondiente al año de 1999, en cumplimiento de la disposición contenida en la Ley de Creación del **Fondo Social para la Vivienda**.

Me complace así informar que, a pesar de las dificultades enfrentadas en este último año, que pudieron ser desalentadoras, nuestra institución ha continuado firme, robusta, sana y con una clara visión de su futuro y del importante papel que le corresponde seguir desempeñando. Las cifras que se detallan en esta Carta Memoria lo confirman.

Lejos de disminuir el nivel de nuestras operaciones, como se pudo suponer, a causa del drástico cambio que significó la creación del nuevo sistema previsional hacia el cual se desplazaron las cotizaciones obrero patronales que antes se percibían, 1999 volvió a ser un año de muy buenos resultados en cuanto a financiamiento habitacional, teniendo un mayor protagonismo en la solución del déficit habitacional del país.

Esto por varios hechos significativos: primero, haber superado con éxito la prueba de su propia supervivencia con el cambio en el sistema previsional; segundo, haber respondido eficazmente al incremento sustancial de la demanda de créditos de los trabajadores del sector público, incorporados a nuestro sistema en 1998, cuya demanda crediticia, sin embargo, comenzó a sentirse con su impacto real en 1999, al haber canalizado el 23% del financiamiento anual a dicho sector; y tercero, el papel que desempeñó el **FSV** en la firma de convenios que sirvieron para encontrarle salida a la problemática que se presentó en el sector de la construcción de viviendas de interés social.

"El Despertar del Sol"

Autor:
Roberto Galicia



La demanda potencial de los servicios del **FSV** ha continuado creciendo como lo muestran las cifras de trabajadores afiliados a los Sistemas de Pensiones Público y Privado. A diciembre de 1999, de acuerdo con datos proporcionados por el Instituto Salvadoreño del Seguro Social sobre los trabajadores activos, los pertenecientes al sector público ascendieron a 119,023, y los del sector privado a 417,687, representando entre ambos un mercado potencial demandante de créditos del **FSV**, de 536,710 trabajadores, lo que significó un crecimiento del 1.8% respecto al año anterior.

Se presenta con este documento la distribución del mercado objetivo por zona geográfica, nivel de ingreso y de acuerdo a la actividad económica que desarrollan, a efecto de presentar un panorama completo de dicha población.

Durante 1999, el **FSV** continuó cumpliendo con su noble misión de contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, especialmente de aquellos con menores ingresos, demostrando con ello ser una Institución eficiente. Ambos aspectos se evidencian en lo siguiente:

- ◆ Fue concebido un ambicioso plan emergente de financiamiento, el cual se originó en la formalización de un pacto solidario y trascendental entre el Gobierno, a través del Fondo Social para la Vivienda, la Asociación Bancaria Salvadoreña (ABANSA) y la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO).



Para la adopción del pacto se tomó en cuenta, por un lado, que se presentaba la valiosa oportunidad de proporcionar vivienda propia a un mayor número de trabajadores, y por otra, que se trataba de un sector con mucha relevancia en la actividad productiva y en el desenvolvimiento de la economía nacional, con un poderoso efecto multiplicador en la generación de empleo directo e indirecto. Por sus alcances, este pacto, sin precedentes en la historia de nuestro país, se acordó desarrollarlo en un período de 16 meses - de septiembre de 1999 a diciembre de 2000 -, y se enmarcó dentro del espíritu de la Alianza Solidaria del Programa de Gobierno del Presidente de la República, Licenciado Francisco Flores, que implica responsabilidades y esfuerzos compartidos.



"Pueblo Fondo Rojo"

Autor
Evelyn Quinteros



Para concretar el pacto se negociaron cuatro impor antes convenios destinados al financiamiento de vivienda de interés social. El primero fue suscrito con la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO); el segundo con un grupo de diez bancos aglutinados en la Asociación Bancaria Salvadoreña (ABANSA); el tercero con el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), y el cuarto con Inversiones Roble S.A. Todos ellos con el fin de hacerle frente a la situación coyuntural que se dio en el sector de la construcción de vivienda de interés social, a causa de que, a mediados de año existía un buen número de proyectos habitacionales finalizados, otros en proceso y varios a punto de iniciar su construcción, que sumaban alrededor de 33.000 viviendas nuevas, por un monto aproximado de \$2.838.6 millones, cifra que sobrepasaba las posibilidades de financiamiento presupuestado por el FSV.



- Como resultado de lo anterior, el otorgamiento de créditos en 1999 permitió establecer un nuevo récord, ya que se concedieron 15.981 créditos, por un monto de \$1.297.3 millones, que representan un incremento de 16% en número y 25% en monto, en relación a 1998, con un monto de crédito promedio de \$81.200.

Durante este ejercicio se continuó brindando un fuerte apoyo al sector de la construcción, principalmente el de Vivienda Nueva de Interés Social, lo cual se evidencia en el hecho de que, del total de créditos otorgados, 12.349, por un valor de \$1.059.4 millones fueron destinados a esa línea, representando un 77.3% del número total, y 81.7% en monto.



El rubro de vivienda usada fue de 2,197 créditos, por un monto de \$165.9 millones, equivalentes al 13.7% en número y 12.8% en monto, relacionado con el total otorgado. El resto de la inversión, el 9.0% en número y 5.5% en monto, fueron destinados para financiar las otras líneas, como son Construcción, Reparación, Ampliación o Mejoras (RAM), Compra de Lotes y Venta de Inmuebles Recuperados. En esa forma se benefició a 15,981 familias, alrededor de 80.000 salvadoreños.





"Calle de Pueblo"

Autor:
Ventura /95



- Como consecuencia de los financiamientos otorgados, la Cartera Hipotecaria también experimentó niveles de crecimiento del orden del 21.9% con respecto al año anterior, ya que a diciembre del 99 alcanzó un total de 118,325 créditos, por un valor de ₡5,752.3 millones. Gracias a ello, la del FSV sigue siendo la mayor Cartera Hipotecaria de vivienda en el país. Al considerar la Cartera Hipotecaria por Sistema de Pago, se observa que 69,184 créditos, por un valor de ₡2,414.0 millones, corresponden a Cuota Nivelada, y 49,141 créditos, por un monto de ₡3,338.3 millones, a Cuota Ajustable,

- No obstante el crecimiento de la cartera de créditos, la tasa de mora fue, a finales de 1999, un 24.9% en número de créditos y un 4.5% del monto total, equivalentes a 29,498 créditos por ₡256.4 millones, siendo superior la morosidad de los créditos en Cuota Ajustable, que participan con el 3% del monto, equivalentes al 67% de la mora. Los otorgados en Cuota Nivelada representan únicamente un 1.5%, similar al 33% del monto de la mora. Durante el período se ha realizado una gestión positiva de recuperación de cartera, efectuando citatorios para ofrecer diferentes alternativas de solución o mediante visitas domiciliarias a urbanizaciones con altos índices de morosidad, esfuerzo que si bien es cierto no ha hecho disminuir la cifra, sí ha contribuido a desacelerar su crecimiento.



Adicionalmente se ha formulado un plan integral de recuperación de mora que tiene como principales componentes: la subcontratación de empresas privadas para la recuperación administrativa y judicial; la profundización de la gestión de mora en forma domiciliar, y la adquisición de un software para la administración del sistema de recuperación de créditos. El plan será desarrollado a partir del primer trimestre de 2000.

- Los ingresos por pago de préstamos, que incluye capital e intereses de la Cartera de Préstamos, fueron de ₡714.0 millones, lo que significa el 36.8% del total de recursos, teniéndose una recuperación mensual del orden de los ₡59.5 millones, superior en 7.0% a la recolección mensual del año anterior.

"Grupo de Viviendas Rurales"

Autor:
J. Morales



- ◆ El año 1999 se caracterizó también por haber permitido la consolidación del **FSV** como ente emisor de títulos valores. En ese sentido, se colocaron con éxito en el mercado bursátil **538.0 millones**, que representan un 27.7% del total de recursos; este monto fue superior en un 25% a lo de 1998, que fue de **429.5 millones**.

Lo anterior le permitió a la institución obtener los fondos necesarios para cumplir con sus programas de trabajo, dotándole de la liquidez suficiente para alcanzar niveles de inversión sin precedentes.

A estos resultados contribuyó la clasificación de riesgo de parte de las ya conocidas empresas Duff & Phelps DCR Chile, y Thomson Bankwatch, de los Estados Unidos, obteniéndose las mejores clasificaciones a nivel local, reafirmando nuestra confianza en que el futuro del Fondo está asegurado en cuanto a la captación de recursos para seguir cumpliendo su misión.

- ◆ Durante este período se contrataron préstamos en el mercado local por un valor de **618.5 millones**, equivalentes a un 31.9% del total de los recursos, los cuales provinieron de créditos puente por **310.1 millones**, que formaban parte de los convenios de financiamiento de vivienda de interés social anteriormente mencionados; **57.0 millones** de FONAVIPO; y **251.4 millones** de préstamos contratados con los bancos: Citibank, S.A., BANCASA, S.A., Agrícola Comercial S.A. y Cuscatlán, S.A. estos últimos en dólares americanos, de corto plazo y a tasas de interés muy favorables. Los préstamos en dólares fueron cancelados oportunamente, a excepción del crédito puente que se cancelará en enero de 2000 con la venta de los títulos valores contemplados en el convenio de financiamiento de vivienda de interés social suscrito con los bancos.

- ◆ En el mes de noviembre del año que se informa, contando con el apoyo de 74 diputados -que significa el 88% del Pleno Legislativo- se aprobó un Decreto Legislativo, por medio del cual se otorgó incentivos a las instituciones financieras para adquirir certificados de inversión emitidos por el **FSV**. Dicho Decreto estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2000.





"Procesión"

Autor:
Evelyn Quinteros

- ◆ El **FSV** continuó reportando mediante circulares los Estados de Cuentas Individuales de depósitos por cotizaciones, con el propósito de informar a los ex cotizantes sobre sus saldos, para su verificación o ajuste en caso de inconformidad: a los ex cotizantes que no dependían de un patrono se les hizo llamado por medio de una campaña publicitaria. A diciembre/99 se registraron un total de 1.184.786 Cuentas Individuales, por un monto de ₡3.157.7 millones.



Por otro lado, con apego a las disposiciones contenidas tanto en la Ley de Creación del **FSV** como en su Reglamento Básico, se atendió durante el año un total de 6.097 casos de Devolución de Cotizaciones por las causales de Jubilación, Invalidez Permanente Total y Muerte, por un monto de ₡33.9 millones. Es oportuno mencionar que se efectuó también la revisión y adecuación de las Normas para la Devolución de Depósitos por Cotizaciones tomando como base el marco legal establecido por la Superintendencia de Pensiones.

- ◆ Gracias a las previsiones que se tomaron en el área tecnológica y a las inversiones en nuevo equipo de computación, se logró evitar los posibles problemas que pudieron generarse con el llamado "Síndrome del 2000" y se optimizó la atención al cliente, mejorando los tiempos de respuesta en los diferentes servicios. Para solventar la problemática se siguieron los lineamientos emitidos para tal efecto por la Superintendencia del Sistema Financiero y la Secretaría Técnica de la Presidencia de la República.

- ◆ Con el objetivo de mejorar el servicio a nuestros clientes, a finales de este ejercicio se inició el desarrollo del sitio web del **FSV**, lo que permitirá proporcionar a través de Internet, información institucional relevante, acceso para iniciar el trámite del crédito con la precalificación, información sobre estados de cuenta de los préstamos y de los depósitos por cotizaciones, así como información sobre el sistema de oferta de viviendas y la disponibilidad financiera para los proyectos incluidos en los convenios de financiamiento de vivienda de interés social firmado con los bancos. Este servicio estará disponible a partir del segundo trimestre de 2000.





"Ayote y Bambú"

Autor:
Aleph

- ◆ Al inicio del período se tuvo la culminación de los esfuerzos de modernización de la institución, que comprende, además de la reestructura administrativa, el Proyecto de Renovación Tecnológica y la remodelación completa de las instalaciones físicas. Esta última fue realizada en un período récord de cuatro meses, tiempo durante el cual no fue suspendido el servicio al público.

La obra fue inaugurada en solemne acto realizado el 21 de enero de 1999, en el que se contó con la asistencia de numerosos invitados especiales, encabezando la lista el entonces Presidente de la República, Dr. Armando Calderón Sol; el Presidente de la Asamblea Legislativa, Licenciado Juan Duch, y otras personalidades del sector gubernamental, así como de la iniciativa privada, siendo relevante la asistencia de varios ex presidentes de la institución, quienes participaron en la inauguración de la Galería de Presidentes.

Fue creada la Agencia Central del **FSV** que aglutina todos los servicios que la institución proporciona en 27 "Ventanillas Únicas"; y se descentralizaron las Agencias regionales de Santa Ana y San Miguel, en las cuales se proporcionan los mismos servicios que en San Salvador, habiéndose diseñado la ampliación y remodelación de sus instalaciones, las cuales estarán finalizadas a principios del año 2000.

- ◆ En cuanto a las garantías hipotecarias que respaldan los préstamos otorgados, se continuó cumpliendo el convenio de cooperación registral suscrito con el Centro Nacional de Registros (CNR), gracias al cual se logró la inscripción de 19.827 documentos, dentro de los cuales se incluyen 9.757 hipotecas. Es destacable mencionar la importancia que en esto tienen los convenios de generación privada de hipotecas, que permitieron comprar 4,153 de éstas ya inscritas. Todo esto permitió finalizar el año con 102,355 hipotecas inscritas, que representan el 87% del total de la cartera hipotecaria, y las restantes 15.970 en proceso de inscripción.
- ◆ Tomando como punto de partida los retos a los que cada vez se enfrenta el **FSV**, se vuelve necesario analizar su sostenibilidad financiera y las alternativas de negocios para el mediano y largo plazo.





"Cerro"

Autor
Rojando Escobar

Con esa idea en mente, en diciembre de 1998 se firmó un convenio conjuntamente con el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), iniciando con una Consultoría proporcionada por la Federal National Mortgage Association (FANNIE MAE), para realizar un estudio sobre el Mercado Hipotecario en El Salvador.

Sostenibilidad Financiera del FSV

- Consultoría Federal National Mortgage Association (Fannie Mae).
- "Opciones para la sostenibilidad financiera del FSV" por Synthesis Consultores Internacionales.
- Consultoría Dr. Felipe Morris, sobre sostenibilidad del Fondo y desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas en El Salvador.

Asimismo se encomendó a la firma Synthesis, Consultores Internacionales, la realización de un estudio denominado "Opciones para la Sostenibilidad Financiera del Fondo Social para la Vivienda". Con ese mismo propósito, se recibió asistencia del Dr. Felipe Morris, consultor contratado por el BID, a efecto de presentar recomendaciones para la sostenibilidad financiera del Fondo en el largo plazo, así como para fomentar el desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas en El Salvador.

El resultado y las recomendaciones de dichas consultorías serán tomados en cuenta en el Planeamiento Estratégico de la institución, para el período 2000-2004, que se concretarán en Planes de Acción Operativos.

- ◆ Importante fue la participación del FSV en el XII Congreso Interamericano de Vivienda, celebrado en esta capital, en el mes de octubre, auspiciado por la Federación Interamericana de la Industria de la Construcción y la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO), al que asistieron personalidades de la mayoría de países latinoamericanos, incluyendo el nuestro, y al que fue invitado el FSV para disertar sobre la temática "Sistemas de Financiamiento y/o Transferencias para Adquisición de Vivienda de Interés Social", exposición que estuvo a cargo del Presidente y Director Ejecutivo del FSV, Lic. Ramiro Mendoza Jerez, ocasión que sirvió para dar a conocer los importantes logros del FSV en beneficio de miles de familias de trabajadores, especialmente los de menores ingresos, por lo cual mereció elogios de los asistentes, recibiendo dentro de esas mismas celebraciones un reconocimiento especial de parte de CASALCO, por su tesonero esfuerzo a favor de la vivienda de interés social.

XII Congreso Interamericano de Vivienda

CASALCO

Lic. Edgar Ramiro Mendoza





"Casucha"
Años:
Rolando Escobar

◆ Además de la función que el **Fondo** cumple, su accionar se ha proyectado al apoyo de las regiones en que se tienen los **mayores** asentamientos urbanos originados por las viviendas financiadas por el **FSV**; de esa manera, en la Zona Nor-poniente del área metropolitana de San Salvador, en la que residen el 50% de nuestros usuarios, fue autorizado por la Junta Directiva, otorgar en comodato al Ministerio de Agricultura y Ganadería, una porción de terreno de 5 manzanas de la Finca La Bretaña, propiedad del **Fondo**, ubicada en San Martín, para la construcción del Mercado de frutas, verduras y hortalizas "Las Pilas", que permitirá a los pequeños productores del sector norponiente del país, comercializar sus productos directamente.



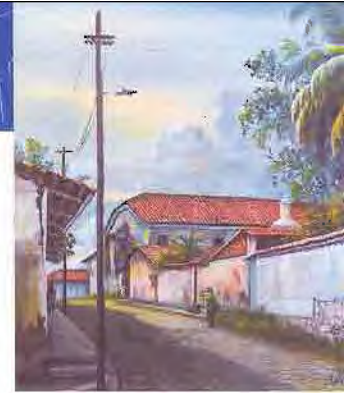
Apoyo a la Microempresa y economía de usuarios

Se autorizó otorgar en comodato al Ministerio de Agricultura y Ganadería, cinco manzanas de terreno de la Finca La Bretaña en jurisdicción de San Martín, donde se construirá el Mercado de Frutas, Verduras y Hortalizas "Las Pilas".

◆ Entre las actividades relevantes de finales del ejercicio que se informa está la celebración, en diciembre, del Seminario-Taller sobre Planeamiento Estratégico para el período 2000-2004, cuyo objetivo principal fue realizar un análisis a fondo de la Visión, Misión, Principios y Objetivos Institucionales del **FSV** dentro de los lineamientos del Gobierno y el espíritu de la "Nueva Alianza" del programa de trabajo de la Administración del Presidente de la República. Licenciado Francisco Flores.

◆ Un aspecto digno de mención es que la institución mantuvo el mismo nivel de empleados en relación a los últimos años, los que al 31 de diciembre de 1999 eran 295, y que parte importante de su presupuesto operativo fue destinado a optimizar el desarrollo del personal a través del firme apoyo brindado a la capacitación del recurso humano, habiéndose desarrollado las siguientes actividades: Capacitación sobre el funcionamiento general del **Fondo**, impartida a 202 empleados; Escuela de Capacitación en Computación, donde participaron 51 empleados; Otras capacitaciones técnicas: 156 empleados.





"Suchitoto"

Autor:
Cuellar Alonso

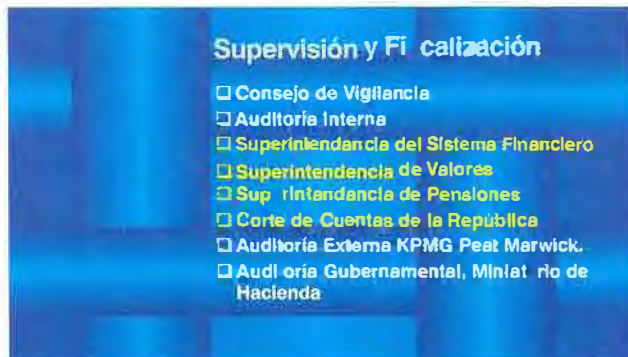
Para eficientar sus procesos y mejorar resultados, el **FSV** ha subcontratado los servicios de avalúos de inmuebles, disponiendo de **11** profesionales y Técnicos en Ingeniería Civil y Arquitectura: servicios notariales para la formalización de escrituras, contando con un staff de **106** notarios: servicios de recuperación judicial de créditos, con **26** abogados. Además, se ha realizado outsourcing en la provisión de servicios de seguridad y vigilancia y la entrega de correspondencia para nuestros usuarios.

No obstante lo anterior, es importante señalar que el **FSV**, al mismo tiempo que ofrece las mejores condiciones para acceder al crédito, no cobra por los trámites para la aprobación y formalización del crédito, absorbiendo dentro de sus gastos administrativos el costo de procesamiento de las solicitudes y el avalúo de la garantía. El usuario únicamente paga los honorarios por escrituración e inscripción de la compraventa, que asciende a un máximo de **¢551.57**.

Se destaca que de un presupuesto global para administración, por un monto de **¢72.4** millones, se gastaron **¢62.3** millones, lográndose un ahorro presupuestario de **¢10.1** millones, que fueron destinados a otorgar más crédito habitacional, formando parte del esfuerzo del **FSV** dentro del pacto concretado para el financiamiento de vivienda de interés social.

El gasto administrativo, de conformidad con el estado de resultados, que incluye depreciaciones, fue de **¢67.3** millones y representa, en relación al monto de la cartera hipotecaria promedio administrada, el **1.3%**. Este mismo indicador de eficiencia administrativa, para los bancos, en 1999, osciló entre el **3.4%** y el **12.0%**.

- ◆ Al ser el **FSV** la institución autónoma más supervisada del país, durante 1999 fueron efectuadas auditorías por la Superintendencia de Valores, la Superintendencia de Pensiones, y la Superintendencia del Sistema Financiero. Esta última entidad realizó en el período del 24 de junio al 30 de septiembre de 1999 una auditoría integral con los estados financieros al 30 de junio de 1999, habiendo evaluado nueve aspectos que originaron recomendaciones para tres de ellos, las cuales han sido cumplidas.



"Calle de Pueblo"

Autor:
Marvin Iraheta



Es importante agregar que en 1998, la Corte de Cuentas de la República realizó auditorías financieras para los ejercicios de 1995, 1996 y 1997, habiendo obtenido informes satisfactorios.

- Una idea de cómo la buena imagen de nuestra institución trasciende las fronteras patrias se tiene con la publicación de la prestigiosa revista "Estrategias y Negocios", de difusión internacional, que se edita en Miami, Florida, Estados Unidos, que en su edición No. 8 de noviembre-diciembre de 1999, presenta a las 250 empresas más grandes de Centroamérica y el Caribe. Honrosamente, el FSV aparece entre las primeras 15, ocupando el séptimo lugar al comparar Activos Totales, y el sexto en cuanto a la Utilidad Neta.

Ranking Centroamérica y el Caribe

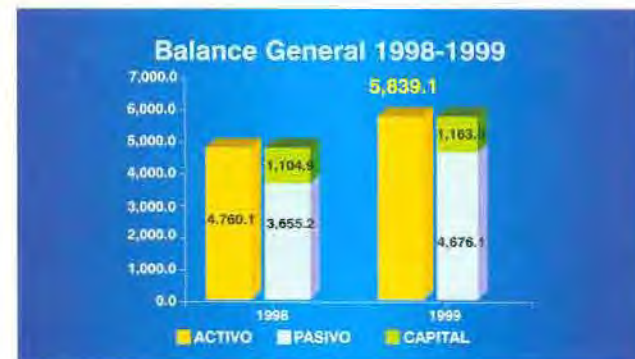
PORTADA Ranking Centroamérica y el Caribe

Las 250 empresas más grandes de la región
datos en miles de dólares al 31 de mayo de 1999

RANK	EMPRESA	PAIS	INDUSTRIA	1998 ACTIVO	1999 ACTIVO	1999 UTILIDAD NETA
1	Banco Fideurquia de El Salvador	El Salvador	Financiero/Bancario	1,174,826	1,402,276	144,000
2	Empresas Central de Honduras	Honduras	Comercio	1,093,100	1,439,000	1,400,000
3	Walmart Centroamérica	Paraguay	Comercio	1,074,713	1,029,000	1,100,000
4	CFE Electricidad	Costa Rica	Electricidad	849,224	790,449	76,000
5	Banco Agrícola de Guatemala	Guatemala	Financiero/Bancario	813,000	811,000	100,000
6	Molinos Batafinca Centroamérica	Paraguay	Industria	804,478	802,000	100,000
7	Finca Soto y Asociados	El Salvador	Agricultura	768,000	767,000	100,000
8	Compañía de Seguros y Reaseguros	Costa Rica	Seguros	766,000	767,000	100,000
9	Wisa, Soc. de Inversión y Log.	Costa Rica	Industria	765,000	767,000	100,000
10	Industria Cereales y Alimentos del Paraguay	Paraguay	Industria	757,000	767,000	100,000
11	Transportes BTV	Costa Rica	Transporte	717,000	767,000	100,000

- En cuanto a las cifras del balance general al 31 de diciembre de 1999, cabe mencionar que el Activo alcanzó ₡5,839.1 millones, significando un crecimiento con respecto al año anterior del 22.7%, para lo cual fue importante, el crecimiento de la cartera hipotecaria. Para financiar ese crecimiento, el pasivo total varió de ₡3,655.2 millones a ₡4,676.1 millones, observándose un incremento con respecto al año anterior del 27.9%, siendo determinante la colocación de títulos valores que creció de ₡429.5 millones a ₡962.0, o sea un 124%; y el patrimonio de la Institución ascendió a ₡1,163.0 millones,

En cuanto al Estado de Resultados, los productos variaron de ₡442.0 millones en 1998, a ₡486.6 millones en 1999, observándose un incremento de 6.0%, no obstante el considerable aumento neto de la cartera hipotecaria; esto se debió a que las tasas de interés se mantuvieron en el 9% para créditos de hasta ₡85,000.00 y 11% para créditos de más de ₡85,000.00 hasta ₡121,250.00. Los gastos variaron de ₡295.8 millones en 1998, a ₡438.6 millones en 1999, o sea, un 48.7% mayor al año anterior, por el considerable aumento de la Reserva de Saneamiento de préstamos, así como por el pago de mayores intereses por las emisiones de Títulos Valores y Préstamos de corto plazo. Como resultado combinado de todo lo expuesto, el excedente del ejercicio fue de ₡48.0 millones.





"Casa"
Autor:
Flores:02



◆ Dentro de los principales indicadores financieros, se observa que: la liquidez (activo circulante/pasivo circulante) fue de 4.71 veces, por disponer de préstamos de corto plazo de la Banca para la ejecución del Convenio de Financiamiento de Vivienda de Interés Social; el endeudamiento (pasivo total/patrimonio) fue de 4.02 veces; el apalancamiento (pasivo total/activo total) fue del 78.37% y las rentabilidades patrimonial y de los activos alcanzaron el 4.17% y 0.91%, respectivamente. En cuanto a la comparación de los principales resultados del FSV con los de 15 Bancos, el ranking fue el siguiente: **Sexto:** Cartera de Préstamos (Netos), **Tercero:** Activos, **Quinto:** Patrimonio, **Primero:** Rentabilidad Patrimonial, **Octavo:** Rentabilidad de los Activos, **Quinto:** En cuanto al índice de mora en el Sistema Bancario, el promedio a diciembre de 1999 fue de 7.3%, mientras el del FSV fue de 4.5%, ubicándose en el Octavo lugar en relación a los 15 Bancos.

Depósitos	6o. Lugar
Carteras de préstamos (neto)	3er. Lugar
Activos	5o. Lugar
Patrimonio	1er. Lugar
Rentabilidad Patrimonial	8o. Lugar
Rentabilidad de Activos	5o. Lugar

El FSV es una entidad que hasta ahora ha sido exitosa en su objetivo social de facilitar la adquisición de vivienda para las personas de menores ingresos. Es evidente el importante impacto tanto social como económico que ha tenido el FSV, en el desarrollo de su actividad, a lo largo de cerca de sus 27 años de existencia. Muchas familias de escasos recursos hoy cuentan con una vivienda propia como consecuencia del decidido apoyo del FSV.

Sin embargo, el compromiso del FSV no es sólo el de financiar viviendas a las personas de menores ingresos, sino también el de administrar responsablemente y de manera eficiente los recursos que diversos estamentos de la economía le han confiado a su manejo, de tal forma que ahora el FSV enfrenta el reto de hacer ajustes en su esquema de actuación ante sus clientes o usuarios, constructores, o proveedores de inmuebles, entidades financieras, empleadores y los mismos municipios donde tiene presencia, que le asegure su supervivencia en el largo plazo y le permita seguir impactando positivamente en el entorno económico y social de El Salvador.



"Cúpula y Pueblo"

Autor:
Marvin Iraheta



Tenemos una gran oportunidad de hacer este giro a tiempo y transformarnos en una entidad modelo tanto interna como externamente, eludiendo el rumbo equivocado que tomaron entidades del mismo tipo a nivel latinoamericano, para lo cual la participación de nuestros funcionarios y el patrocinio de nuestras máximas autoridades, se convertirán en factores críticos de su éxito futuro.



Muchas gracias

Lic. Ramiro Mendoza Jerez
Presidente y Director Ejecutivo



FINANZAS

"Paseo de Rutina"

Autor:
Evelyn Quinteros



BALANCE DE SITUACION COMPARATIVO 1998-1999 (Monto en Millones de Colones)

RUBROS	1998	PARTIC.%	1999	PARTIC.%	ABSOLUTA	RELATIVA%
ACTIVO						
DISPONIBILIDADES	44.8	0.9%	190.2	3.3%	145.4	324.4%
CUENTAS POR COBRAR	134.2	2.8%	159.6	2.7%	25.4	18.9%
INVERSIONES	141.9	3.0%	95.4	1.6%	-46.6	-32.8%
PRESTAMOS Y DESCUENTOS (NETO)	4,388.4	92.2%	5,314.1	91.0%	925.7	21.1%
BIENES, MUEBLES E INMUEBLES (NETO)	37.5	0.8%	45.8	0.8%	8.3	22.1%
OTROS ACTIVOS	13.3	0.3%	34.0	0.6%	20.8	157.1%
TOTAL ACTIVOS	4,760.1	100.0%	5,839.1	100.0%	1,078.9	22.7%
PASIVO						
CUENTAS POR PAGAR	69.8	1.5%	74.3	1.3%	4.5	6.4%
TITULOS VALORES	429.5	9.0%	962.0	16.4%	532.5	124.0%
PRESTAMOS	54.6	1.1%	482.1	8.3%	427.6	783.5%
DEPOSITOS	3,101.3	65.2%	3,157.7	54.1%	56.4	1.8%
CAPITAL						
PATRIMONIO	58.1	1.2%	58.1	1.0%	0.0	0.0%
RESERVAS	844.8	17.7%	1,001.0	17.1%	156.2	18.5%
SUPERAVIT POR REVALUACION	55.8	1.2%	56.0	1.0%	0.0	0.0%
EXCEDENTE PRODUCTOS/GASTOS	146.2	3.1%	47.9	0.8%	-98.3	-67.2%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL						



"Campesinos"
Auton II Batters



BALANCE DE RESULTADOS COMPARATIVO 1998-1999
(Monto en Millones de Colones)

RUBROS	1998	PARTIC.%	1999	PARTIC.%	ABSOLUTA	RELATIVA%
PRODUCTOS						
INGRESOS DE OPERACION						
PRODUCTOS FINANCIEROS	435.9	98.6%	476.8	98.0%	41.0	9.4%
PRODUCTOS DE ADMON. Y SERVICIOS	5.3	1.2%	6.1	1.2%	0.8	14.3%
REGULARIZACION DE EJERC. ANTERIORES	0.2	0.1%	2.3	0.5%	2.1	1,025.0%
OTROS BENEFICIOS	0.6	0.1%	1.4	0.3%	0.8	133.3%
TOTAL PRODUCTOS	442.0	100.0%	486.6	100.0%	44.6	10.1%
GASTOS						
GASTOS DE OPERACION						
GASTOS FINANCIEROS	242.6	54.9%	346.4	71.2%	103.8	42.8%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	52.6	11.9%	67.3	13.8%	14.7	27.9%
REGULARIZACION DE EJERC. ANTERIORES	0.6	0.1%	24.9	5.1%	24.3	4,046.7%
TOTAL DE GASTOS	295.8	66.9%	438.6	90.1%	142.8	48.3%
TOTAL EXCEDENTES PRODUCTOS/GASTOS	146.2	33.1%	48.0	9.9%	-98.2	-67.2%





Peat, Marwick, Mitchell & Co. S. A. de C. V.

Avenida Giménez 332A
San Salvador
El Salvador

Avenida Postal 1276
San Salvador
El Salvador

Teléfono: (503) 295-5541, 224-1831
, 224-8500, 224-0962
Telefax: (503) 295-3254
E-mail: auditoria@kpmg.com.sv

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Gobernadores del
Fondo Social para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito):

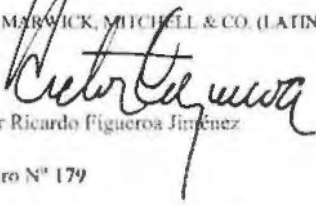
Hemos efectuado la auditoría del estado de situación financiera del Fondo Social para la Vivienda (Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito), al 31 de diciembre de 1999, del estado conexo de rendimiento económico, de ejecución presupuestaria y de flujos de fondos, por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Institución. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. La auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 1998, fueron auditados por otros auditores cuyo informe con fecha 10 de febrero de 1999 expresa una opinión sin salvedad sobre dichos estados. Estos estados financieros se incluyen para propósito comparativos.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar, tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la Administración, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

Como se describe en la nota 1 (a), los estados financieros han sido preparados en base a principios del Sistema de Contabilidad Gubernamental, aplicables a instituciones del sector público, las cuales son una base comprensiva de contabilidad que difiere de los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Somos de la opinión que, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo Social para la Vivienda (Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito), al 31 de diciembre de 1999, el rendimiento económico, la ejecución presupuestaria y sus flujos de fondos, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la base contable descrita en el párrafo anterior.

PEAT, MARWICK, MITCHELL & CO. (LATIN AMERICA), S.A. DE C.V.


Héctor Ricardo Figueroa Jiménez
Socio
Registro N° 179

San Salvador, 9 de marzo de 2000.



Peat, Marwick, Mitchell & Co. S. A. de C. V., a Salvadoran limited liability company,
the laws of El Salvador, is a member firm of the KPMG network of Swiss entities.



Fondo Social para la Vivienda

OFICINA CENTRAL
Calle Rubén Darío
entre 15 y 17 Avenida Sur No. 455
San Salvador

AGENCIA REGIONAL SANTA ANA
9a Calle Poniente y
Avenida José Matías Delgado,
Centro Comercial Gigante,
Locales del 3 al 6
Santa Ana

AGENCIA REGIONAL SAN MIGUEL
Av. Roosevelt Sur y
Calle Chaparrastique
Centro Comercial Chaparrastique,
Locales 14 y 15
San Miguel

www.fsv.gob.sv