

## PROCESO DE INSCRIPCION Y REGISTRO DE LA EMISION

### AUTORIZACIONES COMO INSTITUCION EMISORA DE VALORES

1. Acuerdo de Junta Directiva del Fondo Social Para la Vivienda, tomado en sesión JD-06/94, celebrada el día catorce de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, para inscribir a la Institución como emisora de valores en la Bolsa de Valores y registrarla en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero.
2. Acuerdo de la Institución como Institución Emisora de valores tomado por la Junta Directiva de la sociedad Mercado de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. -Bolsa de Valores-, en sesión número JD-08/94, celebrada el día diecinueve de abril de mil novecientos noventa y cuatro.
3. Acuerdo del Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión de Consejo Directivo número CD-44/94, celebrado el día siete de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro.

### AUTORIZACIONES DE LA EMISION

1. Acuerdo de la Junta Directiva de la Institución emisora, tomado en sesión JD-03/99, celebrada el día diez de febrero de mil novecientos noventa y nueve.
2. Acuerdo de la inscripción tomado por la Junta Directiva de la sociedad Mercado de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. -Bolsa de Valores-, en sesión JD-15 / 99 celebrada el día veintisiete de abril de mil novecientos noventa y nueve.
3. Acuerdo del asiento registral en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia de Valores, tomado en sesión de Consejo Directivo número CD-31/99, celebrado el día veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y nueve.

## INDICE

CARTA DEL PRESIDENTE .....	2
CURRICULUM DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA .....	3
ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	4
NOMINA DE LOS PRINCIPALES ORGANOS INSTITUCIONALES.....	6
CURRICULUM DEL PRESIDENTE Y GERENTE GENERAL.....	9
ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA .....	11
RECURSOS PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA.....	13
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 1998.....	14
INDICADORES FINANCIEROS 1994-1998.....	29
OPINION DE CLASIFICADORAS DE RIESGO.....	30
PROCESO DE INSCRIPCION Y REGISTRO DE LA EMISION.....	36

Apreciable Señor Inversorista:

Me complace presentar a su consideración información relativa a una de las emisiones de títulos valores de nuestra Institución, que forma parte de la serie de diferentes denominaciones y plazos, que responden a la necesidad de captar recursos que sustituyan las cotizaciones obrero-patronales que el FSV dejó de percibir desde mayo de 1998, a raíz de la entrada en vigencia del nuevo Sistema Previsional. Dichos recursos servirán para continuar desarrollando nuestro programa de créditos a los trabajadores para la adquisición de vivienda propia.

El prospecto adjunto tiene información completa sobre la situación actual del Fondo Social para la Vivienda que demuestran la solidez, solvencia y sanidad de la Institución.

Nuestras emisiones autorizadas ascienden a \$1,080 millones, con diferentes plazos y destinos, siendo estos últimos las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP), el Instituto Salvadoreño del Seguro Social (ISSS) y el Instituto Nacional de los Empleados Públicos, así como inversionistas particulares.

Es importante señalar las clasificaciones otorgadas a los Certificados de Inversión del FSV por compañías clasificadoras de riesgo de gran prestigio como DUFF & PHELPS, de Chile quien otorgó una clasificación de AA+ y THOMSON BANKWATCH, de los Estados Unidos, quien otorgó una clasificación AAA, la máxima categoría que se contempla en la Ley del Mercado de Valores a instrumentos de deuda de largo plazo.

Como se aprecia, nuestros Certificados de Inversión están plenamente garantizados, lo que los convierte en la mejor alternativa de inversión y ahorro que existe en el mercado de valores, a lo que se agrega la ventaja de estar exentos, tanto los Certificados de Inversión como los intereses que devenguen, de toda clase de impuestos fiscales establecidos o por establecer.

En tal sentido, le invito por este medio a considerar seriamente la factibilidad de aprovechar las ventajas indicadas invirtiendo en nuestros títulos valores, con lo que a la vez estará contribuyendo a que más familias salvadoreñas puedan tener techo propio.

Sin otro particular, me es grato suscribirme a usted con todo aprecio y consideración. Atentamente.

Atentamente,

  
LIC. EDGAR BAMIRO MENDOZA JEREZ  
PRESIDENTE Y DIRECTOR EJECUTIVO

**ANÁLISIS FINANCIERO**

**Rentabilidad:** Al terminar el año 1998, el Fondo reportó un ROA de 3.37% valor que continua encontrándose bastante por encima de aquellos arrojados por los bancos comerciales. Sin embargo, el valor registrado para el 1998 es inferior al 3.91% que el indicador ROA arrojó para el año anterior; esto debido a que el aumento que se presentó en los activos (21.97%) fue superior al registrado por la utilidad (2.9%). A pesar que el Fondo redujo sus tasas activas de interés desde los principios de 1998, los ingresos netos aumentaron un 13.7% apoyados por un decrecimiento de 8.5% en los gastos de interés. Las tasas activas y pasivas del Fondo son revisadas con base trimestral. El crecimiento en provisiones absorbió un 24% de los ingresos netos por interés. En cuanto a los gastos de operación, el Fondo también registró un fuerte crecimiento de 27.5%. La tasa de eficiencia (19.31%) continua siendo baja en comparación con aquella reportada por los bancos para el mismo período.

**Calidad de Activos:** El Fondo Social para la Vivienda posee más de 100,000 préstamos, la mayoría de los cuales corresponden a préstamos de vivienda. Al 31/12/98, los créditos registran un crecimiento del 40% en términos de volumen, y un 21.6% en cuanto al monto otorgado. Este crecimiento se vio influido principalmente por el aumento del 21% que se registró en los préstamos para vivienda. En cuanto a la composición de la cartera la tendencia registrada durante los años anteriores se mantiene, siendo los préstamos para vivienda y construcción el 96.3% de cartera total. Al 31/12/98 los préstamos refinanciados ascendieron a C. 28.9mn y los préstamos en cobro judicial a C. 190.3 mn; estos montos representan el 0.64% y el 4.22% de la cartera total respectivamente y el 2.6% y el 17.22% de patrimonio. Por estar todos los saldos dentro de un mismo rango, una cuota vencida no es aplicable para FSV entonces los préstamos en cobro judicial se consideran como los "vencidos" en el análisis. Durante 1998, las reservas de saneamiento aumentaron en un 32.9% así que el cubrimiento de los créditos vencidos mejoró a 237.7%. En este aspecto, el indicador de Fondo se ubica superiormente a los indicadores de los bancos comerciales. No obstante, los prestatarios del Fondo pertenecen a un bajo nivel socioeconómico, lo cual significa que un gran parte de las cuotas de pago siempre están en mora. Por esta razón, el Fondo tienen un 24.30% de los préstamos totales clasificados en categorías de riesgo bajo de la A y B. Para 1999, el Fondo plantea conceder alrededor de 15,000 nuevos préstamos y desembolsar un total de C.1,243mn en nuevos créditos, acelerando el ritmo de crecimiento de su cartera al 27.5%.

**Capital:** Al finalizar el año 1998 el patrimonio alcanzó un valor de C.1,105mn incrementándose en un 15.2% con respecto al año 1997; este incremento se debió principalmente al aumento del 20.2% que registraron las reservas de capital. El Fondo se encuentra en el primer lugar en relación a los bancos salvadoreños en cuanto el valor de su patrimonio. Al 31/12/98, el Fondo posee un índice de fondo patrimonial sobre activos ponderados a riesgo del 25%, lo cual se considera necesario dado el riesgo crediticio en su mercado nicho.

**Liquidez y Fondo:** Al finalizar el año 1998, la liquidez del Fondo continúa estrecha; el indicador de Préstamos/Activos alcanzó un valor del 94.77% el cual es el más alto en comparación con el valor arrojado por los bancos comerciales. Por su parte, la tasa de Préstamos/Depósitos se ubicó sobre niveles del 142% y se mantiene a un sobre nivel de 125% si incluimos los fondos captados por las emisiones de valores. Este aumento se explica debido al incremento superior que tuvieron los préstamos (21.6%) en relación al registrado por los depósitos (9.13%) durante el mismo período. En cuanto a la composición del fondeo, es importante destacar la disminución que se presentó en los acreedores financieros a causa de la entrada en vigencia a partir de mayo del 1998 de la ley que permitió el establecimiento de Administradoras de Fondos de Pensiones Privadas, con lo cual al Fondo perdió una fuente de fondos segura y fija. Para el año 1998 los acreedores financieros son el 85.5% de total de fondos, mientras para 1997 constituían el 97.14%. Sin embargo, esta pérdida de participación se ve mitigada por las emisiones de valores que realizó el Fondo durante el año con las cuales obtuvo el 11.8% de sus fondos. Actualmente las fuentes de fondos provienen en un 85.5% de Acreedores Financieros, el 11.8% corresponde a Títulos Valores, 1.4% corresponde a Depósitos de Terceros y un 1.6% proviene de financiamiento interno y externo.

La presente calificación no es una sugerencia para invertir, ni un aval o garantía de la emisión o de la solvencia de la entidad clasificada.  
© 1999 Thomson Financial BankWatch.

**INFORME DE LA CLASIFICADORA DE RIESGO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

Según el Art. 95B Ley de Mercados de Valores y las RCD. 35/98, RCD-CR, 51/98 emitidas por la Superintendencia de Valores de El Salvador	Emisor	Corto Plazo	Largo PLazo
Fondo Social para la Vivienda	E-AAA		
CIFSV-7,8			AAA

Millones de colones al 12/31/98		
ROA : 3.37%1	Activos: 4,760	Patrimonio: 1,105
Utilidad Neta: 146.2	Depositos: 3,151	BIS CAR: 25.0%

**Fundamento:** Establecido en 1973, el Fondo Social para la Vivienda (FSV) es una institución autónoma especializada en financiar a los salvadoreños de bajo nivel socioeconómico. El FSV es liderazgo en el negocio de préstamos de vivienda. Atípica a las entidades propiedad del Estado, el FSV tiene un buen gobierno corporativo. Hasta recientemente, el FSV estuvo mayormente financiando por las contribuciones de los empleadores realizadas a través de las pensiones. Esta práctica cambió en mayo de 1998 cuando una nueva ley permitió el establecimiento de fondos de pensión privados. La pérdida de una fuente de fondos segura ha causado muchos cambios en el Fondo pero él ha estado preparándose para el cambio desarrollando un nuevo plan estratégico y cambiando su estructura organizativa. Hasta cierto punto, el FSV deberá competir con los otros bancos comerciales para fondos locales, no obstante su clara asociación con el Estado le permitirá continuar pagando más abajo que las tasas promedios del mercado sobre depósitos. El FSV también se cuenta con fondos estables a largo plazo puesto que las AFP's deben invertir parte de sus activos en valores emitidos por el Fondo. La emisión de títulos debe aliviar la estrecha liquidez del Fondo resultada por el fuerte crecimiento de los créditos en los últimos años. Dado el perfil de riesgo de sus prestatarios la calidad de activos del Fondo es satisfactoria. La cobertura de reservas se mantiene a un 238% sobre los préstamos vencidos. El Fondo está bien capitalizado con una relación de 25% sobre los activos ponderados a riesgo. La rentabilidad indicada por el ROA continua encontrándose por encima de aquellos arrojados por bancos comerciales. Estas razones y el apoyo del Estado dado la propiedad y la importancia de las actividades del Fondo sostienen la clasificación asignada.

**Fortalezas**

1. De propiedad del estado con absoluto apoyo del estado dada la importancia social de sus actividades.
2. Tienen un amplio nicho para préstamos hipotecarios con más del 50% de participación del mercado.
3. Falta de competencia puesto que los bancos evitan el riesgo asociado con préstamos para viviendas de bajo costo.
4. Fondos a largo plazo puesto que las AFP's deberán invertir parte de sus activos en valores emitidos por el FSV.
5. Una de las pocas entidades financieras supervisadas por varios reguladores.

**Debilidades**

1. Concentración de la extensión de riesgo en créditos de riesgo para un sector económico.
2. Un alto riesgo de crédito asociado con préstamos para viviendas de bajo costo
3. La pérdida de nicho de fondos a bajo costo provenientes de las contribuciones empleador empleado.

**Oportunidades**

1. Habilidad para captar fondos a más bajo costo que sus bancos colegas, aún en un mercado competitivo.
2. Fondos adicionales por las líneas de las agencias multilaterales y/o bancos de desarrollo

**Amenazas**

1. La desaceleración económica después de la crisis global de los mercados emergentes y del huracán Mitch.
2. Interferencia del estado puesto que la Presidencia del Fondo es nombrado por el estado.

**CURRICULUM DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

<b>Razón Social</b>	Fondo Social para la Vivienda
<b>Fecha de Creación</b>	: Decreto Legislativo #328 del 17 de mayo de 1973, Publicado en el Diario Oficial #104, Tomo 239 del 6 de Junio de 1973
<b>Capital Social</b>	: CINCUENTA Y OCHO MILLONES SESENTA MIL COLONES (58,060,000)
<b>Misión</b>	: De manera eficiente, obtener recursos para facilitar el financiamiento de necesidades habitacionales al mayor número de cotizantes, garantizando una rentabilidad adecuada de sus ahorros y su devolución oportuna.
<b>Historia</b>	: Por más de 25 años ha servido al progreso habitacional de El Salvador y promovido el ahorro de los trabajadores. La solvencia, solidez y la firme convicción de expandir los servicios se ha sobrepuesto a muchas dificultades incluyendo el conflicto armado que vivió nuestro país por más de una década; siempre con la visión futurista del progreso económico y social de El Salvador. Se puede afirmar con toda seguridad, que el crecimiento del Fondo Social para la Vivienda, experimentado en los últimos años está basado en la correcta y eficiente administración de sus recursos, de tal manera que garantiza la mejor oportunidad para una inversión segura. Con el inicio de operaciones del Sistema de Ahorro para Pensiones el Fondo Social para la Vivienda sustituirá las cotizaciones percibidas de los trabajadores y patronos por emisiones de títulos valores con los que complementará sus recursos financieros y obtendrá niveles crecientes e importantes en la colocación de créditos para adquisición de viviendas.

Tal como se muestra en el siguiente Organigrama los principales Organos Institucionales del Fondo Social para la Vivienda son los siguientes:

**Asamblea de Gobernadores:** Es la autoridad suprema del Fondo y está formada por los Ministros de Obras Públicas, de Trabajo y Previsión Social, de Hacienda y de Economía; dos gobernadores representantes del sector patronal y dos gobernadores representantes del sector laboral.

**Junta Directiva:** Está integrada por cinco miembros: un director nombrado por el Presidente de la República, un director a propuesta de los Gobernadores del Sector Patronal, un director a propuesta de los Gobernadores del Sector Laboral y dos directores a propuesta de los Gobernadores representantes del Sector Público. Por cada Director Propietario hay un Director Suplente.

**Presidente y Director Ejecutivo:** Es el Representante Legal del Fondo y están a su cargo la ejecución de las disposiciones de Junta Directiva y la supervisión y coordinación de todas las actividades del Fondo.

**Gerente General:** Responde ante el Director Ejecutivo y Junta Directiva del eficiente y correcto funcionamiento de la Administración del Fondo. Ejerce la jefatura superior de las dependencias y del personal del Fondo.

**Consejo de Vigilancia:** Tiene a su cargo la supervisión de la correcta aplicación de la Ley, sus Reglamentos y los Acuerdos y Resoluciones de la Asamblea de Gobernadores y Junta Directiva.

del capital se pagará al vencimiento. La emisión no tiene opción de rescate anticipado. Los recursos captados entre los inversionistas, que en su mayoría se espera provengan del Instituto Nacional de Pensiones para los Empleados Públicos (INPEP) y el Instituto Salvadoreño del Seguro Social (ISSS), serán utilizados en las operaciones del fondo relacionadas con el financiamiento de viviendas de interés social.

**Resguardos**

El emisor se sujetará a las obligaciones, limitaciones y prohibiciones que les sean aplicables conforme a las normas generales de la legislación pertinente.

**Garantías**

La emisión está garantizada con cartera hipotecaria clase "A" libre de gravamen equivalente a un 125% de la emisión.

**Tratamiento tributario**

Libres de todo impuesto fiscal.

**Clasificación de Certificados de Inversión**

La clasificación asignada a los Títulos Valores considera la situación global del Fondo, el flujo de repago de los títulos y las características de resguardo y garantías de estos instrumentos.

**Características de la emisión de Certificados de Inversión CIFSv8**

Esta emisión se estructurará en series cuyas estructuras quedan por definirse después del asiento en el registro público y previo a la colocación de cada una de ellas. Tiene un plazo de hasta veinticinco años a partir de su fecha de colocación, sin años de gracia para el pago del capital e interés, devenga una tasa de interés variable cada tres meses que se determina con base en la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderado (TIBP) de los depósitos a 180 días publicado por el Banco Central de Reserva la semana anterior a la colocación, más un diferencial de hasta 1% anual o al menos una tasa de interés del 4% sobre la variación del Índice de Precios al Consumidor. Los intereses son pagaderos en forma trimestral y el valor del capital podrá ser amortizado en forma lineal durante el plazo de la emisión. La emisión no tiene opción de rescate anticipado. Los recursos captados entre los inversionistas, que en su mayoría se espera provengan de las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP's) serán utilizados en las operaciones del fondo relacionadas con financiamiento de viviendas de interés social.

**Resguardos**

El emisor se sujetará a las obligaciones, limitaciones y prohibiciones que sean aplicables conforme a las normas generales de la legislación pertinente.

**Garantías**

La emisión esta garantizada con cartera hipotecaria clase "A" libre de gravamen equivalente a un 125% de la emisión.

**Tratamiento tributario**

Libres de todo impuesto fiscal.

**Clasificación de Certificados de Inversión**

La clasificación asignada a los Títulos Valores considera la situación global del Fondo, el flujo de repago de los títulos y las características de resguardo y garantías de estos instrumentos.

1998 dejó al Fondo sin las cotizaciones trabajador - patrón que periódicamente recibía, aproximadamente ¢27,6 millones mensuales, obligándolo a sustituir estos recursos más baratos, cuyo costo de fondos promedio alcanza en la actualidad al 4% anual, con la captación de fondos más caros del Mercado de Valores de El Salvador, el que presenta características de poca profundidad. Durante los últimos períodos las emisiones de títulos valores se han colocado con tasas entre 9.5%-11.9% anual. No obstante, este aumento en el costo de fondos será gradual ya que mientras no se genere alguna de las causales que dan derecho a pensión, el Fondo seguirá contando con las cotizaciones recibidas a dicha fecha, las cuales pagan una tasa determinada de manera unilateral por la Asamblea de Gobernadores.

**Análisis de Acontecimientos Recientes**

Con la puesta en marcha del sistema de ahorro para pensiones a partir de julio de 1998 la entidad ha comenzado a experimentar el aumento gradual en su costo de fondos promedio. Desde esa fecha el Fondo ha dejado de percibir nuevas cotizaciones mensuales de los trabajadores y patrones por aquellos trabajadores que se traspasaron al nuevo sistema de pensiones o que se quedaron en el sistema de pensiones público. De esta manera los recursos ya enterados por estos cotizantes van a permanecer depositados en el Fondo y se traspasarán a la cuenta individual que éstos abrirán en las Administradoras de Fondos de Pensiones o directamente a los cotizantes que permanezcan en el sistema público de pensiones, en la medida que se genere alguno de los sucesos que dan derecho a pensión al trabajador.

Las utilidades de 1998 llegaron a ¢146 millones, cifra que representa una rentabilidad sobre activos, ROA de un 3,37%, la cual es bastante menor a las que se observaban en 1996 y 1997 (4.67% y 3,91%, respectivamente). Consecuentemente, la rentabilidad sobre el capital y reservas al cierre de 1998, ROE, ascendió en la entidad a un 15,3%, muy lejos de las rentabilidades 1996 y 1997 que se situaron en 21,2% y 17,4%, respectivamente. Para mantener los índices de rentabilidad en niveles similares a los de 1998 la entidad deberá, en consideración a sus prerrogativas, determinar eventuales ajustes en las tasas activas y/o pasivas, cuestión que será un tema a tratar en la próxima Junta Directiva.

La relación de patrimonio a pasivos a diciembre de 1998 bajó a 30,2% desde el 32,5% registrado en 1997, lo cual muestra que la entidad se encuentra operando con niveles de apalancamientos más altos, aunque todavía resultan razonable, considerando el giro de intermediario financiero de la entidad. En el sistema, dicha relación alcanzó a 8.5% a diciembre de 1998.

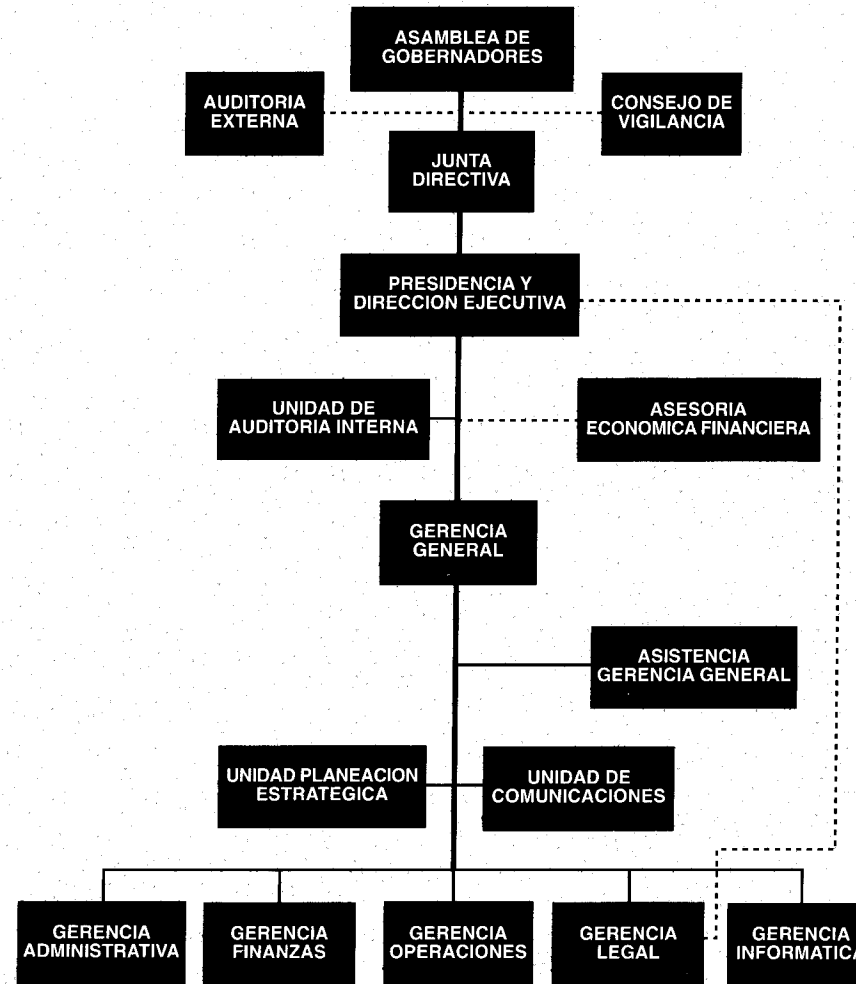
La calidad de la cartera, medida a través de su riesgo, alcanzó a diciembre de 1998 un 8,2%, porcentaje menor al registrado en 1997 que fue de un 8,6%. Cabe señalar que en el sistema, el nivel de riesgo escendió a un 3,2%, considerando cifras de septiembre de 1998.

La cartera no recuperable respecto del total de préstamos ha seguido la trayectoria del riesgo, alcanzando un 8,36%, porcentaje menor al 8,62% registrado en diciembre de 1997. Finalmente la cartera vencida (con más de 90 días de vencido) llegó a un 4,63% del total de préstamos (4,4% a diciembre de 1997 y 3,7% en diciembre de 1996) porcentaje que resulta menor al índice registrado por el sistema de un 4,8% a septiembre de 1998.

**Características de los instrumentos Inscritos en el Registro Público Bursátil.**

**Características de la emisión de Certificados de Inversión CIFS7.**

Esta emisión se estructurará en series cuyas estructuras quedan por definirse después del asiento en el registro público y previo a la colocación de cada una de ellas. Tiene un plazo de dos años a partir de su fecha de colocación, sin años de gracia para el pago del capital e interés, devenga una tasa de interés variable cada tres meses que se determina con base en la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderado (TIBP) de los depósitos a 180 días publicado por el Banco Central de Reserva la semana anterior a la colocación, más un diferencial de hasta 1% anual o al menos una tasa de interés del 4% sobre la variación del Índice de Precios al Consumidor. Los intereses son pagaderos en forma mensual y el valor



## NOMINA DE LOS PRINCIPALES ORGANOS INSTITUCIONALES

### ASAMBLEA DE GOBERNADORES

#### SECTOR PUBLICO

Integrados por los Ministros a continuación detallados, su permanencia en éste es de acuerdo al tiempo en que ocupan su cargo en la Cartera del Estado.

✓ <b>Arq. Roberto Bará Osegueda</b> (Ministro de Obras Públicas)	a partir del 22/01/1997
✓ <b>Dr. José Eduardo Tomasino</b> (Ministro de Trabajo y Previsión Social)	a partir del 03/01/1996
✓ <b>Lic. Eduardo Zablah-Touche</b> (Ministro de Economía)	a partir del 15/08/1994
✓ <b>Ing. Manuel Enrique Hinds</b> (Ministro de Hacienda)	a partir del 16/01/1995

#### SECTOR PATRONAL

✓ <b>Ing. Federico Rank Romero</b> (Propietario)	04/05/1998-03/05/2002
✓ <b>Sr. Eduardo Oñate Muyschondt<sup>1/</sup></b> (Propietario)	23/02/1995-22/02/1999
✓ <b>Lic. Jaime Hilí Tinoco</b> (Suplente)	04/05/1998-03/05/2002
✓ <b>Ing. Angel Díaz</b> (Suplente)	02/10/1998-01/10/2002

#### SECTOR LABORAL

✓ <b>Sr. Luis Alonso García</b> (Propietario)	29/05/1996-28/05/2000
✓ <b>Sr. Alberto Rogel Monteagudo</b> (Suplente)	29/05/1996-28/05/2000
✓ <b>Sr. Reynaldo Sorto Rivera<sup>1/</sup></b> (Suplente)	23/02/1995-22/02/1999

<sup>1/</sup>Seguirán en sus cargos mientras no se efectúen los nombramientos correspondientes.

## INFORME DE LA CLASIFICADORA DE RIESGO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

que tenga la entidad para captar los fondos necesarios, vía emisión de títulos valores, compitiendo con el resto de los emisores de valores dentro de un mercado de valores bastante poco profundo.

Durante 1999 se espera consolidar la segunda fase de la reforma institucional, terminando los ajustes derivados del cambio en los sistemas de información que le permitirán mejoras en los procesos operativos de generación de préstamos otorgando mayor autonomía a las sucursales y de generación de información financiera y de control de gestión, manteniendo una alta agilidad en el manejo de las inversiones. Así mismo, se espera completar la inscripción de la totalidad de las hipotecas no registradas.

Frente a las dificultades que ha tenido levantar fondos de largo plazo dentro del mercado local durante la última parte de 1998 y primera de 1999 será necesario buscar alternativas para el financiamiento de los planes de desarrollo de viviendas sociales: dentro de los proyectos que se evalúan está el desarrollo de un mercado secundario de hipotecas de viviendas sociales, donde el Fondo actúe como banco de segundo piso, especializado y otras iniciativas emanadas desde el gobierno central.

Por otra parte, la entidad se ha hecho asesorar externamente en la formulación de su plan estratégico de largo plazo como una forma de prepararse para el cambio. El objeto es modernizar la entidad considerando para ello hacerla más pequeña, eficiente y ágil, privilegiando el desarrollo del área de inversiones (préstamos).

#### Fortalezas y Oportunidades

El Fondo mantiene una posición dominante en el segmento de viviendas económicas para los sectores de ingresos medios-bajos y bajos de la población, manteniendo una participación de mercado superior al 50%.

El mercado en que opera la entidad presenta gran potencial de desarrollo en virtud del año déficit habitacional que existe en El Salvador, estimado en 500,000 viviendas, gran parte del cual se sitúa dentro de los sectores medios bajos y bajos, segmento que atiende en forma preferente el Fondo.

Las operaciones del fondo están sometidas a fuertes regulaciones y controles por parte de los distintos organismos gubernamentales: Corte de Cuentas como entidad estatal autónoma. Superintendencia del Sistema Financiero como intermediario financiero y Superintendencia de Valores como emisor de valores de oferta pública. Este hecho reduce los riesgos de no detectar oportunamente la aparición de riesgos operativos y de crédito y de que se impongan políticas y prácticas discrecionales en el Fondo.

La cartera de préstamos de vivienda de la entidad muestra altos grados de atomización y diversificación geográfica y sus índices de rentabilidad sobre activos son altos comparados con los que obtienen sus competidores bancarios. La rentabilidad sobre el patrimonio, por su parte, es menor que la de los bancos a raíz de que mantiene bajos niveles de endeudamiento.

El perfil de largo plazo de su cartera encaja bien con las preferencias de plazo de las AFP's, lo cual asegura la existencia de demanda para los títulos valores que debe emitir. La ley del sistema de pensiones, por su parte, obliga a que las administradoras inviertan un porcentaje mínimo de sus fondos en instrumentos emitidos por el Fondo. La entidad tiene la posibilidad de fondear en el extranjero a través de la titularización de hipotecas o la contratación de créditos blandos a través de organismos multilaterales, en general, pero quedan limitadas a la política global del estado en materia de control de flujos externos y cambiario.

#### Debilidades y Amenazas

Se trata de una entidad que ofrece solo un producto financiero, esto es financiamiento para la compra de viviendas dentro del nivel socioeconómico medio bajo y bajo, sector que está altamente expuesto a las fluctuaciones económicas (reducción de los ingresos y aumento del desempleo).

La reestructuración del sistema de seguridad social puesta en práctica a partir de julio de

## INFORME DE LA CLASIFICADORA DE RIESGO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

Instrumento	DCR Chile	Ultimo cambio	Anterior	Otros
Certificados de Inversión CIFS7	AA+	-	-	-
Certificados de Inversión CIFS8	AA+	-	-	-

**Fundamentos de la Clasificación**

La clasificación asignada a los certificados de inversión emitidos por el Fondo Social para la Vivienda (Fondo) se basa en la fortaleza patrimonial que muestra fraternidad, la cual se incrementa con el respaldo, implícito que tiene por parte del Estado en su calidad de organismo autónomo del gobierno. Este respaldo aparece en el artículo sexto de su ley de creación que señala que sus recursos están constituidos por un subsidio inicial del Estado por \$25 millones y subsidios y aportes posteriores que éste otorgue, los cuales hasta la fecha se han hecho efectivos una vez por \$33 millones.

La administración superior de la entidad mantiene un alto grado de integración y coordinación con las políticas gubernamentales en materia de desarrollo de viviendas a los sectores más populares, en particular en el diseño e implementación de estrategias, políticas comerciales y controles de riesgo. En la Asamblea de Gobernadores y Junta Directiva, órganos directivos superiores del Fondo, el Estado tiene representación mayoritaria a través de sus ministros y representantes.

La institución presenta resultados satisfactorios que representan el 3.37% de los activos medios y el 17,7% del patrimonio, con un aumento nominal del 2.9% respecto de 1997. Esto se obtuvo a pesar de los menores márgenes de intermediación que ha implicado la sustitución paulatina de fondeo con cotizaciones por fondeo con títulos valores. En compensación la entidad ha operado con mayores niveles de apalancamiento y se han mejorado los índices de eficiencia mediante un control más estricto de los gastos.

El patrimonio se muestra suficiente y la entidad mantiene una relación entre patrimonio y pasivos igual a 30.2% es decir sostiene un endeudamiento equivalente a 3,8 veces el patrimonio (3 veces en 1997). De acuerdo a sus estatutos consistente con su condición de institución gubernamental sin fines de lucro, el Fondo retiene la totalidad de sus utilidades, asegurando con ello un aumento sostenido en su base patrimonial y de negocios.

Con las nuevas emisiones de Certificados de Inversión la entidad pretende seguir desarrollando sus planes comerciales relacionados al financiamiento de la compra de viviendas de carácter social. La suma de las emisiones de nuevos Certificados de Títulos de Inversión cuya calificación motiva esté informe (CIFS8 y CIFS9 por un total de \$425 millones), junto a la emisión de Certificados de Inversión recientemente clasificada y pendiente de inscripción en el Registro Público de la Superintendencia de Valores (CIFS7 por \$260 millones) y el saldo de emisiones clasificadas e inscritas en dicho registro público, pero aún no han sido colocadas por el Fondo en el mercado (\$225 millones aproximadamente), implica que la entidad queda un potencial para aumentar su endeudamiento por \$910 millones, que de ser aprovechado en su totalidad, haría subir la relación entre la suma de pasivos y contingentes y el capital y reservas de 3,8 a 4,8 veces. Este nivel de endeudamiento todavía es sustancialmente menor al que muestran en promedio los bancos (16.4 veces a septiembre de 1998).

**Perspectivas de Corto Plazo**

La suspensión del flujo de cotizaciones que el Fondo recibía luego de la puesta en marcha del sistema de ahorro privado para pensiones obligarán a que este año la entidad profundice los avances hacia una estructura eficiente para logro de sus objetivos, cuales son el otorgamiento de financiamiento a sectores socioeconómicos medios bajos y bajos de la población, mas expuestos a problemas de pago. Durante el año se espera que produzcan nuevas mejoras en los sistemas operativos de recursos humanos y tecnología, hasta alcanzar una estructura de activos y pasivos eficiente en términos de retorno y riesgo. El crecimiento estimado en préstamos es de 23% para todo el año, quedando éste sujeto a la capacidad

\*Ultimos estados financieros utilizados en análisis, diciembre de 1998. Fecha del Consejo ordinario, 29 de marzo de 1999.  
"La presente calificación no es una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión o de la solvencia de la entidad clasificada."

## NOMINA DE LOS PRINCIPALES ORGANOS INSTITUCIONALES

**JUNTA DIRECTIVA**

**Lic. Edgar Ramiro Mendoza Jerez** A partir del 01/08/1997  
(Presidente y Director Ejecutivo)

**SECTOR PUBLICO**

**Dr. Jaime Amado del Valle Menjívar** 25/11/1997 - 22/03/2001  
(Director Propietario)

**Lic. Edwin Schneider** 25/11/1997 - 22/03/2001  
(Director Suplente)

**Lic. Filadelfo Baires Paz** 26/05/1998 - 25/05/2001  
(Director Suplente)

**SECTOR PATRONAL**

**Ing. Carlos Humberto Cromeyer** 25/11/1997 - 24/11/2000  
(Director Propietario)

**Lic. Alberto Padilla Aquino** 09/05/1998 - 08/05/2001  
(Director Suplente)

**SECTOR LABORAL**

**Sr. Ramón Hernández García** 25/03/1995 - 24/03/2002  
(Director Propietario)

**Sr. Juan Antonio Hernández Aguirre** 25/03/1995 - 24/03/2002  
(Director Suplente)



**CONSEJO DE VIGILANCIA**

<b>Arq. Patricia Avila de Carrillo</b> (Ministerio de Obras Públicas)	a partir del 29/08/1997
<b>Dr. Mario Alcides Padilla</b> (Ministerio de Trabajo y Previsión Social)	a partir del 05/01/1998
<b>Sr. Francisco Armando Quijano</b> (Miembro del Sector Patronal)	a partir del 20/08/1996
<b>Lic. José Antonio Ventura Sosa</b> (Miembro del Sector Patronal)	a partir del 01/12/1998
<b>Sr. Juan Isidro Vásquez Mejía</b> (Miembro del Sector Laboral)	a partir del 20/05/1997

**ADMINISTRACION**

<b>Lic. Edgar Ramiro Mendoza</b>	Presidente y Director Ejecutivo
<b>Lic. Francisco Antonio Guevara</b>	Gerente General
<b>Lic. Oscar Enrique Bonilla</b>	Asistente Gerente General
<b>Lic. Jeannette Cuestas Ramírez</b>	Gerente Legal
<b>Ing. Miguel Francisco Galdámez</b>	Gerente Administrativo
<b>Lic. René Cuellar Marengo</b>	Gerente de Finanzas
<b>Ing. Luis Gilberto Baraona</b>	Gerente de Operaciones
<b>Ing. Mauricio Ayala</b>	Gerente de Informática
<b>Lic. Clelia Valdez</b>	Jefe Unidad de Comunicaciones
<b>Ing. Raúl Rivas Montalvo</b>	Jefe Unidad de Planeación Estratégica
<b>Sr. Esteban López Rodríguez</b>	Jefe Unidad de Auditoría Interna

**SUPERVISION Y FISCALIZACION**

Corte de Cuentas de la República  
 Superintendencia de Valores  
 Superintendencia de Pensiones  
 Auditoría Externa para 1999 KPMG PEAT MARWICK

- ii. Levantamiento de inventarios de equipo, sistemas aplicativos, programas y/o productos utilitarios.
- iv. Definición y ejecución de una estrategia para resolver el impacto del año 2000, mediante nuevos sistemas.

La solución satisfactoria de la problemática del año 2000 está sujeta, entre otros factores, principalmente a la detección y corrección oportuna de parte de la administración del Fondo y de los agentes externos, de las implicaciones importantes de dicha problemática, antes del inicio del nuevo siglo.

**INDICADORES FINANCIEROS 1994 - 1998**

INDICADOR	1994	1995	1996	1997	1998
Solvencia	0.66	3.66	1.33	0.71	2.56
Prueba Acida	0.66	3.66	1.33	0.71	2.56
Endeudamiento	4.13	3.36	3.05	3.08	3.31
Apalancamiento	80.50%	77.08%	75.30%	75.49%	76.80%
Rentabilidad del Patrimonio Estatal	27.47%	30.27%	21.18%	17.39%	15.25%
Rentabilidad del Activo	4.20%	5.33%	4.32%	3.63%	3.07%
Rentabilidad del Patrimonio	388.60%	605.30%	248.88%	244.66%	251.80%





Al 31 de diciembre de 1998 no se habían efectuado traslados de fondos a las instituciones administradoras de fondos de pensiones, debido a que el instructivo que regula este procedimiento fue emitido por la Superintendencia de Pensiones hasta el 23 de diciembre de ese mismo año.

Asimismo, a partir de la entrada en operaciones del sistema de ahorro para pensiones, las instituciones Administradoras de Fondos para Pensiones deben mantener invertido un porcentaje mínimo del activo del Fondo de Pensiones que administren, en valores con garantía hipotecaria o prendaria sobre cartera hipotecaria, emitidos por el FSV, destinados al financiamiento de vivienda de empleados de menores ingresos afiliados tanto al sistema de pensiones público como al sistema de ahorro para pensiones. El porcentaje mínimo de inversión que mantendrán respecto al activo del Fondo para Pensiones será del 30% durante el primer año y disminuirá el 1% cada año sucesivo hasta el décimo quinto año posterior que será del 10%.

Así también, el Instituto Salvadoreño del Seguro Social (ISSS) y el Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP) deben invertir de sus reservas técnicas hasta 250 millones de colones en el primer año y hasta 150 millones de colones en el segundo año, después de la entrada en operación el sistema de ahorro para pensiones, en valores con garantía hipotecaria o prendaria sobre cartera hipotecaria, emitidos por el FSV.

#### Reformas a la Ley del Fondo –

La Asamblea de Gobernadores del Fondo, en sesión del 3 de abril de 1998, aprobó las reformas propuestas a la Ley del Fondo Social para la Vivienda, las cuales en esencia tratan de adecuar la legislación del Fondo con el nuevo marco legal que se ha establecido con la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones.

#### NOTA 17 - EFECTOS DEL AÑO 2000

La alta administración y la gerencia del Fondo están conscientes que la institución es responsable de identificar, evaluar y remediar en forma oportuna los problemas y contingencias que se puedan derivar del año 2000, y que puedan afectar los sistemas operacionales, financieros y de información gerencial. Además, es responsabilidad de la administración de la institución determinar si los problemas del año 2000, ya sean los propios de la institución o en combinación con otros factores directos, indirectos, externos e independientes a la institución, pudieran impactar la habilidad para continuar con sus operaciones normales.

El Fondo Social para la Vivienda comunica a sus clientes que su Administración Central posee completa concientización y conocimiento entre los posibles efectos que el cambio del milenio pueda causar en los sistemas de información y equipos de cómputo, por lo que desde 1998, se comenzaron a dar los pasos tendientes a preparar y ejecutar un plan de acción para enfrentar la problemática del año 2000.

A la fecha, se han realizado las siguientes acciones:

- i. Creación de un equipo de trabajo para el proyecto del año 2000, formado por personal del área de informática.
- ii. Preparación y ejecución de un plan de acción para el proyecto del año 2000, con definición clara de responsabilidades.

## CURRICULUM VITAE PRESIDENTE

### DATOS PERSONALES

Nombre : **EDGAR RAMIRO MENDOZA JEREZ**  
Profesión : Administrador de Empresas  
Universidad Centroamericana José Simeón Cañas

### EXPERIENCIA LABORAL

Agosto 1997 - A la Fecha Presidente y Director Ejecutivo  
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

1983 - 1996 Gerente General Tecno-Plásticos, S.A. de C.V.  
Empresa del Grupo Suiza Nueva AG

1981 - 1983 Gerente de Mercadeo y Ventas  
Industrias EUREKA, S.A. de C.V.  
Empresa del grupo Suiza Nueva AG

### OTRAS EXPERIENCIAS RELEVANTES

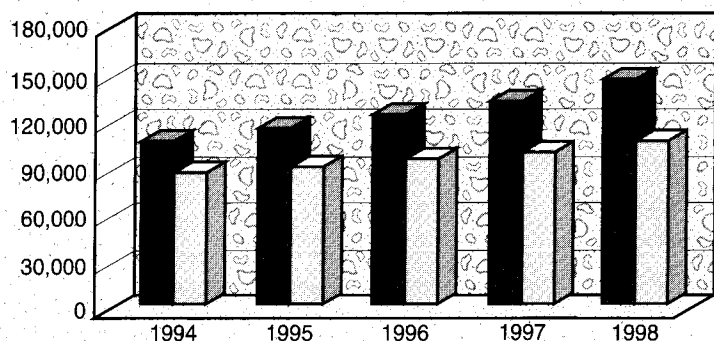
- Miembro de Junta Directiva de Industrias Eureka, S.A. de C.V.
- Socio de la Unión de Dirigentes de Empresas Salvadoreñas (UDES)
- Director del Consejo Empresarial del Desarrollo Sostenible de El Salvador (CEDES)
- Miembro del Comité de Industria de Cámara de Comercio e Industria de El Salvador
- Representante del Sector de Productores y Distribuidores de Materiales de Construcción de la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO), en el Comité AD-HOC para la reactivación del Sector Construcción en El Salvador.

### CURSOS Y SEMINARIOS RECIBIDOS

- Segundo Curso Interamericano de Banca Hipotecaria, MBA-UNIAPRAVI, Miami, Florida, Estados Unidos
- Conferencia Regional sobre el Desarrollo de Securitización de Hipotecas de América latina y El Caribe, BID, Washington, Estados Unidos
- IV Conferencia Anual del Banco Mundial sobre el Desarrollo en América Latina y El Caribe: "Bancos y Mercados de Capitales: Sistemas de Financiamientos Sólidos para el siglo XXI", San Salvador, El Salvador
- Programa de Entrenamiento Económico, INCAE, Montefresco, Nicaragua.
- Foro Iberoamericano de Vivienda, UNIAPRAVI, Santander, España.
- Primer Curso Iberoamericano de Banca Hipotecaria, MBA-UNIAPRAVI, Miami, Florida, Estados Unidos
- Alta Gerencia, INCAE, Alajuela, Costa Rica
- Alta Gerencia, Escuela Superior de Economía y Negocios, San Salvador, El Salvador
- 5<sup>th</sup> 6<sup>th</sup> and 7<sup>th</sup> Wavin Licensees Symposiums Holanda
- Seminario de Calidad Integral e ISO 9000, Grupo Peñoles, México
- Teoría de Restricciones, Eliyahu M. Goldratt, Colombia
- Actualizaciones Gerenciales del Grupo Nueva (Suiza), en diferentes países americanos y europeos
- Congreso de Mercadeo y Ventas de CIBA GEIBY (Suiza), en diferentes países americanos y europeos

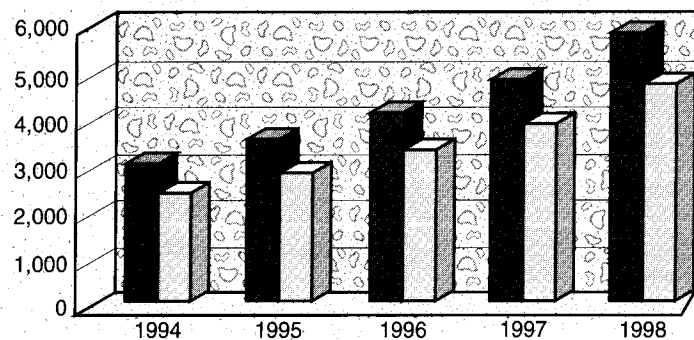


Años	Saldos Créditos Escriturados (en número)	Saldos Cartera Hipotecaria (en número)
1994	104,198	84,655
1995	113,254	89,339
1996	122,024	93,835
1997	131,977	99,062
1998	146,220	107,324



■ Créditos Escriturados  
□ Cartera Hipotecaria

Años	Saldos Créditos Escriturados (en millones)	saldos cartera Hipotecaria (en millones)
1994	3,035	2,392
1995	3,549	2,823
1996	4,132	3,321
1997	4,809	3,872
1998	5,845	4,717



■ Créditos Escriturados  
□ Cartera Hipotecaria

Denominación	Monto de emisión	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Tasa de interés que devenga	Saldo
<b>CIFS-2</b>					
A-B	₡42,500,000	Julio 21, 1998	Julio 21, 2003	8.625%	₡ 42,500,000
<b>CIFS-3</b>					
A	50,000,000	Septiembre 14, 1998	Septiembre 14, 2023	11.47%	50,000,000
B	35,000,000	Octubre 14, 1998	Octubre 14, 2023	11.33%	35,000,000
C	29,000,000	Noviembre 16, 1998	Noviembre 16, 2023	11.02%	29,000,000
D	23,000,000	Diciembre 14, 1998	Diciembre 14, 2023	11.47%	23,000,000
					<u>137,000,000</u>
<b>CIFS-4</b>					
A	37,500,000	Septiembre 18, 1998	Septiembre 18, 2002	11.47%	37,500,000
B	75,000,000	Septiembre 24, 1998	Septiembre 24, 2002	11.75%	75,000,000
C	12,500,000	Octubre 14, 1998	Octubre 14, 2002	11.33%	12,500,000
D	25,000,000	Noviembre 16, 1998	Noviembre 16, 2002	11.02%	25,000,000
					<u>150,000,000</u>
<b>CIFS-5</b>					
A	50,000,000	Septiembre 24, 1998	Septiembre 24, 2001	11.75%	50,000,000
B	37,000,000	Noviembre 16, 1998	Noviembre 16, 2001	11.02%	37,500,000
C	12,500,000	Diciembre 16, 1998	Diciembre 16, 2001	11.47%	12,500,000
					<u>100,000,000</u>
					<u>₡429,500,000</u>

**NOTA 12 - FINANCIAMIENTO INTERNO**

Los préstamos por pagar se detallan a continuación:

	31 de diciembre de	
	1998	1997
Préstamo Citibank de US\$5,100,000 al 8.35% de interés anual, a 90 días plazo, para capital de trabajo	₡37,060,340	₡26,252,953
Préstamo al 8.38% de interés anual, pagadero en bolívares por medio de cuotas semestrales de Bs1,554,219, con último vencimiento en marzo de 1999, la tasa de interés es variable de acuerdo a la tasa aplicada por el BID para sus operaciones de capital ordinario	23,250	186,775
Préstamo MIPLAN – GOES – BIRF al 11% anual a 20 años de plazo, pagadero por medio de cuotas semestrales de interés durante los primeros 5 años y por el resto del plazo cuotas de capital e interés	<u>12,270,000</u>	<u>12,270,000</u>
Total	<u>₡49,353,590</u>	<u>₡38,709,728</u>

**NOTA 13 - FINANCIAMIENTO EXTERNO**

Los préstamos por pagar se detallan en la siguiente página:



## RECURSOS PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

El Fondo Social para la Vivienda cuenta con un soporte económico constituido por:

- Un subsidio inicial del Estado por veinticinco millones de colones (25,000,000.00)
- Un segundo aporte por treinta y tres millones sesenta mil colones (33,060,000.00)
- Los subsidios y aportes que posteriormente otorgue el Estado
- Las utilidades netas que obtenga como resultado de sus operaciones.
- Recuperación de Capital e Intereses de la Cartera Hipotecaria
- Emisiones de Títulos Valores

	31 de diciembre de	
	1998	1997
Viviendas adquiridas, netas de viviendas en comodato	¢ 124,166	¢ 184,166
Viviendas deterioradas	59,322	59,322
Viviendas recuperadas a través de gestión judicial	55,707,375	43,903,590
Viviendas recuperadas y dañadas por el terremoto	136,271	1,181,312
Inversiones no recuperables en viviendas	<u>913,348</u>	<u>3,205,378</u>
	56,940,482	48,533,768
Menos - Estimación de inversiones no recuperables	<u>(913,348)</u>	<u>(3,205,378)</u>
	<u>¢56,027,134</u>	<u>¢45,328,390</u>

El total de viviendas para la venta al 31 de diciembre de 1998 asciende a 1,034 (1,102 en 1997) de las cuales conforme a verificación física efectuada por el Fondo durante 1998 se determinó que existen 702 (605 en 1997) viviendas invadidas cuyo costo aproximado es ¢38,481,794 (¢16,601,869 en 1997), y 226 (449 en 1997) viviendas deterioradas cuyo costo aproximado es ¢9,651,000 (¢12,919,667 en 1997). El Fondo está comercializando estas viviendas de acuerdo a sus normas de crédito vigentes.

### NOTA 10 - INVERSIONES EN BIENES DE USO

Las inversiones efectuadas en bienes de uso se detallan a continuación:

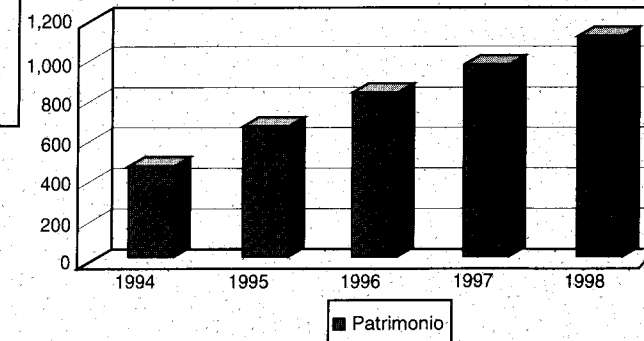
	31 de diciembre de	
	1998	1997
Bienes depreciables de administración:		
Edificaciones	¢12,855,270	¢12,855,270
Maquinaria, equipo y mobiliario diverso	21,682,250	17,577,249
Equipo de transporte	1,512,863	1,525,188
Adiciones, reparaciones y mejoras de bienes	<u>3,781,641</u>	<u>965,492</u>
	39,832,024	32,923,199
Menos - Depreciación acumulada	<u>(13,860,080)</u>	<u>(11,414,509)</u>
	25,971,944	21,508,690
Bienes no depreciables - terrenos	<u>11,510,414</u>	<u>11,500,414</u>
	<u>¢37,482,358</u>	<u>¢33,009,104</u>

### NOTA 11 - TITULOS VALORES

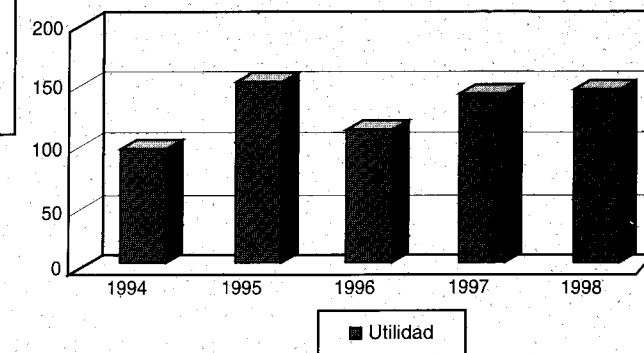
Los saldos de las obligaciones vigentes de las emisiones de valores negociados a través de la Bolsa de Valores el 31 de diciembre de 1998 se detallan en la siguiente página:

Las utilidades obtenidas durante los últimos cinco años se presentan a continuación:

Años	Patrimonio
1994	451
1995	651
1996	827
1997	959
1998	1,105



Años	Utilidad
1994	97
1995	151
1996	113
1997	142
1998	146





# LÓPEZ SALGADO Y CÍA.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

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.

*Lopez Salgado y Cia.*

## NOTA 8 - DEUDORES FINANCIEROS

Los saldos de los deudores financieros se detallan a continuación:

	31 de diciembre de	
	1998	1997
Deudores monetarios por percibir	¢192,250,628	¢170,785,974
Menos - Estimación de inversiones no recuperables	<u>(71,776,836)</u>	<u>(58,026,886)</u>
	<u>¢120,473,792</u>	<u>¢112,759,088</u>

Los deudores monetarios por percibir corresponden a saldos de las provisiones de intereses devengados sobre préstamos otorgados y cotizaciones obrero-patronales por recibir del Instituto Salvadoreño del Seguro Social (ISSS).

## NOTA 9 - EXISTENCIAS DE PRODUCCION

Las existencias de producción comprenden terrenos y viviendas para la venta.

Un resumen de los terrenos para la venta se presenta a continuación:

	31 de diciembre de	
	1998	1997
Altos del Cerro, Soyapango	¢ 3,935,954	
Finca La Bretaña, San Martín	3,512,520	¢ 3,512,520
Las Vertientes, Tonacatepeque	730,043	730,043
Madre Tierra, Apopa	313,095	313,992
El Guayacán, Apopa	650,029	650,029
Finca San Lorenzo, Santa Ana	3,714,966	3,714,966
Finca La Selva, Ilopango	<u>250,551</u>	<u>250,551</u>
	13,107,158	9,172,101
Revaluación de terrenos	<u>55,981,160</u>	<u>55,982,057</u>
	69,088,318	65,154,158
Menos - Reserva para valuación de terrenos	<u>(162,542)</u>	<u>(163,439)</u>
	<u>¢68,925,776</u>	<u>¢64,990,719</u>

Los terrenos fueron adquiridos durante los años fiscales de 1975 a 1978, con el propósito de desarrollarlos para futuras construcciones, excepto el terreno Altos del Cerro, que fue registrado en 1998 como resultado de la demolición de los apartamentos recibidos como dación en pago o mediante recuperación por la vía judicial, que fueron reconocidos como pérdida total en el terremoto de 1986.

Un resumen de las viviendas para la venta se detalla en la siguiente página:



## FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

(Institución salvadoreña autónoma de crédito)

### Estado de situación financiera

31 de diciembre de 1998 y de 1997

(colones salvadoreños - Nota 3)



Tipo de interés	Número de beneficiarios		Saldo de capital					
	1998	%	1997	%	1998	%	1997	%
4%	2,426	2.2	2,777	2.8	¢ 17,306,172	0.4	¢ 20,601,044	0.5
5%	6,691	6.2	7,337	7.4	70,815,774	1.5	84,267,412	2.2
6%	13,872	13.0	14,667	14.8	222,895,327	4.7	234,807,397	6.1
7%	8,064	7.5	8,756	8.8	158,212,617	3.4	180,123,485	4.7
8%	6,429	6.0	6,969	7.0	147,343,036	3.1	164,051,631	4.2
9%	68,856	64.1	4,240	4.3	4,008,952,075	85.0	109,276,894	2.8
10%	4	-	4,009	4.0	6,725	-	98,813,453	2.6
11%	980	1.0	1,325	1.3	91,446,222	1.9	46,630,435	1.2
12%	-	-	845	1.0	-	-	31,253,835	0.8
13%	2	-	48,135	48.6	66,525	-	2,902,449,639	74.9
14%	-	-	1	-	-	-	786	-
15%	-	-	1	-	-	-	16,127	-
	<u>107,324</u>	<u>100</u>	<u>99,062</u>	<u>100</u>	<u>¢4,717,044,473</u>	<u>100</u>	<u>¢3,872,292,138</u>	<u>100</u>

La Junta Directiva del Fondo en sesión celebrada el 2 de julio de 1997, (Punto III. 2 del Acta N° JD12/97) autorizó bajar del 14% a 13% la tasa de interés sobre los préstamos activos escriturados desde el 1 de enero de 1993 hasta el 30 de junio de 1997. Esta disposición se hizo efectiva a partir del 1 de julio de 1997. Posteriormente en sesión celebrada el 10 de noviembre de 1997, (Punto III. 1 del Acta N°JD 22/97) autorizó bajar la tasa de interés activa de los préstamos del 13% al 11% anual, a partir del 1° de enero de 1998 y finalmente en sesión celebrada el 19 de agosto de 1998 (punto III.1 del acta N°JD14/98) autorizó bajar al 9% la tasa de interés anual sobre los préstamos hasta ¢85,000 para adquisición de vivienda nueva, vigentes al 30 de septiembre de 1998 que estén por encima de dicha tasa. Los préstamos mayores a ¢85,000 hasta ¢125,000 devengan un interés anual del 11%, y además, se requiere una prima del 3% del monto del financiamiento.

La cartera cedida al Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) corresponde a dos contratos de financiamiento suscritos con dicho banco en 1981, a través de la compra de créditos hipotecarios hasta por ¢32,500,000. A continuación se resumen las principales cláusulas del contrato:

1. Los créditos hipotecarios deben ser de primer grado sobre viviendas construidas y ser elegibles de conformidad con las normas del BCIE.
2. La compra de los créditos hipotecarios se efectuará por el 90%, debiendo el Fondo ceder al BCIE el 100% de la hipoteca.
3. El financiamiento devengará el 10 5/8% de interés anual y es pagadero a un plazo de veinte años, mediante cuotas trimestrales que comprenden capital e interés a partir de cada fecha de compra.
4. El Fondo se obliga a sustituir las hipotecas que tengan mora mayor a noventa días. Si la sustitución no se efectuase, el Fondo está obligado a recomprar estas hipotecas.
5. El Fondo administrará las hipotecas cedidas al BCIE, debiendo mantener registros separados para su control.

### ACTIVOS

#### Fondos:

	1998	1997
Disponibilidades (Nota 4)	¢ 39,814,471	¢ 19,913,545
Anticipos de fondos	<u>14,861,865</u>	<u>5,979,370</u>
	<u>54,676,336</u>	<u>25,892,915</u>

#### Inversiones financieras:

Inversiones temporales (Nota 5)	5,000,000	7,712,035
Inversiones Permanentes (Nota 6)	16,358,300	18,448,200
Inversiones en préstamos, neto (Nota 7)	4,390,824,660	3,595,895,054
Deudores financieros, neto (Nota 8)	120,473,792	112,759,088
Inversiones intangibles	<u>9,732,528</u>	<u>6,391,194</u>
	<u>4,542,389,280</u>	<u>3,741,205,571</u>

#### Inversiones en existencias:

Existencias de consumo	634,375	552,048
Existencias de producción, neto (Nota 9)	<u>124,952,910</u>	<u>110,319,109</u>
	<u>125,587,285</u>	<u>110,871,157</u>

#### Inversiones en bienes de uso (Nota 10):

Bienes depreciables de administración, neto	25,971,944	21,508,690
Bienes no depreciables	<u>11,510,414</u>	<u>11,500,414</u>
	<u>37,482,358</u>	<u>33,009,104</u>
	<u>¢4,760,135,259</u>	<u>¢3,910,978,747</u>

### PASIVOS

#### Deuda corriente:

Depósitos de terceros	¢ 49,907,924	¢ 37,987,495
Títulos valores (Nota 11)	<u>429,500,000</u>	<u>-</u>
	<u>479,407,924</u>	<u>37,987,495</u>

#### Financiamiento de terceros:

Financiamiento interno (Nota 12)	49,353,590	38,709,728
Financiamiento externo (Nota 13)	5,222,193	7,626,021
Acreedores financieros (Nota 14)	<u>3,121,248,780</u>	<u>2,867,973,006</u>
	<u>3,175,824,563</u>	<u>2,914,308,755</u>

#### Financiamiento propio

Patrimonio	58,060,000	58,060,000
Superávit por revaluación	55,818,618	55,818,618
Reservas (Nota 15)	844,803,879	702,756,877
Resultado del ejercicio	<u>146,220,275</u>	<u>142,047,002</u>
	<u>1,104,902,772</u>	<u>958,682,497</u>
	<u>¢ 4,760,135,259</u>	<u>¢ 3,910,978,747</u>

## FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

(Institución salvadoreña autónoma de crédito)

### Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 1998 y de 1997



#### NOTA 1 - HISTORIA Y OPERACIONES

El Fondo Social para la Vivienda (FSV) fue creado mediante el Decreto Legislativo N°328 publicado en el Diario Oficial del 6 de junio de 1973, con el objetivo principal de contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, facilitándoles los medios necesarios para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas, seguras y a bajo costo. Mediante Decreto Legislativo N°700 del 30 de enero de 1991 se autorizó al Fondo para financiar la adquisición de lotes de terrenos para la construcción de viviendas e instalación de servicios de agua potable y saneamiento.

#### NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por el Fondo de acuerdo con los principios de contabilidad establecidos en el manual del sistema de contabilidad gubernamental aprobado por la Dirección de Contabilidad Gubernamental del Ministerio de Hacienda, dependencia encargada de establecer las normas y reglamentaciones en materia de contabilidad gubernamental y de ejercer el control y supervisión técnica a las instituciones que integran el sector público de El Salvador, en todos los aspectos relacionados con el sistema de contabilidad gubernamental. Un resumen de las principales políticas contables se presenta a continuación:

##### Inversiones en préstamos

El Fondo registra como inversiones en préstamos a cobrar el valor de los contratos de hipoteca el día en que se firma el documento.

##### Existencias de producción

Estos activos comprenden terrenos valuados al costo de adquisición y viviendas recuperadas a través de procesos de embargo, las cuales se registran cuando las instancias judiciales decretan que el inmueble es adjudicado a favor del Fondo y se valúan tomando como base el saldo del préstamo no cancelado por el deudor más las costas procesales. Excepto, aquellos bienes que la administración considera se podrán realizar en el corto plazo que se presentan a los valores establecidos en 1995 por peritos independientes.

##### Estimación de inversiones no recuperables

La estimación de inversiones no recuperables por préstamos, intereses por cobrar y otros activos de riesgo se establece de conformidad con los instructivos emitidos por la Superintendencia del Sistema Financiero, en los cuales se permite evaluar los riesgos de cada deudor de créditos de vivienda, con base en el monto de aquellos préstamos hipotecarios que presentan mora por más de 60 días y los que se encuentran en proceso



de recuperación judicial. Además, incluye otros saldos de cuentas por cobrar de difícil recuperación y una estimación de las pérdidas en la realización de las viviendas para la venta que han sido recuperadas por medio de embargos.

##### Inversiones en bienes de uso

Estos activos se valúan al costo de adquisición y se deprecian bajo el método de línea recta sobre su vida útil estimada. Las ganancias y pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en el estado de rendimiento económico, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos.

##### Depósitos de afiliados por contribuciones

Las cotizaciones obrero-patronales recibidas por el Fondo se registran como pasivos a favor de los trabajadores y devengan intereses que son calculados sobre los saldos promedios diarios. Estos depósitos están sujetos a devolución en caso de jubilación, invalidez permanente o muerte del trabajador cotizante.

##### Registro de intereses

Los ingresos sobre las operaciones activas se calculan sobre saldos promedios mensuales y se reconocen como ingresos sobre la base de lo devengado, incluyendo los intereses sobre créditos vencidos.

##### Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados del Fondo según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a ser pagadas en caso de despido sin causa justificada. Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 1998 y 1997, el Fondo pagó por este concepto C1,530,193.58 y C1,310,809, respectivamente. La política del Fondo es registrar durante el año una provisión para cubrir erogaciones de esta naturaleza y liquidar anualmente estas compensaciones. En 1996 el Fondo constituyó un Fondo de Protección para manejar las indemnizaciones al personal.

#### NOTA 3 - TIPO DE CAMBIO Y REGULACIONES CAMBIARIAS

Los libros del Fondo se llevan en colones salvadoreños representados por el símbolo C en los estados financieros adjuntos. Las operaciones de moneda extranjera con el exterior se realizan en el sistema bancario nacional y en las casas de cambio. El colón salvadoreño está vinculado al dólar estadounidense y fluctúa libremente. Al 31 de diciembre de 1998 y de 1997 el tipo de cambio para la compra y venta de divisas en el mercado bancario era de C8.72 y C8.79 por US\$1.00, respectivamente.

#### NOTA 4 - DISPONIBILIDADES

El efectivo disponible se detalla en la siguiente página: