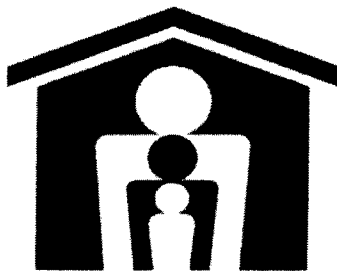


ACTUALIZACION PROSPECTO DE EMISION CIFSV14

CERTIFICADOS DE INVERSION REPRESENTADOS POR ANOTACIONES ELECTRONICAS DE VALORES EN CUENTA

Fondo Social para la Vivienda



Fondo Social para la Vivienda

CONTENIDO

1. NOMINA DE JUNTA DIRECTIVA
2. INFORMES DE CLASIFICACION DE RIESGO CON INFORMACION FINANCIERA AL 30-06-2003 EMITIDOS POR FITCH CENTROAMERICA EQUILIBRIUM S.A. DE C.V.
3. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2001-2002
4. ESTADOS FINANCIEROS AL 31-10-2003

JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA 2003

PERIODO DE FUNCION

PRESIDENTE Y DIRECTOR EJECUTIVO

LICENCIADO EDGAR RAMIRO MENDOZA JEREZ

A partir del 1°/8/1997

DIRECTORES PROPIETARIOS

DOCTOR JAIME AMADO DEL VALLE MENJIVAR
Sector Público

05/02/2002 * 04/02/2005 ✓

LICENCIADO NICOLAS RIGOBERTO MONGE
Sector Público

05/02/2002 * 04/02/2005 ✓

LICENCIADO JUAN HECTOR VIDAL
Sector Patronal

05/02/2002 * 04/02/2005 ✓

FREDIS VASQUEZ JOVEL
Sector Laboral

28/1/2003 * 27/1/2006 ✓

DIRECTORES SUPLENTE

LICENCIADO FILADELFO BAIRES PAZ
Sector Público

05/02/2002 * 04/02/2005 ✓

INGENIERO CARLOS GUERRERO
Sector Patronal

05/02/2002 * 04/02/2005 ✓

JUAN ISIDRO VASQUEZ MEJIA
Sector Laboral

28/1/2003 * 27/1/2006 ✓

El Salvador

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

Calificaciones

Fondo Social para la Vivienda

Comité Ordinario de Calificación

Fecha: 26 de septiembre, 2003

Calificación Local

Corto plazo.....	N-2
Largo plazo.....	A-
Emisor	A-

Emisiones locales

CIFSV 2, 3, 6, 8, 9, 10, 12, 13.....	A
CIFSV 14 (Tramos 1 y 2)	A

Riesgo Soberano, El Salvador

Deuda Largo Plazo Moneda Extranjera BB+	
Deuda Largo Plazo Moneda Local.....	BB+
Perspectiva	Negativa

Indicadores Financieros

Fondo Social para la Vivienda

	30-Jun-03	31-Dic-02
Activos (millones de US \$)	791.46	810.54
Patrimonio (millones de US \$)	114.93	109.96
Utilidad Neta (millones de US \$)	4.78	9.78
ROA[%]*	1.19	1.25
ROE [%]*	8.50	9.30
Cartera vencida / Cartera Total [%]	27.22	28.50
Reservas / Cartera vencida [%]	75.87	63.11
Suficiencia Patrimonial [%]	30.89	26.53

*Anualizadas a junio.

Analistas

Raúl E. Castellón

(503) 275-9662

raul.castellon@fitchratings.com.sv

Erick F. Campos

(503) 275-9662

erick.campos@fitchratings.com.sv

Antecedentes

- Fondo Social para la Vivienda fue creado en 1973 como una institución autónoma, de Derecho Público, mediante aportes del Estado salvadoreño.
- Fue creado para facilitar la adquisición de vivienda a trabajadores de bajos ingresos y que se encuentren afiliados al Sistema de Ahorro para Pensiones, pudiendo acceder a préstamos del Fondo hasta un monto máximo de \$14,285.71.

Fundamento de la Calificación

Valoración

- Las calificaciones de FSV se mantienen para la presente revisión. Éstas consideran la naturaleza del nicho al que atiende el Fondo y su alta participación en el mercado de vivienda de El Salvador, así como también la naturaleza pública de la entidad y el soporte implícito por parte del Estado. Asimismo, se considera la baja calidad de su cartera de préstamos y las presiones que ejercen sobre el desempeño y el patrimonio los altos niveles de activos improductivos, que podrían implicar la necesidad de fortalecer la suficiencia patrimonial o exigir coberturas más prudentiales. Para el caso de las emisiones, pondera la calidad de la garantía.
- Las calificaciones asignadas consideran las condiciones de bajo crecimiento económico, las presiones fiscales existentes, así como también la incertidumbre por las actuales condiciones político-económicas del país y sus posibles implicaciones sobre el desempeño del sistema financiero.
- El margen financiero neto de FSV ha sido estable (4.7% promedio en los últimos tres años; 4.4% en el sistema bancario), favorecido por los aumentos en tasas activas en algunas líneas del negocio, mientras que el gasto financiero continúa con una ligera tendencia a la baja, dadas las condiciones de mercado. La utilidad operativa se incrementa 10.1% con relación a junio/02, luego de reconocer \$18.60 Mn. por ingresos no recurrentes, los que a su vez se utilizaron para incrementar las reservas por posibles pérdidas. Bajo nuestra perspectiva, el desempeño futuro de la entidad dependerá fundamentalmente de la recuperación de la demanda de crédito para vivienda popular, la cual está sujeta a la capacidad de pago real de los potenciales clientes, pero también incidirá de manera relevante la mejora en la calidad de sus préstamos y la consecuente disminución de reservas por posibles pérdidas
- Permanece la baja calidad de los indicadores de cartera de crédito, sin mejoras sustanciales con relación a los históricos, aunque se evidencia el fortalecimiento de la gestión de riesgo y la adopción de políticas más conservadoras en la concesión de recursos, por lo que en parte los indicadores reflejan el riesgo del segmento meta bajo las condiciones de mercado. El nivel de créditos vencidos disminuye \$25.48 Mn. hasta representar 27.2% del total de créditos (30.5% a junio/02), pero al mismo tiempo los activos extraordinarios crecen \$31.22 Mn. en el mismo período. La cartera C, D y E representa 25% del total de préstamos. La cobertura de los vencidos se incrementa notablemente con relación a los históricos, pero aún es relativamente bajo en función a su exposición de riesgo y en comparación con prácticas más prudentiales en la plaza.
- A partir de la entrada en vigencia de la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones en 1998, FSV dejó de percibir las cotizaciones obrero-patronales que sustentaban su fondeo, recurriendo al uso de emisiones en Bolsa. Fitch observará permanentemente la gestión de tesorería así como el fortalecimiento de la gestión de la liquidez.
- La suficiencia patrimonial alcanza 30.9% (26.8% a junio/02), la cual compara favorablemente con el 13.0% promedio en el sistema de bancos, sobre un mínimo del 11% según la normativa local. No obstante, en nuestra opinión el patrimonio se encuentra presionado por el alto nivel de activos improductivos que lo comprometen. Mayores niveles de reservas deben acompañar la capitalización de la entidad. En vista de lo expuesto en este informe, se considera que las calificaciones para la deuda de corto y largo plazo y como emisor se encuentran bajo presión.

Soporte

- La calificación pondera el soporte implícito del Estado para responder a los compromisos asumidos por el Fondo. En nuestra opinión, la pérdida de la capacidad del beneficio como prestamista de última instancia y la estrechez fiscal existente limitan la capacidad de respuesta del Gobierno.

• Perfil

Fondo Social para la Vivienda fue creado en 1973 como una institución autónoma, de Derecho Público. El objetivo de su creación era facilitar la adquisición de viviendas a trabajadores de bajos ingresos. Con un saldo total de \$846 Mn. en cartera de préstamos, FSV tiene una participación del 41% dentro del total de créditos para vivienda en el sistema bancario, considerando bancos privados y públicos. El saldo de créditos para vivienda en el sistema bancario representa 20% del total de créditos colocados por los bancos salvadoreños (sin considerar créditos de sus subsidiarias). Cifras a junio de 2003 y el comparativo entre junio 2003/2002.

Actualmente, acceden a los préstamos del Fondo todos los trabajadores afiliados al Sistema de Ahorro de Pensiones, los cuales pueden solicitar préstamos hipotecarios para compra de vivienda nueva cuyo valor no exceda los 150 mil colones (\$17,142.86 Mn.), para un plazo máximo de 25 años; también se conceden créditos para compra de vivienda usada, remodelación o ampliación (RAM) y construcción individual de vivienda.

Para el presente año, la institución está implementando un nuevo plan operativo institucional, mediante el cual pretende dar continuidad al Plan Estratégico 2002-2004. Se ha avanzado en la implementación de nuevas estrategias de comercialización, y se prevé el fortalecimiento institucional en las áreas financiera, tecnológica y mejora de los procesos de trabajo. Adicionalmente, el pasado junio se ratificó la concesión de \$70 Mn. por parte del Banco Interamericano de Desarrollo para el fortalecimiento de varias instituciones públicas, de los cuales \$1.90 Mn. serán utilizados para dar continuidad al programa de modernización del FSV, mejora de procesos de gestión de riesgo, sistematización de operaciones, entre otras actividades, todas vinculadas con la estrategia para los próximos años. Posteriormente, en la fase 2 del proyecto se contempla un ingreso complementario de recursos para fines de subsidios para facilitar la adquisición de vivienda y subsanar en cierta medida el déficit habitacional de vivienda popular.

• Desempeño

El desempeño de la economía salvadoreña en los primeros seis meses del año no muestra signos de una recuperación importante, configurándose de esta manera un período de más de tres años de

crecimiento moderado. El Banco Central de Reserva (BCR) publicó recientemente las cifras del PIB, que indican que la economía creció 1.7% en los primeros tres meses del año, cifra menor que el 2.0% de igual período del año anterior. Las expectativas económicas para el año 2003 son moderadas. Estimaciones oficiales prevén un crecimiento en el rango de 2.5 y 3.5%, pues continúa estando afectando por el lento dinamismo de la economía internacional, en particular la estadounidense por las relaciones comerciales existentes, la caída de los términos de intercambio y el deterioro de la demanda interna.

En otro orden, se prevé que durante el segundo semestre del año cobren mayor importancia las implicaciones propias de los procesos electorales sobre la economía. Fitch continuará observando la evolución político-económica del país, con especial atención en los efectos sobre el sistema financiero.

En el sistema financiero destaca el comportamiento de las tasas de interés que continúan descendiendo, situándose entre las más bajas de América Latina. Esta tendencia bajista responde, en parte, a la dolarización de la economía y al comportamiento de los mercados internacionales; y ha favorecido la expansión del crédito hipotecario residencial y el crédito personal, pero su calidad se observará en la medida que las carteras maduren y que se produzcan repuntes de tasas de interés. Durante el primer semestre del año, la cartera total de créditos del sistema creció 2.2%.

Particularmente, el crecimiento significativo en crédito para vivienda en bancos del sistema no se refleja en la demanda de préstamos para el sector que atiende FSV, el cual tan sólo crece 0.7% en el comparativo interanual, equivalente al 2.9% de un total de \$210.66 Mn. en nuevos créditos concedidos para adquisición de vivienda en el sistema bancario (incluyendo FSV); esto se explica en parte por las condiciones del entorno, la desmejora en el poder adquisitivo de sectores laborales de bajo de ingreso, como también por la fuerte competencia en precios (tasas de interés) en el mercado financiero local, aunque la banca privada se enfoca en segmentos de mayor ingreso.

Por otra parte, FSV ha estado inmerso en sendos procesos de ajuste organizacional y financiero, a partir de la entrada en vigencia de la Ley de Fondos de Pensiones Privado, en 1998, implicando principalmente un cambio en la estructura de fondeo al dejar de captar las cotizaciones obrero-patronales, y tener que optar por las emisiones de deuda para el

alcance de su objetivo de creación. A pesar de que los cambios legales tuvieron implicaciones sustanciales en la estructura operativa, FSV ha registrado un volumen relativamente estable en su estructura pasiva, mientras que el reclamo de las cotizaciones se hace paulatinamente, según lo programado hasta el momento.

Ingresos, Gastos y Márgenes: De manera contraria al comportamiento observado en el sistema bancario, los ingresos financieros de FSV han tendido a incrementarse durante el último año, debido en cierta medida a los aumentos en tasas de interés de algunas líneas del negocio, mientras que el gasto financiero continúa con una ligera tendencia a la baja, favorecido por el ajuste en el costo de los pasivos, primordialmente los Certificados de Inversión (48.7% del pasivo), cuya tasa de costo disminuye de 12.0% promedio en junio de 1999, a 3.8% en junio/02, pero ésta se incrementa 4.0% al cierre del primer semestre del 2003. Como resultado, el margen financiero neto ha tendido a permanecer estable (4.7% promedio en los últimos tres años; 4.4% en el sistema bancario).

Por otra parte, la utilidad operativa se incrementa 10.1% con relación a junio/02. Cabe destacar que a junio/03 se reconocieron \$18.60 Mn. por otros ingresos no financieros provenientes de un ajuste contable en auxiliar de cotizaciones, los cuales fueron descontados del rubro Depósitos de Afiliados y reconocidos como ingreso. La entidad a su vez utilizó estos recursos para incrementar las reservas voluntarias por posibles pérdidas. La mejora en la eficiencia ha coadyuvado también en los resultados.

El resultado neto acumulado a junio alcanza \$4.78 Mn., equivalente a un crecimiento de 14.9% con respecto a junio/02, lo cual permite mejorar los índices de rentabilidad con relación a junio/02, pero inferiores en la relación con los del cierre fiscal 2002. Pese a esta relativa mejora, debe considerarse que algunas medidas de control de mora en el último año han sido la toma de activos extraordinarios, ya que al Fondo no se le exige un plazo máximo para liquidar las daciones recibidas en pago, disminuyendo así el gasto que hubiesen generado estos activos por su aprovisionamiento.

Bajo nuestra perspectiva, el desempeño futuro de la entidad dependerá fundamentalmente de la recuperación de la demanda de crédito para vivienda popular, la cual está sujeta a la capacidad de pago real de los potenciales clientes, pero también

incidirán de manera relevante la mejora en la calidad de sus préstamos y la consecuente disminución de reservas por posibles pérdidas, así como también la modernización y eficiencias operativas.

• **Administración de Riesgo**

Generalidades: Bajo nuestro criterio, las normas legales vigentes en El Salvador en materia de riesgo de crédito son avanzadas respecto de otros países de la región, pero aún falta avanzar en la gestión global de riesgos bajo la concepción de Basilea, sobre todo en cuanto a riesgo de liquidez, manejo de riesgos de mercado y supervisión consolidada. Adicionalmente, debe fortalecerse la supervisión en los temas de revisión de categorías de riesgo, reestructuraciones y capitalización de posibles pérdidas, así como la valorización real de activos a precios de mercado.

A partir del año 2001, la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) instruyó al FSV la generación de reservas de saneamiento sobre créditos en mora con base al número de días de incumplimiento, sustituyendo así a las denominadas cuotas-mora. Aunque el registro de operaciones aún se apega a la contabilidad gubernamental y luego son reexpresados en partidas de la contabilidad bancaria, a partir de septiembre/02 los estados financieros gubernamentales también expresan las cuentas relacionadas con la cartera hipotecaria de acuerdo a la normativa de la SSF. Adicionalmente, se aplican las normas técnicas de control interno establecidas por la Corte de Cuentas, que impiden la suspensión del devengo de intereses para capital en mora, por lo que el saldo de préstamos vencidos (mora mayor a 90 días) incluye tanto capital en mora, como también los intereses y seguros correspondientes. La entidad realiza un saneamiento en préstamos que compensa este devengo de interés, reflejado en el saldo de reservas del Balance.

Para el presente año, destaca la vigencia de las nuevas "Normas Institucionales de Crédito del FSV", aprobadas el pasado diciembre, las cuales han incorporado criterios sociales y técnicos en su objetivo de dar solución habitacional a los trabajadores adscritos al SAP, pero buscando también la recuperación de la inversión. Dentro de este documento destaca la apertura de créditos para segundos deudores y refinanciamientos de saldos vencidos, con lo cual se pretende reforzar el programa de control de mora y mejorar los indicadores de calidad de cartera de préstamos.

Riesgo de crédito: El saldo de préstamos brutos asciende a \$845.79 Mn., de los cuales el 96.1% se han destinado para la adquisición de vivienda y el resto para construcción, adquisición de lotes, entre otros. Característicamente, los recursos colocados en cada mes han tendido a disminuir en relación con los últimos tres periodos. Más del 75% del total de créditos han sido otorgados para clientes que ganan hasta 3 salarios mínimos (\$474 al mes) (Este último dato es sólo para Comité).

En cuanto a calidad de la cartera de préstamos, el Fondo continúa mostrando un alto nivel de créditos vencidos (mora superior a 90 días), representando éstos 27.2% del total de créditos (30.4% promedio al cierre de los últimos 3 periodos fiscales), a pesar de los esfuerzos en la gestión de riesgo y la adopción de políticas más conservadoras en la concesión de recursos, por lo que en parte la permanencia de los indicadores refleja el riesgo del segmento objetivo de la institución bajo las condiciones del entorno. Particularmente, la entidad es sensibilizada por el hecho de que aproximadamente 64% del monto de los vencidos tiene moras superiores a 360 días, por lo que el nivel de cobertura de vencidos registrado a junio (75.9%) es relativamente débil, aunque más conservadora que el histórico, dada la responsabilidad de la entidad por la naturaleza de sus compromisos de deuda. Las metas institucionales contemplan una relación de reservas a vencidos de 90% para el año 2005.

En vista de lo anterior, el plan estratégico para el control de la mora ha favorecido la disminución de \$25.48 Mn. en el monto de los vencidos en el comparativo junio 2003/2002, principalmente mediante la toma de \$31.22 Mn. en activos extraordinarios en el mismo periodo, llegando a representar éstos 6.5% del total de préstamos. Debe considerarse también que las viviendas recibidas en pago no han sido recolocadas con el mismo ritmo que se reciben, pese a los esfuerzos institucionales por gestionar la colocación directamente o mediante terceros, y en ello radica que el número de viviendas disponibles para la venta se incrementa de 3,191 v. a junio/02, a 5,660 v. el pasado junio. A la fecha, la entidad reporta \$27.05 Mn. por viviendas abandonadas que son potenciales daciones en pago.

Consideramos que aún existen presiones sobre la calidad de la cartera crediticia, lo que pudiera requerir nuevas reservas o la toma de nuevas daciones, generándose también un incremento

adicional en el gasto de mantenimiento y comercialización de éstas.

COMPARATIVO 1999-2003 AL MES DE JUNIO					
	1999	2000	2001	2002	2003
Préstamos Brutos (Mn. US\$)	596.35	708.81	781.54	839.62	845.79
Vencidos (Mn. US\$)	163.99	207.03	241.64	255.71	230.125
Daciones (Cantidad viviendas)	119	1,096	1,547	3,191	5,660
Colocación títulos (Mn. a junio)	40.34	85.89	41.26	51.00	16.00
Vento. De títulos (Mn.)	3.21	9.10	12.56	23.93	24.75
Devolución cotizaciones (Mn.)	1.56	2.57	2.72	3.11	4.42
Vencidos/Préstamos (%)	27.50	29.21	30.92	30.46	27.21
Reservas/Vencidos (%)	32.40	34.30	37.80	57.70	75.90

Fitch aclara que el incremento significativo en las reservas de saneamiento entre diciembre/01 y marzo de 2002, visto en las páginas financieras anexas a este informe, se debe a la recategorización hecha por la SSF a las sub-cuentas del rubro de Cuentas por Cobrar, ya que a partir del primer trimestre del 2002 se traslada el saldo de reservas de saneamiento sobre primas de seguros e intereses sobre préstamos, a la cuenta de Reservas de Saneamiento de préstamos, las cuales estaban restando al saldo de Cuentas por Cobrar. Estas modificaciones se han hecho para efectos del presente informe y continuará para revisiones futuras.

Riesgo de Liquidez: El nivel de activos disponibles e inversiones que pudieran favorecer el obtener liquidez para FSV equivale al 4.1% del total de activos (3.6 a junio/02; 33.5% promedio en el sistema bancario). Esta liquidez a su vez equivale al 9.9% de las obligaciones a la vista.

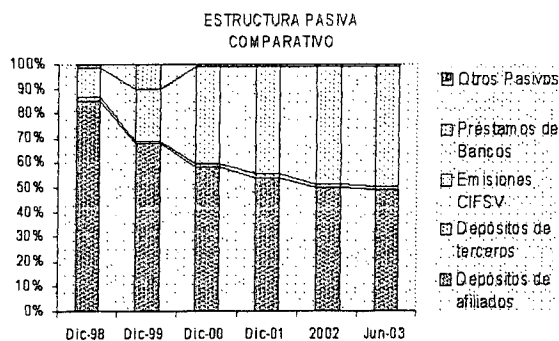
Particularmente, la entidad ha efectuado nuevas colocaciones de Certificados de Inversión para el muy largo plazo (2023-2028), con vencimientos anuales, mediante nuevas emisiones que son utilizadas para financiar vivienda con vencimientos similares, favoreciendo así el calce. Para el presente año, se amortizará en concepto de capital un monto de \$39.70 Mn., más \$7.50 Mn. por vencimientos de cotizaciones, pero se cuenta con un aproximado de \$7.30 Mn. promedio mensual por recuperación de capital e intereses sobre préstamos, sin considerar recuperación mediante daciones. La gestión de tesorería logró sustituir vencimientos de deuda por nueva deuda de larguísimo plazo, con vencimientos parciales, mientras que para el caso de las cotizaciones, se espera una amortización gradual hasta el año 2025.

Fitch considera que, en función al bajo nivel de activos líquidos y al no disponer de un reserva de liquidez similar a la exigida a los bancos por parte de la Superintendencia (SSF), el Fondo cuenta con poca

flexibilidad para atender a variaciones anticipadas en sus flujos, si se diera el caso. Aunque la entidad cuenta con un nivel de reservas de capital equivalente a 14.6 veces su capital social, cuyo monto se incrementa anualmente por la retención del 100% de las utilidades del ejercicio, no existe una política definida que resguarde un porcentaje de esta reserva para eventos contingenciales.

Fondeo y Capital

FSV continúa con la tendencia a la mayor dependencia de las emisiones para el desarrollo de sus operaciones, aunque la participación de las cotizaciones aún es mayoritaria (48.8% del pasivo). La participación de las emisiones dentro del pasivo se ha incrementado del 11.8% al cierre de diciembre de 1998, a 48.7% a junio/03, y de continuar con un ritmo de sustitución similar al histórico, en menos de 10 años las emisiones representarían más del 75% del fondeo total. Esta recomposición ha implicado mayores niveles de apalancamiento y ajustes en la gestión financiera.



El Fondo ha colocado en promedio \$83.26 Mn. de Certificados de Inversión durante los últimos cinco años. Al cierre de junio/03 el monto asciende a \$329.46 Mn., los cuales han sido garantizados con el 125% de cartera hipotecaria categoría "A", teniendo actualmente comprometido 78.0% de dicha categoría. En nuestra opinión, el monto de recursos garantes podría estar en su máximo prudencial.

Bajo nuestra perspectiva, la estructura pasiva del Fondo tenderá a concentrarse en endeudamiento vía emisiones en Bolsa, en la medida que las cotizaciones vayan venciendo y la entidad alcance las metas de crecimiento proyectadas, aunque con posibles opciones de diversificación. Aunque la composición actual es viable, Fitch observará la gestión de tesorería en lo referente a vencimientos en las cotizaciones y emisiones de títulos, considerando también el hecho de que su fondeo vía emisiones

hasta el momento ha sido favorecido por un período de baja económica. En medio de un ciclo alcista y con mayor apertura de los mercados financieros a nivel regional, se verían ajustes significativos en el costo de fondearse, sin que los ajustes en tasas activas convengan al mismo ritmo, dada la función social de la entidad.

Soporte: La calificación pondera el soporte implícito del Gobierno para responder a los compromisos asumidos por el Fondo; sin embargo, consideramos que la pérdida de la capacidad del beneficio como prestamista de última instancia y la estrechez fiscal existente limitan la capacidad de respuesta del Estado en cuantía y prontitud.

Patrimonio: Este rubro se incrementa 10.2%, hasta registrar un saldo de \$114.93 Mn. (\$171.44 Mn. promedio en los 4 mayores bancos del sistema bancario). El crecimiento se debe fundamentalmente a la incorporación de las utilidades del ejercicio en la cuenta de reservas de capital, ya que el Fondo no distribuye utilidades, ni tampoco las capitaliza.

Se observa la disminución en el nivel patrimonial a partir del 2001, lo cual se debió a los ajustes en reservas sobre préstamos, luego de entrar bajo la vigilancia de la SSF en junio de 2001, cambiando el sistema de cuotas en mora a uno de días en mora, según la normativa local. Este ajuste se hizo directamente contra las reservas de capital.

La suficiencia patrimonial alcanza 30.9% (26.8% a junio/02), la cual compara favorablemente con el 13.0% promedio en el sistema de bancos, y la relación de patrimonio a activos (14.5%) también supera a la relación en bancos del sistema (9.3%). No obstante, el nivel de activos improductivos (vencidos, daciones y activos fijos) compromete el 96.4% del patrimonio del Fondo y las provisiones por pérdidas (65.2% promedio en bancos), por lo que bajo nuestra perspectiva el nivel de suficiencia está altamente comprometido. Es también de nuestra consideración que parte de la composición patrimonial incluye reservas que no están respaldadas con activos líquidos, además de que la ponderación de riesgo sobre cartera hipotecaria según la normativa legal se hace al 50%, favoreciendo naturalmente a una entidad con enfoque en crédito para vivienda. Mayores niveles de reservas de saneamiento deben acompañar la capitalización de la entidad.

La ley exigió un mínimo de solvencia de 10.5% hasta diciembre/02, y para el presente año aplica 11%, que

luego se incrementará 50 puntos porcentuales anualmente hasta alcanzar 12% en el año 2005 (10% promedio en otros países de la región). Bajo nuestra perspectiva, este incremento representa una posición más prudencial acorde a los riesgos locales y regionales, como también porque la normativa local aún pondera en cero el riesgo de activos financieros emitidos por entidades estatales, cuya calificación internacional está en grado especulativo, mientras

que aplica un 100% para inversiones en títulos de países de primer orden o en grado de inversión.

En función a lo descrito en el presente informe, consideramos que las calificaciones de riesgo de FSV se encuentran bajo presión para el caso de su deuda de corto y largo plazo y como emisor. Para el caso de sus emisiones, se considera una perspectiva estable dada las garantías reales que las respaldan.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
EL SALVADOR

(En miles de USDólares)	Jun-03	Mar-03	Dic-02	Jun-02	Dic-01	Dic-00	Dic-99	Dic-98
ESTADO DE RESULTADOS								
Intereses - Préstamos, Depósitos y Otros	28,082	13,968	56,101	27,387	53,036	66,141	54,498	49,822
Gastos Financieros	8,478	4,140	173,699	8,498	22,175	30,495	24,219	20,710
Ingresos Financieros Netos	19,604	9,828	38,732	18,890	30,861	35,646	30,279	29,112
Provisiones	28,222	4,516	18,890	10,055	9,288	8,701	15,375	7,022
Funcion neta de fondos	-8,618	5,312	19,842	8,835	21,573	26,945	14,904	22,090
Ingresos por ventas de bienes y serv.	449	232	683	520	799	688	693	602
Otros	18,723	106	686	47	273	3,841	-2,426	33
Ingresos Operativos Netos	19,172	338	1,369	567	1,072	4,529	-1,733	635
Gastos de operación generales	3,181	1,527	6,938	2,922	8,535	18,826	3,034	2,210
Gastos de funcionarios y empleados	2,307	1,165	4,218	2,049	4,250	4,411	4,287	3,523
Depreciaciones y amortizaciones	285	142	281	271	340	387	369	281
Total de Gastos de operación	5,773	2,834	11,437	5,241	13,126	21,624	7,689	6,014
Utilidad (pérdida) de operación	4,781	2,817	9,775	4,160	9,519	9,850	6,482	16,711
Utilidad Neta del Periodo	4,781	2,817	9,775	4,160	9,519	9,850	6,482	16,711

BALANCE GENERAL

Activo								
Caja y Bancos	32,466	26,643	36,625	28,591	12,734	31,276	21,734	5,122
Inversiones Financieras	61	80	80	80	85	98	98	1,870
Préstamos Brutos	845,787	842,522	842,078	839,617	819,988	751,562	657,408	539,115
Reservas de Saneamiento*	174,870	153,337	151,450	147,432	140,648	83,336	62,083	46,588
Cuentas por cobrar	37,620	38,678	40,437	41,530	41,636	39,819	30,239	24,346
Daciones en pago	41,787	39,021	34,554	21,453	16,193	11,809	10,750	14,280
Otros activos	463	518	300	3,828	3,764	3,908	3,945	1,587
Total activos operativos	783,514	794,125	802,626	787,667	763,763	765,136	662,091	539,732
Activo fijo (neto)	7,943	8,085	7,914	4,089	4,351	4,687	5,229	4,284
Total Activos	791,457	802,209	810,540	791,757	768,104	769,823	667,320	544,016
Pasivo								
Depósitos de afiliados (cotizaciones)	329,929	350,403	352,030	354,257	356,409	359,970	360,885	354,439
Depósitos de terceros (cuentas por pagar)	10,705	9,461	10,045	8,412	9,505	8,117	8,490	7,979
Emissiones CIFS	329,463	322,670	331,844	317,778	284,545	241,265	109,945	49,086
Préstamos de Bancos	6,324	6,504	6,659	6,984	7,293	7,757	55,101	6,237
Otros Pasivos	103	204	0	0	0	0	0	0
Total Pasivos	676,524	689,241	700,577	687,428	657,762	617,109	534,421	417,741
Capital	6,635	6,635	6,635	6,635	6,635	6,635	6,635	6,635
Reservas	97,002	97,002	87,210	87,192	77,854	119,886	114,403	96,549
Utilidades del ejercicio anterior	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades	4,781	2,817	9,775	4,160	9,519	9,850	5,483	16,711
Revalorización patrimonial	6,515	6,515	6,342	6,342	6,342	6,342	6,379	6,379
Total Patrimonio	114,933	112,969	109,962	104,329	100,351	142,714	132,900	126,275
Total Pasivos y Patrimonio	791,457	802,209	810,540	791,757	768,103	769,823	667,320	544,016

* Incluye Rvas. De préstamos, intereses y seguros.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA INDICADORES FINANCIEROS

	Jun-03	Mar-03	Dic-02	Jun-02	Dic-01	Dic-00	Dic-99	Dic-98
Calidad de Activo (Miles US\$)								
Préstamos Brutos	845,787	842,522	842,078	839,617	819,988	751,562	657,408	539,115
Préstamos Vencidos*	230,125	232,888	239,984	255,709	258,283	235,587	182,788	136,745
Préstamos clasificados C, D, y E (sólo capital)	211,485	209,552	211,815	224,509	226,975	185,325	143,562	107,217
Daciones en pago (Recuperadas normales)	54,702	50,556	45,088	28,006	20,380	9,757	7,608	6,367
Reservas sobre Daciones en Pago	14,342	12,962	11,989	8,008	5,591	2,288	1,247	0
Calidad de Activo (%)								
Préstamos Vencidos / Préstamos	27.21	27.64	28.50	30.46	31.50	31.36	27.80	25.36
Préstamos clasificados C,D,E / Préstamos	25.00	24.97	25.13	26.74	27.68	24.66	21.84	19.89
Reservas de Saneamiento / Préstamos	20.65	18.20	17.99	17.56	17.15	11.09	9.44	8.64
Reserv Saneamiento / Préstamos Vencidos	75.90	65.84	63.11	57.66	54.45	35.37	33.96	34.07
Vencidos+Daciones+Act. Fijo / (Pat.+Rvas.Saneamiento + Rva. Dac)	96.32	104.39	107.16	110.79	114.77	109.50	99.69	85.27
Activos improductivos/ Patrimonio	242.25	246.59	255.54	268.19	276.45	173.59	146.26	116.73
Capital (%)								
Patrimonio / Activos	14.52	14.08	13.57	13.18	13.24	18.78	19.92	23.21
Patrimonio / Préstamos	13.59	13.41	13.06	12.43	12.24	18.99	20.22	23.42
Activos fijos / Patrimonio	6.91	7.16	7.20	3.92	4.34	3.28	3.93	3.39
Suficiencia Patrimonial	30.89	28.60	26.53	26.80	25.20	35.20	36.70	25.00
Apalancamiento (No. Veces)	5.89	6.10	6.37	6.59	6.55	4.32	4.02	3.31
Rentabilidad (%)								
ROA (Utilidad Neta / Total Activos)**	1.19	1.40	1.25	1.07	1.25	1.38	0.77	3.37
ROE (Utilidad Neta / Patrimonio)**	8.50	10.11	9.30	8.13	7.83	7.15	4.23	14.17
Ing. Netos Interés/ Total Activos** (Margen Neto)	4.89	4.88	4.94	4.88	4.07	5.00	5.00	5.92
Total Gastos de Operación / Ingresos Totales Netos	14.89	27.88	28.52	26.94	41.10	53.82	28.94	20.22
Ingresos Complementarios / Ingresos Totales Netos	49.44	3.33	3.41	2.91	3.36	11.27	-6.07	2.13
Liquidez (%)								
Préstamos Brutos / Activos	106.86	105.03	103.89	106.04	108.16	98.91	98.51	99.10
Disponibilidades + Inversiones / Cotizaciones	9.86	7.63	10.43	8.09	3.60	8.72	6.05	1.97
Disponibilidades + Inversiones / Total Activos	4.11	3.33	4.53	3.82	1.69	4.13	3.27	1.29
*Incluye Capital, intereses y seguros vencidos.								
** Anualizados a junio.								

Este reporte ha sido elaborado utilizando información proporcionada por los emisores y otras fuentes que se consideran confiables. Fitch Centroamérica no audita dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna ante terceros por pérdidas que puedan producirse como consecuencia de su falsedad. Este informe debe leerse conjuntamente con el prospecto emitido por la compañía emisora. La calificación otorgada podrá ser modificada, suspendida o retirada, como consecuencia de cambios en la información, su falta de disponibilidad o por otras razones. La calificación otorgada es una opinión y no una recomendación para comprar, vender o mantener determinado título, ni un aval o garantía de la emisión o del emisor.



FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

San Salvador, El Salvador

02 de octubre de 2003

<i>Equilibrium</i>	Categoría según el Art.95B ley del Mercado de Valores y las RCD-CR 35/98, RCD-CR51/98 emitidas por la Superintendencia de Valores de El Salvador	Definición de Categoría
Emisor	EA-	Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece y en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.
CIFSV (2,3,6,8,9,10,12,13 y 14)	A	Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

"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".

MM US\$ al 30.06.03		
ROA: 1.21%	Activos: 791.5	Patrimonio: 114.9
ROE: 8.68%	Utilidad: 4.8	Ingresos: 28.1

Historia: Emisor EA+ (23.07.01), CIFSV (2,3, 6, 8, 9, 10,12 y 13 AA- (23.07.01), Emisor ↓ EA (14.12.01), CIFSV ↓ A+ (14.12.01), CIFSV (14) A+ (30.06.02). Emisor ↓ EA- (24.06.03), CIFSV (2, 3, 6, 8, 9, 10, 12, 13 y 14) ↓ A (24.06.03)

Para la presente evaluación, se han utilizado los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2000, 2001 y 2002, así como no auditados al 30 de junio de 2003.

Fundamento

Teniendo como base la evaluación efectuada, el Comité de Clasificación ha determinado mantener la clasificación del emisor así como la de sus instrumentos, lo cual se fundamenta principalmente en el Programa Actual de Modernización Institucional, que conlleva entre otros aspectos a fortalecer su situación financiera, particularmente la calidad de sus activos. Asimismo, se ha considerado el respaldo implícito del Estado a la Institución, aunque a la fecha este apoyo no se ha manifestando en aportes en efectivo que fortalezcan el patrimonio del Fondo. No obstante los considerandos anteriores, es de tomar en cuenta el alto volumen de activos inmovilizados (préstamos vencidos e inmuebles para la venta) que aun carecen de la reserva necesaria, así como la insuficiencia patrimonial para la cobertura de estos activos improductivos, situaciones que se verían sustancialmente solucionadas en el mediano plazo, con la implantación integral del Programa de Modernización Institucional.

El índice de cobertura de préstamos a cartera vencida al 30 de junio de 2003 es del 75.51%, mostrando una mejora con respecto a diciembre de 2002, lo cual resulta de la disminución en los saldos de la cartera vencida, así como el incremento extraordinario de reservas de saneamiento equivalente al monto de pasivos por cotizaciones trasladado a ingresos en el proceso de depuración de

saldos (US\$18.6 millones). El movimiento de los inmuebles para la venta muestra que en los últimos años la proporción de viviendas vendidas es sustancialmente menor al volumen de viviendas recibidas en pago, de tal forma que el inventario de viviendas disponibles aumentó significativamente en cada período. Se considera que esta situación deberá mejorar en el corto y mediano plazo en cumplimiento del nuevo programa en proceso de implantación.

Se aprecia que al 30 de junio de 2003 los activos inmovilizados (préstamos vencidos e inmuebles para la venta) totalizan US\$98.5 millones, neto de reservas acumuladas por US\$192 millones. Existe una insuficiencia de reservas que deberá cubrirse hasta el 2005. La Administración del Fondo reconoce que como política prudencial se deben ir constituyendo reservas sobre los activos extraordinarios. Al respecto, próximamente será presentada a los Organismos de Dirección del Fondo una actualización a la política de constitución de reservas para activos extraordinarios

Se reconoce el esfuerzo llevado a cabo por la Administración del Fondo en el proceso de modernización institucional, no obstante estimamos que mitigar el impacto del volumen de activos improductivos requiere duplicar esfuerzos para vislumbrar una mejora importante en la situación financiera del Fondo.

Fortalezas

1. Respaldo implícito del Estado
2. Conocimiento del negocio por parte de la administración del Fondo.
3. Bajo nivel de competencia. Vivienda de interés social poco atractiva para las otras entidades financieras.
4. Plan de reingeniería aplicado en todas las áreas operativas del Fondo Social.

Debilidades

1. Cartera morosa.
2. Concentración de cartera, en un solo sector económico.
3. Reducido apoyo del Estado.

Oportunidades

1. Desarrollo de un plan por parte del Gobierno que permita ampliar en forma saludable la cartera del Fondo.

Amenazas

1. Nuevos Instrumentos financieros disponibles en la Bolsa de Valores local
2. Menor cantidad de créditos suscritos, dado las diferentes tendencias del mercado.
3. Menores índices de rentabilidad
4. Demora por parte del Estado en efectuar aportes de capital.

"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".
Equilibrium, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

ANALISIS FINANCIERO

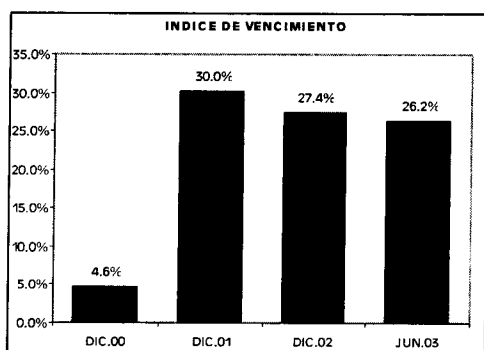
Los Estados financieros del Fondo Social para la Vivienda son preparados de acuerdo a la normativa establecida en el Sistema de Administración Financiera Integrada para empresas del Sector Público, con la única excepción de los préstamos hipotecarios, los cuales son registrados de acuerdo a la normativa vigente de la Superintendencia del Sistema Financiero. Dicho cambio de normativa se realizó en el tercer trimestre del año 2002 y contempla la reclasificación contable de préstamos vencidos, así como la constitución de reservas de acuerdo a lo dictado en dichas Normas.

Calidad de Activos

El índice de cobertura de préstamos a cartera vencida al 30 de junio de 2003 es del 75.51%, mientras que a diciembre de 2002, fue del 62.79%. Lo anterior deriva de la disminución en los saldos de la cartera vencida, así como a la constitución de reservas de saneamiento extraordinarias. Cabe destacar que el Fondo continúa constituyendo reservas de saneamiento para préstamos vencidos, considerando lograr para finales de 2005 una cobertura del 90%

Al 30 de junio de 2003 el porcentaje de préstamos vencidos con respecto a la cartera bruta de colocaciones es del 26.24%. Por otro lado, los préstamos vencidos neto de la reserva de saneamiento representan el 49.3% del patrimonio de la Institución. Esta relación ha disminuido paulatinamente en los últimos periodos.

La evolución del índice de vencimiento se muestra en el siguiente gráfico:

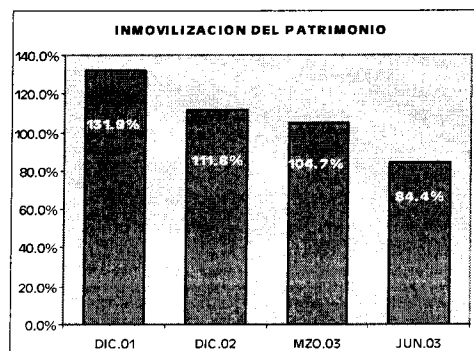


La variación mostrada en el índice de vencimiento, de diciembre 2000 a diciembre de 2001, obedece a la clasificación de la cartera de préstamos con base a días mora y no con base a cuotas vencidas.

Al analizar los activos inmovilizados (préstamos vencidos+inmuebles para la venta), se determina que el

Fondo mantiene una preocupante relación de inmovilización de su patrimonio del 84.4% al 30 de junio de 2003. Ambos activos improductivos se consideran neto de reservas de saneamiento.

La evolución de la inmovilización del patrimonio se muestra a continuación:



Esta situación determina en forma importante que el Fondo Social para la Vivienda no dispone del respaldo patrimonial necesario para afrontar el crecimiento en los activos extraordinarios; sensibilizando en forma importante la solvencia del patrimonio.

Préstamos

Los préstamos otorgados en el primer semestre de 2003 (US\$44.4 millones) son similares a los otorgados en el primer semestre de 2002 (US\$47.7 millones) y es consistente con el número de operaciones crediticias (5,054 vs. 5,011)

Con respecto a la calificación de la cartera de préstamos de acuerdo al Reglamento para Clasificar la Cartera de Préstamos y Constituir las Reservas de Saneamiento, el 60% de la cartera se encuentra clasificada en categoría de riesgo A, mientras que el 18% corresponde a créditos clasificados en categorías de riesgo D y E; es decir con más de 180 días de vencidos, considerándose de acuerdo a la normativa de difícil recuperación o irre recuperables.

Un total de 29,870 créditos (23% de la cartera) muestran saldos vencidos mayores a 90 días, por un monto de US\$231.4 millones, que representa el 26.2% de la cartera total de préstamos.

Los saldos vencidos presentan una reducción de US\$9.9 millones respecto a diciembre de 2002, principalmente por la recepción de activos extraordinarios.

Los depósitos de afiliados por contribuciones presumen una disminución de US\$22.1 millones, de los cuales US\$18.6 se han trasladado a ingresos no operacionales. Posteriormente, por este mismo importe se ha incrementado la reserva para saneamiento de préstamos mejorando el índice de cobertura de préstamos vencidos.

La reserva de saneamiento constituida de US\$174.7 millones representa un índice de cobertura de préstamos vencidos de 75.5% (62.8% a diciembre de 2002). La reserva incrementada en el semestre de US\$23.2 millones incluye US\$18.6 millones correspondientes a un ingreso reconocido en el periodo, relacionado a la depuración del pasivo por cotizaciones, que fue íntegramente aplicado al incremento de la reserva en mención.

Activos Extraordinarios

Con relación a los inmuebles y existencias para la venta, la administración del Fondo ha presentado un plan de actividades que permitirá en el mediano plazo la continua venta de estos activos. Las acciones relativas a la firma de convenios con otras entidades, así como la contratación de empresas de bienes raíces, serán cuantificadas en el corto plazo a fin de medir su efectividad.

Los activos extraordinarios comprenden:

Millones US\$	Dic.01	Dic.02	Jun.03
Activos	20.4	45.1	54.7
Reserva	5.6	12.0	14.3
Neto	14.8	33.1	40.4

El movimiento de los inmuebles para la venta, muestra que en los últimos años la proporción de viviendas vendidas es sustancialmente menor al volumen de viviendas recibidas en pago, de tal forma que el inventario de viviendas disponibles aumenta significativamente en cada periodo.

Al 30 de junio de 2003 existen aproximadamente 5,660 viviendas en inventario, de las cuales el 90% se encuentra disponible para la venta, y el resto está en trámite de venta o dañadas por los terremotos.

Un resumen de las viviendas para la venta es como sigue:

Concepto	Dic.00	Dic.01	Dic.02	Jun.03
Recibidas	589	1515	3082	1.821
Vendidas	350	377	672	796
Inventario	1313	2451	4861	5.660
En trámite de venta	123	241	383	545

Para 2003 se espera que las daciones en pago aumenten

como resultado del Plan Integral de Mora, ya que el Fondo está recuperando aquellas viviendas que están en abandono para recibirlas como dación en pago, aplicarles las reservas de acuerdo a valúo, y posteriormente comercializarlas.

Rentabilidad

De acuerdo a los estados financieros en los últimos periodos, el Fondo Social para la Vivienda ha mostrado índices de rentabilidad sostenidos.

Sin embargo, se debe tener en consideración que existe una insuficiencia en la reserva para saneamiento de préstamos que se cubrirá hasta el año 2005.

En el estado de resultados sobresalen dos partidas extraordinarias de US\$18.6 millones cada una; una en ingresos extraordinarios y la otra en gasto como saneamiento de préstamos.

Los ingresos no operacionales netos incluyen el traslado de pasivos por cotizaciones (US\$18.6 mm). Por el mismo importe se ha efectuado el gasto de incrementar la reserva para saneamiento de la cartera de préstamos.

La rentabilidad histórica del Fondo Social para la Vivienda se detalla a continuación:

Indicadores %	Dic. 00	Dic.01	Dic.02	Jun.03
ROE	7.41	10.48	9.76	8.68
ROA	1.30	1.26	1.21	1.21
Margen Neto	53.99	58.41	67.66	66.66
Margen Fin.	14.91	17.95	17.42	17.02

Liquidez y Fondo

En el fondeo de la Institución no han ocurrido cambios en la estructura de financiamiento mostrada en los últimos años, continuando con la emisión de certificados de inversión como el principal componente de esta estructura.

Los Títulos Valores comprenden nueve emisiones colocadas, con un saldo total de US\$329.5 millones y con plazos que van de cinco a veinticinco años.

La tasa de interés promedio de estas emisiones es de 3.99% y están garantizados con cartera de préstamos hipotecarios clasificados en categoría A.

Como se menciona anteriormente, los certificados de inversión son la principal fuente de financiamiento del Fondo Social, dado que el patrimonio se ha mantenido constante y los ingresos por contribuciones dejaron de percibirse con la entrada en vigencia de la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones.

A diciembre 2003 se debe amortizar Bonos por

US\$21.3 y en 2004 US\$34.6 mm., mientras que por devolución de cotizaciones se esperan desembolsos por US\$7.5 a un año y US\$17.2 a 3 años.

Capital

El Patrimonio no muestra otros cambios que la acumulación de la utilidad del período.

Nuestra evaluación sobre el respaldo patrimonial a los activos improductivos determina deficiencia patrimonial; de tal forma que el Fondo Social para la

Vivienda debe evaluar prontamente incrementar el nivel de capital de la entidad, a fin de sanear las reservas a constituir, contando de esa forma con mayores recursos para el repago de sus obligaciones en el mercado y el fortalecimiento patrimonial, dados los riesgos financieros a los cuales se enfrenta la Institución.

"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".
Equilibrium, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
BALANCE GENERAL
AL 30 DE JUNIO DE 2003
(MILES DE DOLARES)

	DIC.00		DIC.01		DIC.02		JUN.03	
		%		%		%		%
ACTIVOS								
Caja Bancos	10,133	1%	12,734	2%	16,625	2%	14,349	2%
Anticipos de fondos	1,361	0%	1,708	0%	2,048	0%	1,750	0%
Total de Inversiones	33,106	4%	16,341	2%	54,691	7%	60,015	8%
Inversiones temporales	21,143	3%	0	0%	20,000	2%	18,116	2%
Inversiones permanentes	98	0%	85	0%	80	0%	61	0%
Inversiones en existencias	4,396	1%	1,467	0%	1,512	0%	1,478	0%
Inmuebles para la venta	7,469	1%	14,789	2%	33,099	4%	40,360	5%
Préstamos Vigentes	754,117	99%	601,724	79%	639,348	79%	650,516	82%
Préstamos hipotecarios	729,410	96%	598,180	79%	637,190	79%	648,480	82%
Préstamos personales	191	0%	91	0%	164	0%	247	0%
Intereses Corrientes	24,516	3%	3,453	0%	1,994	0%	1,789	0%
Préstamos Vencidos	36,095	5%	258,283	34%	241,283	30%	231,396	29%
Préstamos Brutos	790,212	104%	860,007	113%	880,631	109%	881,912	111%
Menos:								
Reserva de sancamiento	83,336	11%	140,698	19%	151,499	19%	174,719	22%
Préstamos Netos de reservas	706,876	93%	719,309	95%	729,132	90%	707,193	89%
Activo fijo neto	7,626	1%	7,476	1%	7,467	1%	7,629	1%
Otros activos	720	0%	534	0%	577	0%	520	0%
TOTAL ACTIVOS	759,822	100%	758,102	100%	810,540	100%	791,456	100%
PASIVOS								
Depósitos								
Depósitos de afiliados por contribuciones	359,970	47%	356,409	47%	352,030	43%	329,929	42%
Total de depósitos	359,970	47%	356,409	47%	352,030	43%	329,929	42%
Títulos Valores	241,265	32%	284,545	38%	331,844	41%	329,463	42%
Financiamiento Interno	7,742	1%	7,293	1%	6,659	1%	6,324	1%
Financiamiento Externo	15	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Cuentas por pagar	8,117	1%	9,506	1%	10,045	1%	10,808	1%
TOTAL PASIVO	617,109	81%	657,753	87%	700,578	86%	676,524	85%
PATRIMONIO NETO								
Capital Social	6,635	1%	6,633	1%	6,635	1%	6,635	1%
Superavit por revaluación	6,342	1%	6,342	1%	6,342	1%	6,515	1%
Reservas	119,886	16%	77,855	10%	87,210	11%	97,002	12%
Resultado del Ejercicio	9,850	1%	9,519	1%	9,775	1%	4,780	1%
TOTAL PATRIMONIO NETO	142,713	19%	100,349	13%	109,962	14%	114,932	15%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	759,822	100%	758,102	100%	810,540	100%	791,456	100%

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS
AL 30 DE JUNIO DE 2003
(MILES DE DOLARES)

	DIC.00		DIC.01		DIC.02		JUN.03	
		%		%		%		%
Ingresos Financieros	66,078	100%	53,036	100%	56,101	100%	28,082	100%
Intereses financieros	66,078	100%	53,036	100%	56,101	100%	28,082	100%
Gastos Financieros	30,400	46%	22,060	42%	18,145	32%	9,363	33%
Gastos Financieros	30,400	46%	22,060	42%	18,145	32%	9,363	33%
UTILIDAD FINANCIERA	35,678	54%	30,976	58%	37,956	68%	18,719	67%
GASTOS OPERATIVOS								
Personal	4,411	7%	4,250	8%	4,219	8%	2,307	8%
Gastos en bienes de consumo y servicios	2,047	3%	4,450	8%	5,684	10%	2,233	8%
Saneamiento de Préstamos	21,624	33%	9,288	18%	10,801	0	23,220	83%
Ingresos operacionales neto	600	1%	727	1%	190	0	446	2%
Ingresos/Egresos no operacionales neto	1,654	0	-4,196	0	-7,667	0	13,375	48%
UTILIDAD(PERD.)ANTES IMP.	9,850	15%	9,519	18%	9,775	17%	4,780	17%
Impuestos directos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL AÑO	9,850	15%	9,519	18%	9,775	17%	4,780	17%

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA	DIC.00	DIC.01	DIC.02	JUN.03	%
CAPITAL					
Pasivo/patrimonio	4.32	6.55	6.37	5.89	
Pasivo / activo	0.81	0.87	0.86	0.85	
Patrimonio /Pmos brutos	18.1%	11.7%	12.5%	13.0%	
Patrimonio/Préstamos vencidos	60.6%	38.9%	45.6%	49.7%	
LIQUIDEZ					
Disponible / Activos	0.04	0.02	0.05	0.04	
Disponibile / Depósitos de afiliados	0.09	0.04	0.10	0.10	
Pmos netos/ dep. totales	1.96	2.02	2.07	2.14	
RENTABILIDAD					
ROE*	7.41%	10.48%	9.76%	8.68%	
ROA*	1.30%	1.26%	1.21%	1.21%	
Margen fin.neto	53.99%	58.41%	67.66%	66.66%	
Utilidad neta /ingresos financ.	14.91%	17.95%	17.42%	17.02%	
Tasa de rendimiento sobre préstamos	8.36%	6.17%	6.37%	3.18%	
Tasa de rendimiento s/ Títulos y Contrb.	5.06%	3.44%	2.65%	1.42%	
Spread	3.31%	2.73%	3.72%	1.76%	
CALIDAD DE ACTIVOS					
Pmos vencidos-Reservas /Patrimonio	-33.10%	117.18%	81.65%	49.31%	
Pmos vencidos /Préstamos brutos	4.57%	30.03%	27.40%	26.24%	
Reservas /Préstamos Vencidos	35.37%	54.47%	62.79%	75.51%	
Morosidad (según Ley de Bancos)	29.81%	30.03%	27.40%	26.24%	
Refin.+vencidos/Pmos. Brutos	4.57%	30.41%	27.97%	28.29%	
Reservas/Refin.+Pmos.Vencidos	230.88%	53.80%	61.50%	70.04%	
Refinanciados		3,215	5,040	15,310	
Cartera Vencida (según Ley de Bancos)	235,587	258,283	241,283	231,396	

* Indices a junio actualizados

Informe de los Auditores Independientes

19 de febrero de 2003

A la Asamblea de Gobernadores
del Fondo Social para la Vivienda

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto del Fondo Social para la Vivienda al 31 de diciembre de 2002, y los correspondientes estados de rendimiento económico, flujos de fondos y de ejecución presupuestaria por el año que terminó en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración del Fondo Social para la Vivienda. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Los estados financieros del Fondo Social para la Vivienda al 31 de diciembre de 2001, fueron auditados por otra firma de auditores independientes, quienes en su informe de fecha 21 de febrero de 2002 expresaron una opinión sin salvedades sobre esos estados financieros.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en El Salvador, las cuales requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el objeto de obtener una seguridad razonable que los estados financieros no presentan errores u omisiones importantes. Una auditoría incluye examinar, sobre bases selectivas, la evidencia que respalda los montos y divulgaciones en los estados financieros, evaluar los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

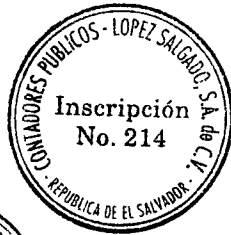
A la Asamblea de Gobernadores
del Fondo Social para la Vivienda
Página 2


Como se describe en la Nota 1, los estados financieros que se acompañan fueron preparados sobre la base de principios de contabilidad generalmente aceptados para instituciones gubernamentales, y ciertas normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, que constituye una base comprensiva de contabilidad que difiere de los principios de contabilidad generalmente aceptados en El Salvador.

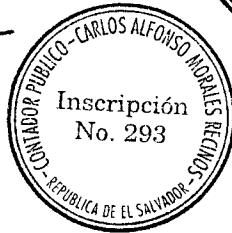
En nuestra opinión, los estados financieros referidos anteriormente, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo Social para la Vivienda al 31 de diciembre de 2002, los rendimientos económicos, sus flujos de fondos y ejecución presupuestaria por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota 1 de los estados financieros.

El presente informe está destinado únicamente para uso del Fondo Social para la Vivienda, Corte de Cuentas de la República de El Salvador y Bolsa de Valores. Esta restricción no pretende limitar la distribución de este informe, el cual podrá ser un asunto de interés público al ser aceptado por el Fondo Social para la Vivienda.

LOPEZ SALGADO, S. A. DE C. V.
Inscripción N°214




Carlos A. Morales
Socio



19 de febrero de 2003

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	2002	2001
Recursos		
Disponibilidades (Nota 3)	US\$ 16,624,842	US\$ 12,734,499
Anticipos de fondos	<u>2,047,984</u>	<u>1,708,360</u>
	<u>18,672,826</u>	<u>14,442,859</u>
Inversiones financieras:		
Inversiones temporales (Nota 4)	20,000,000	-
Inversiones permanentes (Nota 5)	80,400	84,892
Inversiones en préstamos, neto (Nota 6)	727,204,366	717,432,942
Deudores financieros	1,994,192	2,005,124
Inversiones intangibles, neto (Nota 7)	446,669	405,809
Inversiones no recuperables, neto (Nota 8)	<u>63,663</u>	<u>-</u>
	<u>749,789,290</u>	<u>719,928,767</u>
Inversiones en existencias - Existencias		
Institucionales: (Nota 9)		
Existencias de consumo	55,920	62,853
Inmuebles para la venta, neto	<u>34,554,361</u>	<u>16,193,347</u>
	<u>34,610,281</u>	<u>16,256,200</u>
Inversiones en bienes de uso, neto (Nota 10):		
Bienes depreciables	2,618,815	2,627,337
Bienes no depreciables	<u>4,848,323</u>	<u>4,848,323</u>
	<u>7,467,138</u>	<u>7,475,660</u>
	<u>US\$810,539,535</u>	<u>US\$758,103,486</u>
Obligaciones		
Deuda corriente - Depósitos de terceros (Nota 11)	<u>US\$ 7,338,078</u>	<u>US\$ 6,504,027</u>
Financiamiento de terceros:		
Endeudamiento interno (Nota 12)	338,502,822	291,837,931
Acreedores financieros (Nota 13)	<u>354,736,250</u>	<u>359,410,127</u>
	<u>693,239,072</u>	<u>651,248,058</u>
Patrimonio estatal:		
Patrimonio (Nota 14)	22,752,720	22,496,989
Reservas (Nota 15)	<u>87,209,665</u>	<u>77,854,412</u>
	<u>109,962,385</u>	<u>100,351,401</u>
	<u>US\$810,539,535</u>	<u>US\$758,103,486</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Estados de Rendimientos Económicos
Años que terminaron el 31 de diciembre de 2002 y 2001
(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	2002	2001
Ingresos de gestión		
Ingresos financieros y otros (Nota 16)	US\$56,100,523	US\$53,035,751
Ingresos por transferencias de capital recibidas	45	17,446
Ingresos por venta de bienes y servicios (Nota 17)	5,440,969	3,450,889
Ingresos por actualizaciones y ajustes (Nota 18)	<u>15,096,819</u>	<u>1,026,656</u>
	<u>76,638,356</u>	<u>57,530,742</u>
Gastos de gestión		
Gastos en personal (Nota 19)	4,217,677	4,250,223
Gastos en bienes de consumo y servicios	5,684,212	4,449,800
Gastos en bienes capitalizables	26,651	234,763
Gastos financieros y otros (Nota 20)	16,087,128	20,262,073
Gastos en transferencias otorgadas	2,058,113	1,797,772
Costos de ventas y cargos calculados (Nota 21)	30,498,969	12,061,978
Gastos de actualización y ajustes (Nota 22)	<u>8,290,665</u>	<u>4,954,923</u>
	<u>66,863,415</u>	<u>48,011,532</u>
Resultados del año	<u>US\$ 9,774,941</u>	<u>US\$ 9,519,210</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Estados de Flujos de Fondos
Años que terminaron el 31 de diciembre de 2002 y 2001
(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	2002	2001
Disponibilidades iniciales	US\$ 12,734,499	US\$ 10,132,927
Resultado operacional neto:		
Fuentes operacionales (Nota 23)	123,004,602	127,460,616
Usos operacionales (Nota 23)	<u>(151,828,321)</u>	<u>(166,345,832)</u>
	<u>(28,823,719)</u>	<u>(38,885,216)</u>
Financiamiento de terceros neto:		
Fuentes de financiamiento de terceros (Nota 23)	96,000,000	75,991,143
Usos financiamiento de terceros (Nota 23)	<u>(49,335,109)</u>	<u>(33,209,636)</u>
	<u>46,664,891</u>	<u>42,781,507</u>
Resultado no operacional neto:		
Fuentes no operacionales (Nota 23)	3,212,303	831,449
Usos no operacionales (Nota 23)	<u>(17,163,132)</u>	<u>(2,126,168)</u>
	<u>(13,950,829)</u>	<u>(1,294,719)</u>
Disponibilidades finales	<u>US\$ 16,624,842</u>	<u>US\$ 12,734,499</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Estados de Ejecución Presupuestaria
Años que terminaron el 31 de diciembre de 2002 y 2001
(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	2002				2001			
	Presupuesto aprobado (no auditado)	Saldo devengado	Saldo presupuestario	%	Presupuesto aprobado (no auditado)	Saldo devengado	Saldo presupuestario	%
Ingresos								
Corrientes:								
Venta de bienes y servicios	US\$ 935,090	US\$ 913,556	US\$ (21,534)	98%	US\$ 1,257,143	US\$ 1,134,962	US\$ (122,181)	90%
Ingresos financieros y otros	62,690,000	56,079,380	(6,610,620)	89%	54,153,485	53,044,812	(1,108,673)	98%
Transferencias corrientes del sector privado	-	117,734	117,734	-	-	215,057	215,057	-
Ventas de activo fijo	-	4,142,541	4,142,541	-	-	2,606,249	2,606,249	-
Saldos de años anteriores	-	-	-	-	31,275,784	-	(31,275,784)	-
	63,625,090	61,253,211	(2,371,879)		86,686,412	57,001,080	(29,685,332)	
De capital:								
Recuperación de inversiones financieras	32,100,000	51,592,086	19,492,086	161%	27,702,857	36,160,609	8,457,752	131%
Transferencias de capital del sector privado	-	-	-	-	-	-	-	-
	32,100,000	51,592,086	(19,492,086)		27,702,857	36,160,609	8,457,752	
Financiamiento								
Endeudamiento público	114,421,258	96,000,000	(18,421,258)	84%	121,738,286	75,991,143	(45,747,143)	62%
Total de ingresos	US\$210,146,348	US\$208,845,297	US\$ (1,301,051)	99%	US\$236,127,555	US\$169,152,832	US\$(66,974,723)	72%
Egresos								
Corrientes								
Remuneraciones	US\$ 4,518,083	US\$ 4,217,677	US\$ 300,406	93%	US\$ 4,538,731	US\$ 4,252,102	US\$ 286,629	94%
Adquisición de bienes y servicios	7,894,757	6,569,251	1,325,506	83%	7,231,940	5,175,317	2,056,623	72%
Gastos financieros y otros	20,086,791	15,547,633	4,539,158	77%	24,075,693	19,663,110	4,412,583	82%
Transferencias corrientes	7,217,955	6,583,913	634,042	91%	6,097,531	5,577,154	520,377	91%
	39,717,586	32,918,474	6,799,112		41,943,895	34,667,683	7,276,212	
Gastos de capital:								
Inversiones en activos fijos	1,450,666	697,869	752,797	48%	2,225,615	267,355	1,958,260	12%
Inversiones financieras	119,642,986	86,455,105	33,187,881	72%	158,116,708	114,868,770	43,247,938	73%
	121,093,652	87,152,974	33,940,678		160,342,323	115,136,125	45,206,198	
Aplicación del financiamiento								
Amortización de endeudamiento público	49,335,110	49,335,109	1	100%	33,841,337	33,209,636	631,701	98%
Total egresos	US\$210,146,348	US\$169,406,557	US\$ 40,739,791	81%	US\$236,127,555	US\$183,013,444	US\$ 53,114,111	78%
Superávit presupuestario		US\$ 39,438,740	US\$(39,438,740)			US\$(13,860,612)	US\$(13,860,612)	

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Fondo Social para la Vivienda

(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

1. Organización y Resumen de las Principales Políticas Contables

Organización

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.

El Fondo Social para la Vivienda es una institución de crédito autónoma, de Derecho Público, con personalidad jurídica, creada por Decreto Legislativo N°328 del 17 de Mayo de 1973 publicado en el Diario Oficial N°104, Tomo 239 del 6 de Junio del mismo año. Nació como un programa de seguridad social en el que participan el estado, los patronos y los trabajadores, con el objeto de contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medio adecuados para la adquisición de viviendas. Su campo de aplicación abarca a todos los trabajadores afiliados a los Sistemas de Ahorro para Pensiones, tanto público como privado.

Los recursos del Fondo Social para la Vivienda están constituidos por: un subsidio inicial del Estado, de US\$2,857,143 (C25,000,000) y uno de US\$3,778,286 (C33,060,000) recibido en 1995, cotizaciones de patronos y trabajadores recibidas desde su fundación hasta el 30 de abril de 1998, las cuales están registradas en cuentas individuales a favor de estos últimos y otros ingresos que obtenga a cualquier título.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Normas técnicas y principios de contabilidad

Los estados financieros del Fondo Social para la Vivienda han sido preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados para instituciones gubernamentales en El Salvador, que corresponden a los 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 de las instituciones que integran el sector público de El Salvador. Ciertas cifras del año 2001 han sido reclasificadas para propósitos de comparación. Un resumen de las principales políticas contables se presenta en la siguiente página:

Fondo Social para la Vivienda (institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros **31 de diciembre de 2002 y 2001**

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

Estados financieros

Los estados financieros básicos del Fondo Social para la Vivienda requeridos por las normas de contabilidad gubernamental son: estado de situación financiera, estado de rendimiento económico, estado de flujo de fondos y estado de ejecución presupuestaria.

Anticipos de fondos

La Institución sigue la política de otorgar anticipos a suministrantes de servicios y efectuar desembolsos parciales a medida que avanza la recepción de los mismos. Los anticipos son liquidados mediante descuentos efectuados en cada uno de los desembolsos parciales, equivalentes al porcentaje que representa el anticipo sobre el financiamiento total otorgado por el FSV.

Inversiones temporales

Estos activos representan aquellas inversiones de recursos estacionales de caja, cuyo período de realización sea igual o inferior a un año.

Inversiones permanentes

Estos activos representan aquellas inversiones que se mantienen por un período mayor a un año o con el propósito de ser mantenidas indefinidamente.

Deudores y acreedores financieros

Todo derecho a percibir recursos monetarios como parte de la gestión financiera institucional, independientemente del momento de la recepción, inmediata o futura, se contabiliza el devengamiento como deudores monetarios, de acuerdo con su naturaleza. Asimismo, todo compromiso de pagar recursos monetarios, como parte de la gestión financiera institucional, independientemente del momento de la erogación, inmediata o futura, se contabiliza como acreedores monetarios, conforme a su naturaleza. Al cierre del ejercicio, los saldos acumulados se trasladan a las cuentas de deudores financieros y acreedores financieros. Al 31 de diciembre de 2002 y 2001, los deudores financieros incluyen principalmente intereses por cobrar sobre préstamos que no están en mora.

Fondo Social para la Vivienda (institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros **31 de diciembre de 2002 y 2001**

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

Inversiones en préstamos

El Fondo registra como inversiones en préstamos por cobrar el valor de los contratos de hipoteca el día en que se firma el documento. La estimación de inversiones no recuperables por préstamos 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 90 días y los que se encuentran en proceso de recuperación judicial. Igualmente, se establece una estimación para intereses por cobrar y otros saldos de cuentas por cobrar de difícil recuperación, la cual se presenta como parte del rubro inversiones no recuperables.

Además, el Fondo mantiene una reserva voluntaria adicional, cuyos aumentos anuales se reconocen directamente en los gastos por inversiones no recuperables del periodo. En opinión de la Administración, esta reserva voluntaria cubre la porción de aquellos préstamos en mora mayor a 90 días que no están cubiertos por la reserva que normalmente se registra con base en los instructivos de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Inversiones intangibles

Comprende las cuentas que registran y controlan los gastos cuyo monto se distribuye en el tiempo y derechos diversos pagados por anticipado. Las licencias o patentes adquiridas para el funcionamiento de los sistemas informáticos de la Institución, las cuales son amortizadas en un período no mayor a cuatro años, a partir de la fecha de adquisición; así mismo, se registran los seguros pagados por anticipado, los cuales son valuados al costo y se amortizan durante el período de vigencia.

Inmuebles para la venta

Estos activos comprenden terrenos que se presentan con base en avalúos determinados en 1995 por la Dirección General de Presupuesto. Igualmente, incluyen viviendas recuperadas a través de procesos de embargo que se registran cuando las instancias judiciales decretan que el inmueble es adjudicado a favor del Fondo; o bien, como resultado de recuperaciones mediante dación en pago. Estas viviendas se valúan tomando como base el saldo del préstamo más las costas procesales o el correspondiente avalúo independiente, el que sea más bajo. El Fondo sigue la política de registrar una estimación para pérdidas en la realización de estas viviendas.

Fondo Social para la Vivienda (institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros **31 de diciembre de 2002 y 2001**

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

Inversiones en bienes de uso - Bienes depreciables

Las inversiones en bienes de uso se presentan al costo, excepto por los terrenos en comodatos que se presentan con base en avalúo técnico de 1995. La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos, utilizando las siguientes tasas de depreciación: equipo de transporte, tracción y elevación 10%, maquinaria, equipo y mobiliario diverso 10%, equipo de computación 20%, equipo telefónico 20%, otros bienes muebles 20%. Las ganancias y pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en los resultados del período, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos. Los bienes con un costo menor a US\$600.00 (US\$571.43 en 2001), son registrados como gastos de gestión.

Inversiones en bienes de uso - Bienes no depreciables

La Institución registra como bienes no depreciables las cuentas que registran y controlan los bienes inmuebles, obras de arte y todos aquellos bienes que no sufren disminuciones en el valor por efectos del uso y transcurso del tiempo.

Endeudamiento interno - emisión de valores negociables

La Institución programa anualmente el monto de las emisiones a efectuar en el período. Cada emisión consta de varias series de certificados de inversión. Mensualmente, el Fondo emite una serie, las cuales de acuerdo a regulaciones de la Superintendencia de Valores, la Institución cuenta con un plazo de un año para la colocación de la emisión completa, de lo contrario dicha serie debe retirarse del mercado.

Acreeedores financieros - Depósitos de afiliados por contribuciones

Las cotizaciones obrero - patronales recibidas por el Fondo hasta 1998 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.

Ingreso 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. La Institución registra una estimación para inversiones no recuperables para cubrir la porción de intereses por cobrar sobre créditos vencidos.

Fondo Social para la Vivienda

(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros **31 de diciembre de 2002 y 2001**

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

Venta de bienes y servicios

Los ingresos por la venta de bienes y servicios registra todos aquellos ingresos generados por la Institución por la venta de bases de licitación, venta de tarjetas laminoplásticas, comisiones por cobro de primas de seguros de deuda, los cuales son reconocidos cuando se conoce el derecho.

Indemnizaciones y costos de pensiones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Institución según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2002 y 2001, el Fondo pagó US\$219,459 y US\$219,404 por este concepto, respectivamente. La política de la Institución es pagar anualmente el correspondiente pasivo laboral a favor de todos los empleados.

Los costos de pensiones corresponden a un plan de beneficios por retiro de contribución definida, mediante el cual el Fondo y los empleados efectúan aportes a un fondo de pensiones administrado por una institución especializada autorizada por el Gobierno de El Salvador, la cual es responsable conforme a la Ley de Sistema de Ahorro para Pensiones, del pago de las pensiones y otros beneficios a los afiliados a ese sistema.

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Institución realice ciertas estimaciones y supuestos que inciden en los saldos de los recursos y obligaciones, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de los ingresos y gastos reportados durante el período. Aunque los ingresos y gastos de la Institución podrían diferir por razón de estas estimaciones, en opinión de la Administración no se anticipan cambios importantes derivados de estas estimaciones.

2. Unidad monetaria

Con fecha 30 de noviembre de 2000 se aprobó la Ley de Integración Monetaria, la cual entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2001, en la que se establece el tipo fijo e inalterable de cambio entre el colón y el dólar de los Estados Unidos de América en 8.75 por US\$1.00. Además, el dólar tiene curso legal irrestricto con poder liberatorio ilimitado para el pago de obligaciones en dinero en el territorio nacional; y establece que todas las operaciones financieras, tales como depósitos bancarios, créditos, pensiones, emisiones de títulos valores y cualesquier otras realizadas por medio del sistema financiero, se expresarán en dólares, y las operaciones o transacciones del sistema financiero que se hayan realizado o pactado en colones con anterioridad a la vigencia de esta Ley, se expresarán en dólares al tipo de cambio establecido en la Ley.

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

Los libros de la Institución se mantienen en dólares de los Estados Unidos de América, representado por el símbolo US\$ en los estados financieros adjuntos.

3. Disponibilidades

Las disponibilidades al 31 de diciembre de 2002 y de 2001 se presentan a continuación:

	2002	2001
Efectivo en caja	US\$ 6,743	US\$ 247,383
Bancos Comerciales - cuentas corrientes	1,866,196	1,320,156
Bancos Comerciales - convenios de recaudación	<u>14,751,903</u>	<u>11,166,960</u>
	<u>US\$16,624,842</u>	<u>US\$12,734,499</u>

4. Inversiones temporales

Las inversiones temporales al 31 de diciembre de 2002 corresponden a depósitos a plazo colocados en instituciones bancarias locales, a plazos de 30 días, con tasas promedio del 3.41% anual. Las inversiones en depósitos a plazo se realizan de acuerdo a las disponibilidades de la Institución, cumpliendo, además, la política del Gobierno de El Salvador de mantener montos no mayores al 20% de los depósitos en una sola institución financiera.

5. Inversiones permanentes

Al 31 de diciembre de 2002 y de 2001, las inversiones permanentes corresponden a bonos de la reforma agraria que fueron recibidos como pago por los terrenos expropiados por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA), los cuales devengan una tasa de interés anual del 6% y vencen en 2005 y 2010.

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

6. Inversiones en préstamos

Las inversiones en préstamos al 31 de diciembre de 2002 y de 2001 se presentan a continuación:

	2002	2001
Préstamos para vivienda:		
Préstamos hipotecarios vigentes	US\$ 637,190,162	US\$ 598,180,367
Préstamos hipotecarios vencidos	189,862,226	204,402,754
Préstamos en ejecución	<u>15,025,855</u>	<u>17,404,941</u>
	<u>842,078,243</u>	<u>819,988,062</u>
Préstamos personales	154,804	79,423
Préstamos a empresas públicas	<u>9,244</u>	<u>11,081</u>
	<u>164,048</u>	<u>90,504</u>
	842,242,291	820,078,566
Menos: Provisión de inversión en préstamos	<u>(115,037,925)</u>	<u>(102,645,624)</u>
	<u>US\$ 727,204,366</u>	<u>US\$ 717,432,942</u>

La provisión de inversiones en préstamos al 31 de diciembre de 2002 y 2001, incluye una reserva voluntaria de US\$27,921,356 y US\$2,842,455, respectivamente. Las cifras del año 2001 han sido reclasificadas para propósitos de comparación.

Los préstamos para vivienda son concedidos a plazos de hasta de 25 años, con garantía hipotecaria. Un resumen se presenta a continuación:

Porcentaje de interés	Saldo al 31 de diciembre de 2002				Saldo al 31 de diciembre de 2001			
	Beneficiarios		Saldo de Capital		Beneficiarios		Saldo de Capital	
	Número	%	Monto	%	Número	%	Monto	%
0	11	0.01	US\$ 15,456	0	10	-	US\$ 15,097	-
4.00	1,449	1.11	2,387,168	0.29	1,712	1.3	2,705,350	0.3
5.00	3,855	2.95	3,354,572	0.40	4,653	3.5	4,343,354	0.5
6.00	107,206	82.05	653,737,957	77.63	107,299	82.2	651,496,490	79.6
7.00	926	0.71	506,631	0.06	1,348	1.0	767,916	0.1
8.00	408	0.30	188,275	0.03	734	0.5	398,250	-
9.00	16,798	12.86	181,801,422	21.59	15,081	11.5	160,180,506	19.5
10.00				-	1	-	28	-
11.00	10	0.01	79,766	-	9	-	74,075	-
13.00	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>6,996</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>6,996</u>	<u>-</u>
Totales	<u>130,664</u>	<u>100.00</u>	<u>US\$842,078,243</u>	<u>100.00</u>	<u>130,848</u>	<u>100.00</u>	<u>US\$819,988,062</u>	<u>100.00</u>

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

La composición de la cartera por categoría de riesgo, se muestra a continuación:

<u>Categoría</u>	31 de diciembre de 2002		31 de diciembre de 2001	
	<u>Número de préstamos</u>	<u>Capital</u>	<u>Número de préstamos</u>	<u>Capital</u>
A	82,367	US\$528,633,799	73,687	US\$462,114,512
B	15,773	101,830,282	20,834	130,898,534
C	14,528	76,390,941	11,661	64,965,940
D	14,686	113,528,950	21,213	140,023,091
E	<u>3,310</u>	<u>21,694,271</u>	<u>3,453</u>	<u>21,985,985</u>
Totales	<u>130,664</u>	<u>US\$842,078,243</u>	<u>130,848</u>	<u>US\$819,988,062</u>

Al 31 de diciembre de 2002 y de 2001, los préstamos hasta US\$9,714 (C85,000) para adquisición de vivienda nueva generan el 6 % de interés anual. Los préstamos mayores a US\$9,714 (C85,000) hasta US\$14,286 (C125,000) devengan un interés anual del 9%, y se requiere una prima del 3% del monto del financiamiento.

7. Inversiones intangibles

Las inversiones intangibles al 31 de diciembre de 2002 y de 2001 se presentan a continuación:

	2002	2001
Derechos de propiedad intelectual	<u>US\$446,669</u>	<u>US\$405,809</u>

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

8. Inversiones no recuperables

Las inversiones no recuperables al 31 de diciembre de 2002 y de 2001 se presentan a continuación:

	2002	2001
Inversiones en préstamos no recuperables:		
Intereses sobre inversiones en préstamos	US\$ 33,317,353	US\$ 28,353,651
Anticipos por servicios (primas de seguros)	3,077,689	2,995,860
Deudores financieros no recuperables	130,043	130,043
Estimación inversiones no recuperables	<u>(36,461,422)</u>	<u>(31,479,554)</u>
	<u>US\$ 63,663</u>	<u>US\$ -</u>

9. Inversiones en existencias

Las inversiones en existencias al 31 de diciembre de 2001 y de 2002 se presentan a continuación:

	2002	2001
Existencias de consumo:		
Productos alimenticios agropecuarios	US\$ 254	US\$ 858
Materiales de oficina, productos de papel y cartón	23,231	32,343
Productos químicos, combustibles y lubricantes	3,942	8,159
Materiales de uso o consumo	27,143	19,062
Bienes de uso y consumo diversos	<u>1,350</u>	<u>2,431</u>
	<u>55,920</u>	<u>62,853</u>
Inmuebles para la venta:		
Terrenos	4,333,800	4,327,269
Edificios e instalaciones	<u>45,136,076</u>	<u>20,427,900</u>
	49,469,876	24,755,169
Menos: Estimación para pérdidas, por deterioro y/u obsolescencia	<u>(14,915,515)</u>	<u>(8,561,822)</u>
	<u>34,554,361</u>	<u>16,193,347</u>
	<u>US\$34,610,281</u>	<u>US\$16,256,200</u>

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

Los inmuebles para la venta comprenden terrenos y viviendas, el saldo de estos al 31 de diciembre de 2002 y de 2001 se presenta a continuación:

	2002	2001
Terrenos:		
Altos del Cerro, Soyapango	US\$ 456,394	US\$ 449,824
Finca La Bretaña, San Martín	185,069	185,069
Las Vertientes, Tonacatepeque	81,805	81,805
Madre Tierra, Apopa	54,320	54,359
El Guayacán, Apopa	74,289	74,289
Finca La Selva, Ilopango	<u>28,633</u>	<u>28,633</u>
	880,510	873,979
Revaluación de terrenos	<u>3,453,290</u>	<u>3,453,290</u>
	<u>4,333,800</u>	<u>4,327,269</u>
Edificios e instalaciones:		
Viviendas adquiridas, netas de viviendas en comodato	12,054	12,054
Viviendas deterioradas	6,780	6,780
Viviendas recuperadas	45,088,119	20,379,943
Viviendas recuperadas por terremoto	<u>29,123</u>	<u>29,123</u>
	<u>45,136,076</u>	<u>20,427,900</u>
	49,469,876	24,755,169
Menos: Estimación para pérdidas, por deterioro y/u obsolescencia	<u>(14,915,515)</u>	<u>(8,561,822)</u>
	<u>US\$ 34,554,361</u>	<u>US\$16,193,347</u>

El total de viviendas para la venta al 31 de diciembre de 2002 asciende a 4,491 (2,340 en 2001), de las cuales conforme a verificación física efectuada por el Fondo durante el año se determinó que existen 1,560 viviendas invadidas (1,422 en 2001).

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

10. Inversiones en bienes de uso

Las inversiones en bienes de uso al 31 de diciembre de 2002 y 2001 se presentan a continuación:

	2002			2001		
	Costo	Depreciación acumulada	Valor neto	Costo	Depreciación acumulada	Valor neto
<i>Bienes depreciables</i>						
Edificios e instalaciones	US\$1,469,174	US\$ (308,270)	US\$1,160,904	US\$1,469,174	US\$ (281,825)	US\$1,187,349
Adiciones, reparaciones y mejoras	609,738	(126,357)	483,381	612,314	(114,980)	497,334
Equipo de transporte, tracción y elevación	214,562	(63,278)	151,284	162,301	(127,507)	34,794
Maquinaria, equipo y mobiliario diverso	<u>2,810,552</u>	<u>(1,987,306)</u>	<u>823,246</u>	<u>2,834,213</u>	<u>(1,926,353)</u>	<u>907,860</u>
	<u>US\$5,104,026</u>	<u>US\$(2,485,211)</u>	<u>US\$2,618,815</u>	<u>US\$5,078,002</u>	<u>US\$(2,450,665)</u>	<u>US\$2,627,337</u>
<i>Bienes no depreciables</i>						
Terrenos	US\$1,305,327	-	US\$1,305,327	US\$1,305,327	-	US\$1,305,327
Terrenos en comodato	3,529,990	-	3,529,990	3,529,990	-	3,529,990
Obras de arte y culturales	<u>13,006</u>	<u>-</u>	<u>13,006</u>	<u>13,006</u>	<u>-</u>	<u>13,006</u>
	<u>4,848,323</u>	<u>-</u>	<u>4,848,323</u>	<u>US\$4,848,323</u>	<u>-</u>	<u>US\$4,848,323</u>
Total general	<u>US\$9,952,349</u>	<u>US\$(2,485,211)</u>	<u>US\$7,467,138</u>	<u>US\$9,926,325</u>	<u>US\$(2,450,665)</u>	<u>US\$7,475,660</u>

Los terrenos en comodato corresponden a la Finca San Lorenzo del departamento de Santa Ana, la cual se entregó en comodato al Gobierno para que fuera administrada por el Ministerio de Agricultura y Ganadería por un plazo de 50 años. En acta N°JD-13/99 del 1 de Septiembre de 1999, se autoriza a la Alcaldía de San Martín, administrar a título gratuito el terreno que ocupa el Parque de Recreo de la Finca La Bretaña. Luego, en acta N°JD-16/99 del 29 de septiembre de 1999, la Junta Directiva del Fondo autorizó la concesión en comodato del área de 5 manzanas de terreno de la porción sur de la Finca La Bretaña, utilizados en la construcción del Mercado mayoristas de frutas y hortalizas Las Pilas, a favor del Ministerio de Agricultura y Ganadería. Estas terrenos incluyen un revaluo practicado en 1995 de US\$2,889,060.

11. Depósitos de terceros

Los depósitos de terceros al 31 de diciembre de 2002 y de 2001 se presentan a continuación:

	2002	2001
Depósitos ajenos	US\$6,400,537	US\$4,888,507
Depósitos en garantía	828,501	1,064,227
Anticipo venta de bienes	-	2,919
Depósitos retenciones fiscales	25,818	20,255
Depósitos de recaudaciones por liquidar	<u>83,222</u>	<u>528,119</u>
	<u>US\$7,338,078</u>	<u>US\$6,504,027</u>

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

12. Endeudamiento interno

El endeudamiento interno al 31 de diciembre de 2002 y 2001 se resume a continuación:

	2002	2001
Títulos valores	US\$331,843,794	US\$284,544,870
Préstamos por pagar	<u>6,659,028</u>	<u>7,293,061</u>
	<u>US\$338,502,822</u>	<u>US\$291,837,931</u>

Los saldos de las obligaciones vigentes de las emisiones de valores negociados a través de la Bolsa de Valores al 31 de diciembre de 2002 y 2001, se presentan a continuación:

I. Títulos valores

Denominación	Monto de emisión	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Tasa de interés anual que devenga	Saldo	
					2002	2001
CIFSV-2						
Serie A	US\$3,428,571	21 de julio de 1998	21 de julio de 2003	2.255%	US\$ 3,428,571	US\$ 3,428,571
Serie B	2,285,714	21 de julio de 1998	21 de julio de 2003	2.255%	2,285,714	2,285,714
CIFSV-3						
Serie A	5,714,286	14 de septiembre de 1998	14 de septiembre de 2023	4.230%	4,800,000	5,028,571
Serie B	4,000,000	14 de octubre de 1998	14 de octubre de 2023	4.380%	3,360,000	3,520,000
Serie C	3,314,286	16 de noviembre de 1998	16 de noviembre de 2023	4.570%	2,784,000	2,916,571
Serie D	2,628,571	14 de diciembre de 1998	14 de diciembre de 2023	4.230%	2,208,000	2,313,143
Serie E	4,685,714	15 de enero de 1999	15 de enero de 2024	4.380%	4,123,430	4,310,858
Serie F	4,571,429	12 de febrero de 1999	12 de febrero de 2024	4.570%	4,022,858	4,205,715
Serie G	2,628,571	12 de marzo de 1999	12 de marzo de 2024	4.230%	2,313,144	2,418,286
Serie H	4,457,143	16 de abril de 1999	16 de abril de 2024	4.380%	3,922,287	4,100,573
CIFSV-4						
Serie A	4,285,714	18 de septiembre de 1998	18 de septiembre de 2002		-	4,285,714
Serie B	8,571,429	24 de septiembre de 1998	24 de septiembre de 2002		-	8,571,429
Serie C	1,428,571	14 de octubre de 1998	14 de octubre de 2002		-	1,428,571
Serie D	2,857,143	16 de noviembre de 1998	16 de noviembre de 2002		-	2,857,143
CIFSV-5						
Serie D	2,857,143	14 de marzo de 2000	14 de marzo de 2003	4.230%	2,857,143	2,857,143
CIFSV-6						
Serie A	2,285,714	14 de mayo de 1999	14 de mayo de 2004	3.570%	2,285,714	2,285,714
Serie B	3,428,571	21 de mayo de 1999	21 de mayo de 2004	3.370%	<u>3,428,571</u>	<u>3,428,571</u>
	Pasan...				US\$41,819,432	US\$60,242,287

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

Denominación	Monto de emisión	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Tasa de interés anual que devenga	Saldo	
					2002	2001
		Vienen...			US\$41,819,432	US\$60,242,287
CIFSV-7						
Serie C	US\$4,285,714	14 de febrero de 2000	14 de febrero de 2002		-	4,285,714
CIFSV-8						
Serie A	7,428,571	15 de junio de 1999	15 de junio de 2024	4.230%	6,537,145	6,834,288
Serie B	5,142,857	14 de julio de 1999	14 de julio de 2024	4.380%	4,525,716	4,731,430
Serie C	1,142,857	19 de agosto de 1999	19 de agosto de 2024	4.370%	1,005,715	1,051,429
Serie D	4,571,429	16 de septiembre de 1999	16 de septiembre de 2024	4.170%	4,022,857	4,205,714
Serie E	5,714,286	14 de octubre de 1999	14 de octubre de 2024	4.380%	5,028,571	5,257,143
Serie F	4,571,429	14 de diciembre de 1999	14 de diciembre de 2024	4.230%	4,022,857	4,205,714
Serie G	5,714,286	14 de enero de 2000	14 de enero de 2025	4.380%	5,257,144	5,485,715
CIFSV-9						
Serie A	30,800,000	14 de enero de 2000	14 de enero de 2005	1.880%	19,249,998	26,949,998
Serie B	2,114,286	1 de febrero de 2000	1 de febrero de 2005	1.900%	1,321,428	1,850,000
Serie C	9,257,143	15 de febrero de 2000	15 de febrero de 2005	2.070%	5,785,714	8,100,000
Serie D	13,714,286	27 de marzo de 2000	27 de marzo de 2005	1.910%	8,571,429	12,000,000
Serie E	2,285,714	14 de julio de 2000	14 de julio de 2005	1.880%	1,714,286	2,285,714
Serie F	3,314,286	18 de agosto de 2000	18 de agosto de 2005	1.870%	2,485,714	3,314,286
Serie G	308,571	25 de agosto de 2000	25 de agosto de 2005	1.900%	231,429	308,571
Serie H	34,286	25 de agosto de 2000	25 de agosto de 2005	1.900%	25,714	34,286
Serie I	3,200,000	14 de septiembre de 2000	14 de septiembre de 2005	1.730%	2,400,000	3,200,000
Serie J	514,286	10 de octubre de 2000	10 de octubre de 2005	1.950%	385,714	514,286
Serie K	5,028,571	17 de octubre de 2000	17 de octubre de 2005	1.880%	3,771,429	5,028,571
Serie L	571,429	7 de noviembre de 2000	7 de noviembre de 2005	1.720%	428,571	571,429
Serie M	4,742,857	10 de octubre de 2000	10 de octubre de 2005	1.720%	3,557,143	4,742,857
Serie N	3,771,429	15 de diciembre de 2000	15 de diciembre de 2005	1.730%	2,828,571	3,771,429
Serie O	85,714	15 de diciembre de 2000	15 de diciembre de 2005	1.730%	64,286	85,714
CIFSV-10						
Serie A	US\$6,857,143	14 de abril de 2000	14 de abril de 2025	4.380%	6,308,573	6,582,859
Serie B	4,571,429	16 de mayo de 2000	16 de mayo de 2025	4.570%	4,205,715	4,388,573
Serie C	5,714,286	14 de junio de 2000	14 de junio de 2025	4.230%	5,257,144	5,485,716
Serie D	5,714,286	14 julio de 2000	14 de julio de 2025	4.380%	5,257,144	5,485,716
CIFSV-12						
Serie A	11,428,571	3 de octubre de 2000	3 de octubre de 2025	4.370%	10,514,286	10,971,429
Serie B	3,428,571	15 de noviembre de 2000	15 de noviembre de 2025	4.570%	3,154,286	3,291,429
Serie C	3,428,571	14 de diciembre de 2000	14 de diciembre de 2025	4.230%	3,154,286	3,291,429
Serie D	6,857,143	15 de enero de 2001	15 de enero de 2026	4.380%	6,582,857	6,857,144
Serie E	6,854,000	15 de febrero de 2001	15 de febrero de 2026	4.570%	6,579,840	6,854,000
Serie F	6,888,000	16 de marzo de 2001	16 de marzo de 2026	4.170%	6,612,480	6,888,000
Serie G	6,888,888	24 de abril de 2001	24 de abril de 2026	4.470%	6,612,480	6,888,000
Serie H	6,888,888	18 de mayo de 2001	18 de mayo de 2026	4.370%	6,612,480	6,888,000
Serie I	6,888,888	15 de junio de 2001	15 de junio de 2026	4.230%	6,612,480	6,888,000
Serie J	6,888,888	13 de julio de 2001	13 de julio de 2026	4.450%	6,612,480	6,888,000
Serie K	3,960,000	24 de agosto de 2001	24 de agosto de 2026	4.370%	3,801,600	3,960,000
Serie L	3,960,000	21 de septiembre de 2001	21 de septiembre de 2026	4.170%	3,801,600	3,960,000
Serie M	3,960,000	12 de octubre de 2001	12 de octubre de 2026	4.450%	3,801,600	3,960,000
Serie N	3,960,000	16 de noviembre de 2001	16 de noviembre de 2026	4.570%	3,801,600	3,960,000
		Pasan...			US\$224,323,794	US\$272,544,870

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

<u>Denominación</u>	<u>Monto de emisión</u>	<u>Fecha de colocación</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés anual que devenga</u>	<u>Saldo</u>	
					<u>2002</u>	<u>2001</u>
		Vienen...			US\$224,323,794	US\$272,544,870
CIFSV-13						
Serie A	12,000,000	14 de diciembre de 2001	14 de diciembre de 2026	4.230%	11,520,000	12,000,000
Serie B	8,000,000	18 de enero de 2002	18 de enero de 2027	4.380%	8,000,000	-
Serie C	8,000,000	14 de febrero de 2002	14 de febrero de 2027	4.570%	8,000,000	-
Serie D	8,000,000	14 de marzo de 2002	14 de marzo de 2027	4.230%	8,000,000	-
Serie E	9,000,000	12 de abril de 2002	12 de abril de 2027	4.450%	9,000,000	-
Serie F	9,000,000	15 de mayo de 2002	15 de mayo de 2027	4.570%	9,000,000	-
Serie G	9,000,000	14 de junio de 2002	14 de junio de 2027	4.230%	9,000,000	-
Serie H	9,000,000	12 de julio de 2002	12 de julio de 2027	4.450%	9,000,000	-
Serie I	9,000,000	16 de agosto de 2002	16 de agosto de 2027	4.570%	9,000,000	-
Serie J	4,000,000	13 de septiembre de 2002	13 de septiembre de 2027	4.230%	4,000,000	-
Serie K	8,000,000	16 de octubre de 2002	16 de octubre de 2027	4.380%	8,000,000	-
Serie L	7,000,000	15 de noviembre de 2002	15 de noviembre de 2027	4.570%	7,000,000	-
						-
CIFSV-14						
Tramo 1	8,000,000	13 de diciembre de 2002	13 de diciembre de 2027		8,000,000	-
					<u>US\$331,843,794</u>	<u>US\$284,544,870</u>

Los títulos valores al 31 de diciembre de 2002 y 2001 están garantizados por cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda.

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

II. Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar al 31 de diciembre de 2002 y de 2001 se presentan a continuación:

	2002	2001
Préstamo MIPLAN-GOES-BIRF otorgado en marzo de 1995 al 11% de interés anual a 20 años plazo, pagadero por medio de cuotas semestrales de interés durante los primeros 5 años y por el resto del plazo de capital e intereses.	US\$ 1,294,242	US\$ 1,340,955
Préstamo FONAVIPO otorgado en noviembre de 1999 a una tasa de interés anual equivalente a TIBP, a 20 años plazo, pagadero por medio de cuotas trimestrales de capital e intereses de acuerdo a cada desembolso, con garantía prendaria sobre los créditos otorgados con recursos de FONAVIPO	<u>5,364,786</u>	<u>5,952,106</u>
	<u>US\$ 6,659,028</u>	<u>US\$ 7,293,061</u>

13. Acreedores financieros

Los acreedores financieros al 31 de diciembre de 2002 y de 2001 se presentan a continuación:

	2002	2001
Depósitos de afiliados por contribuciones	US\$352,030,113	US\$356,408,777
Acreedores monetarios por pagar	<u>2,706,137</u>	<u>3,001,350</u>
	<u>US\$354,736,250</u>	<u>US\$359,410,127</u>

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2002 y 2001, los depósitos de afiliados por contribuciones devengaron intereses a tasas promedios de 0.05%.

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

14. Patrimonio

El patrimonio institucional al 31 de diciembre de 2002 y de 2001 se presenta a continuación:

	2002	2001
Patrimonio instituciones descentralizadas	US\$ 6,635,429	US\$ 6,635,429
Resultados del ejercicio corriente	9,774,941	9,519,210
Superávit por revaluaciones	<u>6,342,350</u>	<u>6,342,350</u>
	<u>US\$22,752,720</u>	<u>US\$22,496,989</u>

15. Reservas

El movimiento de las reservas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2002 se presenta a continuación:

	<u>Reserva para emergencias</u>	<u>Reserva técnica</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	US\$77,592,940	US\$ 261,472	US\$77,854,412
Distribución de resultados	9,519,210	-	9,519,210
Deducibles absorbidos y pérdidas y por daciones en pago	<u>-</u>	<u>(163,957)</u>	<u>(163,957)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>US\$87,112,150</u>	<u>US\$ 97,515</u>	<u>US\$87,209,665</u>

Fondo Social para la Vivienda

(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

16. Ingresos financieros y otros

Los ingresos financieros y otros correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2002 y de 2001 se presentan a continuación:

	2002	2001
Rentabilidad de inversiones financieras	US\$ 527,125	US\$ 1,977,735
Intereses de préstamos otorgados	55,573,398	51,057,287
Arrendamiento de bienes	-	729
	<u>US\$56,100,523</u>	<u>US\$53,035,751</u>

17. Ingresos por venta de bienes y servicios

Los ingresos por venta de bienes y servicios correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2002 y de 2001 se presentan a continuación:

	2002	2001
Venta de bienes	US\$ 69	US\$ 3,647
Venta de servicios públicos	567,699	840,935
Venta de bienes muebles	-	211
Venta de bienes inmuebles	<u>4,873,201</u>	<u>2,606,096</u>
	<u>US\$5,440,969</u>	<u>US\$3,450,889</u>

18. Ingresos por actualización y ajustes

Los ingresos por actualizaciones y ajustes correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2002 y 2001 se presentan a continuación:

	2002	2001
Indemnizaciones y valores no reclamados	US\$ 18,662	US\$ 250,585
Ajustes de ejercicios anteriores	175,522	775,751
Diferencias por tipo de cambio moneda extranjera	25	35
Corrección de recursos	<u>14,902,610</u>	<u>285</u>
	<u>US\$15,096,819</u>	<u>US\$1,026,656</u>

El monto de corrección de recursos del año 2002 corresponde principalmente a la liberación de la provisión de inversión de préstamos, lo cual se contabiliza de acuerdo con los instructivos emitidos por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

19. Gastos en personal

Los gastos en personal correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2002 y 2001 se presentan a continuación:

	2002	2001
Remuneraciones personal permanentes	US\$ 23,863	US\$ 20,205
Remuneraciones personal eventual	3,450,798	3,467,838
Remuneraciones por servicios extraordinarios	163,128	186,800
Contribuciones patronales a instituciones de seguridad social	360,429	355,975
Indemnizaciones	<u>219,459</u>	<u>219,405</u>
	<u>US\$4,217,677</u>	<u>US\$4,250,223</u>

El número promedio de empleados al 31 de diciembre de 2002 y de 2001 es de 299 y 303, respectivamente.

20. Gastos financieros y otros

Los gastos financieros correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2002 y 2001 se presentan a continuación:

	2002	2001
Primas y gastos por seguros y comisiones bancarias	US\$ 2,421,992	US\$ 1,837,563
Impuestos, derechos y tasas	786,038	675,435
Intereses y comisiones de títulos valores en el mercado	12,530,495	17,159,232
Intereses y comisiones de la deuda interna	348,603	585,538
Intereses y comisiones de la deuda externa	-	4,114
Gastos corrientes diversos	<u>-</u>	<u>191</u>
	<u>US\$16,087,128</u>	<u>US\$20,262,073</u>

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

21. Costos de ventas y cargos calculados

Los costos de ventas y cargos calculados correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2002 y 2001 se presentan a continuación:

	2002	2001
Amortización de inversiones intangibles	US\$ 224,526	-
Gastos por inversiones no recuperables	25,248,442	US\$ 9,337,739
Depreciación de bienes de uso	305,327	340,485
Costo de ventas de activos extraordinarios	<u>4,720,674</u>	<u>2,383,754</u>
	<u>US\$30,498,969</u>	<u>US\$12,061,978</u>

Los gastos por inversiones no recuperables incluyen US\$25,078,901 en 2002 (US\$2,842,455 en 2001), que corresponden a las provisiones de inversiones en préstamos que el Fondo Social para la Vivienda registra en forma voluntaria (Nota 6).

22. Gastos por actualización y ajustes

Los gastos por actualizaciones y ajustes correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2002 y 2001 se presentan a continuación:

	2002	2001
Gastos por pérdidas de inversiones financieras	US\$ 53,331	US\$ 80,778
Gastos por pérdidas o daños de bienes	8,122,291	4,057,265
Ajustes de ejercicios anteriores	114,172	815,473
Corrección de obligaciones con terceros	871	1,369
Diferencial cambiario	<u>-</u>	<u>38</u>
	<u>US\$8,290,665</u>	<u>US\$4,954,923</u>

Los gastos por pérdidas o daños de bienes corresponden a las provisiones para pérdidas por deterioro u obsolescencia de inmuebles para la venta.

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

23. Variaciones en la composición del flujo de fondos

Las variaciones en la composición del estado de flujo de fondos correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2002 y 2001 se presentan a continuación:

	2002	2001
Fuentes operacionales:		
Venta de bienes y servicios	US\$ 771,404	US\$ 1,064,199
Ingresos financieros y otros	46,871,728	30,901,335
Transferencias corrientes recibidas	117,734	215,057
Venta de activos fijos	4,142,541	2,606,249
Recuperación de inversiones financieras	51,592,086	36,160,609
Recuperación de inversiones financieras	12,045,000	37,791,858
Operaciones de ejercicios anteriores	<u>7,464,109</u>	<u>18,721,309</u>
	<u>US\$123,004,602</u>	<u>US\$127,460,616</u>
Usos operacionales:		
Remuneraciones	US\$ 4,107,759	US\$ 4,154,950
Adquisiciones de bienes y servicios	6,026,510	5,072,456
Gastos financieros y otros	13,825,523	18,068,777
Transferencias corrientes otorgadas	6,583,913	5,577,154
Inversiones en activos fijos	687,925	264,940
Inversiones financieras	85,411,428	113,671,429
Inversiones financieras temporales	32,077,143	16,729,498
Operaciones de ejercicios anteriores	<u>3,108,120</u>	<u>2,806,628</u>
	<u>US\$151,828,321</u>	<u>US\$166,345,832</u>
Empréstitos contratados:		
Endeudamiento público	<u>US\$ 96,000,000</u>	<u>US\$ 75,991,143</u>
Servicios de la deuda:		
Amortización de endeudamiento público	<u>US\$ 49,335,109</u>	<u>US\$ 33,209,636</u>

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	2002	2001
Fuentes no operacionales:		
Anticipos a empleados	US\$ 70	US\$ 110,147
anticipos por servicios	121	-
Depósitos ajenos	3,206,549	13,714
Depósitos en garantía	-	295,223
Depósitos retenciones fiscales	5,563	10,846
Depósitos de recaudadores por depositar	-	401,519
	<u>US\$ 3,212,303</u>	<u>US\$ 831,449</u>
Usos no operacionales:		
Anticipos a empleados	US\$ 10,485	US\$ 1,844
Anticipos por servicios	615,285	1,602,571
Anticipos a contratistas	-	2,693
Anticipos de fondos para instituciones públicas	3,842	-
Depósitos ajenos	1,860,813	519,060
Depósitos en garantía	235,725	-
Depósitos de recaudaciones por liquidar	14,436,982	-
	<u>US\$17,163,132</u>	<u>US\$2,126,168</u>

La conciliación de ingresos del estado de rendimiento económico con las cifras del estado de flujo de fondos se presenta a continuación:

	Ingresos financieros y otros	Ingresos por venta de bienes y servicios
Saldo según estado de rendimiento económico	US\$56,100,523	US\$ 5,440,969
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos	<u>(9,228,795)</u>	<u>(4,669,565)</u>
Saldos según estado de flujo de fondos	<u>US\$46,871,728</u>	<u>US\$ 771,404</u>

Fondo Social para la Vivienda
(institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

24. Conciliación del estado de rendimiento económico con el estado de ejecución presupuestaria

La conciliación de ingresos financieros y otros del estado de rendimiento económico con las cifras del estado de ejecución presupuestaria se presenta a continuación:

	Ingresos financieros y otros	Ingresos por venta de bienes y servicios	Ingresos por actualizaciones y ajustes
Saldos según estado de rendimiento económico:	US\$56,100,523	US\$5,440,969	US\$ 15,096,819
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos	(63,364)	(732,933)	-
Operaciones no monetarias (TM2) por reversión de reservas de saneamiento de préstamos, de acuerdo a instructivo de la SSF (NCB-003-004) y corrección de operaciones de ejercicios anteriores	-	-	(15,082,185)
Saldos según estado de ejecución presupuestaria	<u>US\$56,037,159</u>	<u>US\$4,708,036</u>	<u>US\$ 14,634</u>

25. Diferencias significativas entre las normas contables aplicadas por la Institución y las normas internacionales de contabilidad

Las principales diferencias con respecto a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las normas de contabilidad gubernamental emitidas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental en lo que se refiere al Fondo Social para la Vivienda, se presentan a continuación:

1. Los estados financieros básicos del Fondo Social para la Vivienda son los siguientes: estado de situación financiera, estado de rendimiento económico, estado de flujo de fondos, estado de ejecución presupuestaria. Las normas internacionales de contabilidad requieren la presentación de los siguientes estados financieros: balance general, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo. El balance general debe presentar los activos y pasivos según su naturaleza, debiendo ordenar estos elementos de manera que se refleje su liquidez relativa. La presentación del estado de resultados requerida por las normas internacionales difiere a la establecida por la contabilidad gubernamental.

Fondo Social para la Vivienda (institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros **31 de diciembre de 2002 y 2001**

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

2. El estado de flujo de fondos está diseñado para realizar capturas de datos partiendo de la disponibilidad inicial, más las cuentas contables deudores monetarios para los ingresos, menos las cuentas de acreedores monetarios para los egresos; considerando además, la variación de los débitos y abonos de las cuentas anticipos de fondos y depósitos ajenos. Las normas internacionales de contabilidad establecen que el estado de flujos de efectivo tiene el objetivo de informar sobre el efectivo provisto y utilizado en un período, clasificado en tres actividades: operación, inversión y financiamiento.
3. Las normas internacionales de contabilidad requieren la divulgación de las siguientes políticas contables: administración de riesgo financiero, provisiones, valor razonable de los instrumentos financieros, etc. Igualmente, es requerida la divulgación de la fecha de aprobación de los estados financieros y la persona responsable de esta aprobación.
4. Los depósitos a plazo con vencimiento original menor a noventa días se presenta como parte de las inversiones temporales. Las normas internacionales de contabilidad requieren que tales depósitos se presente como equivalentes de efectivo.
5. Las inversiones permanentes se presentan al costo histórico. Las normas internacionales de contabilidad requieren que las inversiones que tengan un plazo fijo de vencimiento deben ser valoradas al costo amortizado, considerando además, la posible minusvalía resultante de la pérdida por deterioro.
6. Las normas internacionales de contabilidad requieren que la divulgación de la política contable sobre préstamos considere los siguientes aspectos: Bases sobre las cuales se reconocen como pérdida los préstamos, así como el criterio empleado para darles de baja contablemente. Igualmente las normas requieren la divulgación del movimiento anual de la provisión para préstamos incobrables, monto de préstamos por cobrar que no devengan intereses.
7. Las normas internacionales de contabilidad requieren la divulgación de la naturaleza y monto de los compromisos de concesión de créditos que son irrevocables. Igualmente debe divulgarse las cesiones de hipotecas aceptadas por el Fondo Social para la Vivienda, que estuvieran pendientes de pago al cedente a la fecha del balance general.

Fondo Social para la Vivienda (institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros **31 de diciembre de 2002 y 2001**

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

8. Las normas internacionales de contabilidad requieren la divulgación de la clasificación de activos y pasivos, según agrupaciones significativas de plazo, basada en los periodos que resten entre la fecha del balance y la fecha contractual de vencimiento de los mismos.
9. El Fondo Social para la Vivienda reconoce como parte de los activos intangibles el costo de las licencias por uso de software y los seguros pagados por anticipado. Las normas internacionales de contabilidad no reconocen este tipo de activos intangibles.
10. Las existencias institucionales incluyen principalmente suministros de oficina. Las normas internacionales de contabilidad requieren que tales rubros se registren en los resultados del período. Igualmente, se incluyen los terrenos rústicos y las viviendas recuperadas, los cuales debieran clasificarse como parte de los otros activos.
11. El Fondo Social para la Vivienda establece las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos conforme lo establecido por la Dirección de Contabilidad Gubernamental. Las normas internacionales de contabilidad requieren que la base depreciable del activo fijo debe ser distribuida, de forma sistemática, sobre los años que componen su vida útil.
12. Las normas internacionales de contabilidad permiten que los activos fijos sean contabilizados a su valor revaluado, para lo cual se requiere que dichas revaluaciones sean efectuadas con suficiente regularidad y a través de avalúos realizados por peritos independientes.
13. Los depósitos de terceros, de acuerdo con la contabilidad gubernamental, incluye las primas de seguro por daños y deuda por pagar por cuenta de deudores de préstamos. El Fondo Social para la Vivienda tiene una obligación contractual sobre estos pasivos. Las normas internacionales de contabilidad requieren que tales rubros se presenten como un pasivo. Igual tratamiento es aplicables a: cheques reintegrados pendientes de pago por indemnizaciones de terremoto, cotizaciones pendientes de devolución, saldos de excedentes de préstamos, indemnizaciones para reparar viviendas por seguro de terremoto, etc.
14. Las normas internacionales de contabilidad requieren la divulgación del movimiento anual para cada clase de provisión. Igualmente, entre otros requisitos, las provisiones son reconocidas contablemente como resultado de un suceso pasado

Fondo Social para la Vivienda
(Institución salvadoreña autónoma de crédito)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2002 y 2001

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

15. Las normas internacionales de contabilidad requieren la divulgación del valor razonable de los instrumentos financieros.
16. El endeudamiento interno no presentan el perfil de vencimiento por plazo. Las normas internacionales de contabilidad requieren que se divulgue el correspondiente valor razonable.
17. Los acreedores financieros incluyen los depósitos de cotizaciones; de conformidad con las normas internacionales de contabilidad deberá divulgarse los plazos de vencimiento, así como el correspondiente valor razonable.
18. Las normas internacionales de contabilidad requieren que se efectúe una evaluación periódica sobre cualquier potencial deterioro económico de los activos productivos.
19. Los intereses sobre cotizaciones se reflejan en los gastos por transferencias otorgadas y de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad, estos debe registrarse dentro de los gastos financieros.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
 BALANCE DE SITUACION AL 31 DE OCTUBRE DE 2003
 (EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

ACTIVO

DISPONIBILIDADES	35,128,308
CUENTAS POR COBRAR (NETO)	3,846,546
INVERSIONES	43,521,982
PRESTAMOS (NETO)	705,630,025
ACTIVO FIJO (NETO)	8,122,612
OTROS ACTIVOS	344,633

TOTAL ACTIVO 796,594,106
 =====

PASIVO

CUENTAS POR PAGAR	9,716,880
TITULOS VALORES	334,339,537
PRESTAMOS	6,168,317
DEPOSITOS	327,962,979
OTROS PASIVOS	-

TOTAL PASIVO 678,187,713

PATRIMONIO Y RESERVAS

PATRIMONIO	6,635,429
RESERVAS	97,001,636
RESULTADO DEL EJERCICIO CORRIENTE	8,254,452
SUPERAVIT POR REVALUACION	6,514,876

TOTAL PATRIMONIO Y RESERVAS 118,406,393

TOTAL PASIVO, PATRIMONIO Y RESERVAS 796,594,106
 =====



LIC. RENE CUELLAR MARENCO
GERENTE DE FINANZAS



LIC. JOSE MISAEL CASTILLO
JEFÉ AREA DE CONTABILIDAD

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
ESTADO DE RENDIMIENTO ECONOMICO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE OCTUBRE DE 2003
(EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

INGRESOS DE OPERACIÓN **67,294,849**

FINANCIEROS 47,560,933

VENTA DE BIENES Y SERVICIOS 824,664

OTROS INGRESOS 18,766,873

AJUSTES DE EJERCICIOS ANTERIORES 142,379

MENOS:

GASTOS DE OPERACIÓN **59,040,397**

FINANCIEROS 14,493,042

SANEAMIENTO DE PRESTAMOS (NETO) 25,723,689

ADMINISTRATIVOS 9,945,918

SANEAMIENTO DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS 8,789,991

AJUSTES DE EJERCICIOS ANTERIORES 87,757

RESULTADO DEL EJERCICIO CORRIENTE (SUPERAVIT) **8,254,452**
=====


LIC. RENE CUELLAR MARENCO
GERENTE DE FINANZAS




LIC. JOSE MISAEL CASTILLO
JEFE AREA DE CONTABILIDAD

