

PROSPECTO

**CERTIFICADOS
DE INVERSION
CIFSV12**



Fondo Social para la Vivienda

INDICE

1. CARTA DEL PRESIDENTE
2. CURRICULUM DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
3. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
4. NOMINA DE LOS PRINCIPALES ORGANOS INSTITUCIONALES
5. CURRICULUM DEL PRESIDENTE Y GERENTE GENERAL
6. ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
7. INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 1999
8. ESTADOS FINANCIEROS AL 30/04/2000
9. INDICADORES FINANCIEROS 1996-2000
10. PROYECCIONES FINANCIERAS 2000-2002
11. OPINION DE CLASIFICADORAS DE RIESGO
12. PROCESO DE INSCRIPCION Y REGISTRO DE LA EMISION
13. CARACTERISTICAS DE LA EMISION

CARTA DEL PRESIDENTE

(copiar carta anexa)

**CARTA DEL PRESIDENTE PARA EMISIÓN CIFSV12
POR ₡720.000.000.00**

Estimado Señor Inversionista:

Es para mí un especial agrado estar en contacto nuevamente con Ud. por medio de este prospecto, presentándole el más cordial saludo y poniendo en su conocimiento que nuestra institución, el **Fondo Social para la Vivienda**, está lanzando al mercado su emisión de Certificados de Inversión CIFSV12, por un monto de SETECIENTOS VEINTE MILLONES DE COLONES (₡720.000.000.00), la cual está debidamente autorizada por la Superintendencia de Valores.

El FSV continúa emitiendo estos Certificados de Inversión con el único objetivo de captar recursos para seguir desarrollando su programa social de facilitar créditos para vivienda al sector de los trabajadores públicos y privados. Le anima también la receptividad que muestran inversionistas como Ud. hacia los mismos, lo cual constituye una inapreciable contribución al noble propósito de elevar el nivel de vida de miles de familias salvadoreñas.

Esta emisión de Certificados de Inversión es para un plazo de 25 años. Está dirigida a personas con visión estratégica que anhelan un mejor porvenir para El Salvador. Tienen el sólido respaldo de la institución, que es reconocida como una de las más sanas, solventes, de gran fortaleza y credibilidad entre el sistema financiero del país. Además, cuentan con el beneficio de estar exentos, junto con los intereses que devenguen, de toda clase de impuestos fiscales establecidos o por establecerse

Esa es la razón para que ésta, como las anteriores emisiones, haya merecido altas clasificaciones de parte de prestigiosas compañías clasificadoras de riesgo como son Duff & Phelps, de Chile, y Thomson Bankwatch, de Estados Unidos, que le han asignado la clasificación **AA+**.

Confiando en que la información que antecede despierte su interés, no me resta más que invitarle cordialmente a aprovechar las ventajas indicadas, con su inversión en nuestros títulos valores, que será un valioso aporte para llevar tranquilidad a muchas familias salvadoreñas al poder gozar de un techo propio.

Hago propicia la ocasión para reiterarle las muestras de sincero aprecio.

Atentamente,


Lic. RAMIRO MENDOZA JEREZ
Presidente y Director Ejecutivo

CURRICULUM DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

- Razón Social** : Fondo Social para la Vivienda
- Fecha de Creación** : Decreto Legislativo #328 del 17 de mayo de 1973, Publicado en el Diario Oficial #104, Tomo 239 del 6 de Junio de 1973
- Capital Social** : CINCUENTA Y OCHO MILLONES SESENTA MIL COLONES (¢58,060,000)
- Misión** : De manera eficiente, obtener recursos para facilitar el financiamiento de necesidades habitacionales al mayor número de cotizantes, garantizando una rentabilidad adecuada de sus ahorros y su devolución oportuna.
- Historia** : Por más de 26 años ha servido al progreso habitacional de El Salvador y promovido el ahorro de los trabajadores. La solvencia, solidez y la firme convicción de expandir los servicios se han sobrepuesto a muchas dificultades incluyendo el conflicto armado que vivió nuestro país por más de una década; siempre con la visión futurista del progreso económico y social de El Salvador. Se puede afirmar con toda seguridad, que el crecimiento del Fondo Social para la Vivienda, experimentado en los últimos años está basado en la correcta y eficiente administración de sus recursos, de tal manera que garantiza la mejor oportunidad para una inversión segura.
- Con el inicio de operaciones del Sistema de Ahorro para Pensiones el Fondo Social para la Vivienda sustituirá las cotizaciones percibidas de los trabajadores y patronos por emisiones de títulos valores con los que complementará sus recursos financieros y obtendrá niveles crecientes e importantes en la colocación de créditos para adquisición de viviendas.

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

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

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

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

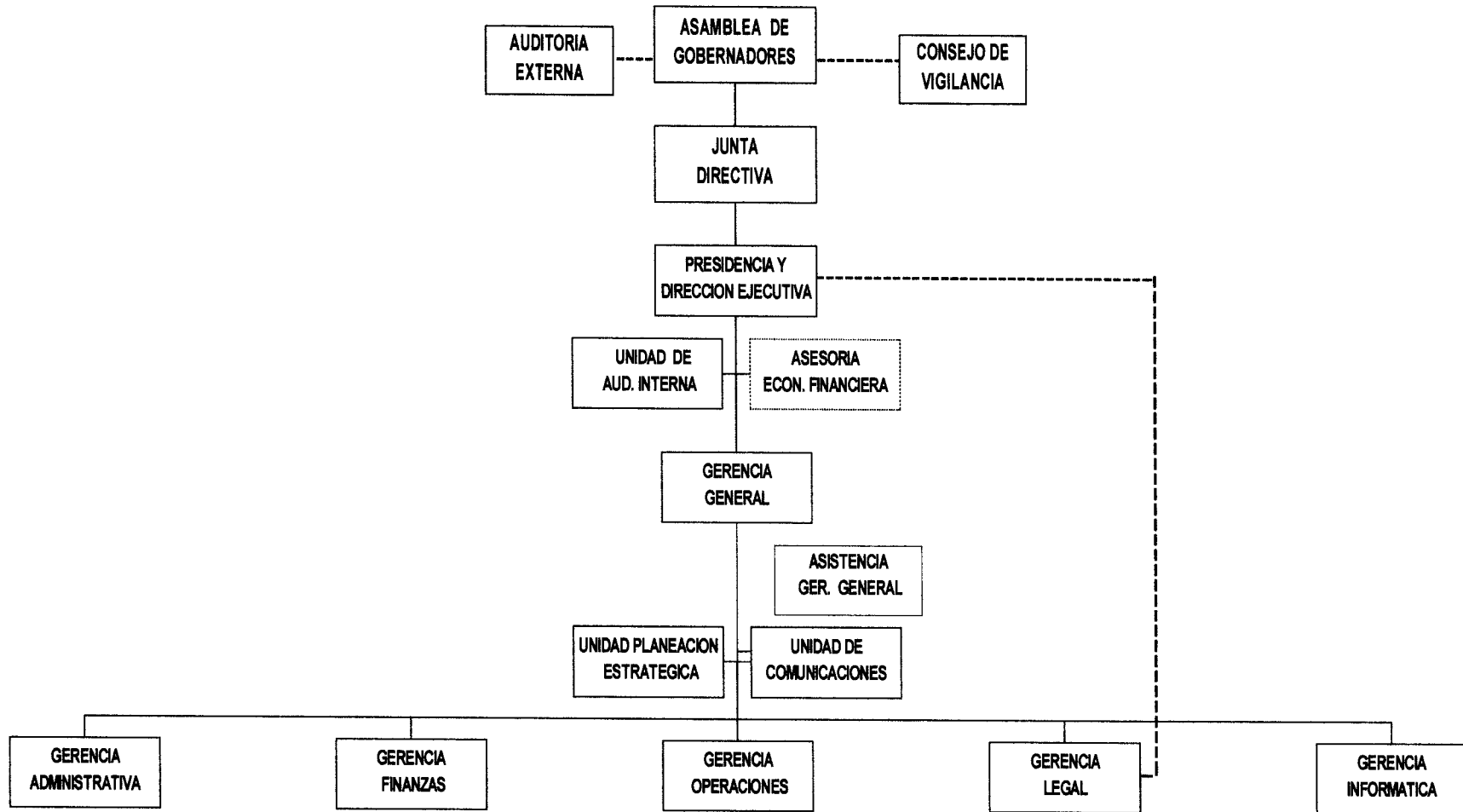
Presidente y Director Ejecutivo: Es el Representante Legal del Fondo y están a su cargo la ejecución de las disposiciones de Junta Directiva y la supervisión y coordinación de todas las actividades del Fondo.

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

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

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA



NOMINAS DE LOS PRINCIPALES ORGANOS INSTITUCIONALES

ASAMBLEA DE GOBERNADORES

SECTOR PUBLICO

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

- ✓ **Lic. José Angel Quiroz** a partir del 01/06/1999
(Ministro de Obras Públicas)
- ✓ **Lic. José Isidoro Nieto Menéndez** a partir del 01/06/1999
(Ministro de Trabajo y Previsión Social)
- ✓ **Lic. Miguel Ernesto Lacayo** a partir del 01/06/1999
(Ministro de Economía)
- ✓ **Lic. José Luis Trigueros** a partir del 01/06/1999
(Ministro de Hacienda)

SECTOR PATRONAL

- ✓ **Ing. Federico Rank Romero** 04/05/1998-03/05/2002
(Propietario)
- ✓ **Lic. Ricardo Posada Magaña** 02/09/1999-01/09/2003
(Propietario)
- ✓ **Lic. Jaime Hill Tinoco** 04/05/1998-03/05/2002
(Suplente)
- ✓ **Ing. Angel Díaz** 02/10/1998-01/10/2002
(Suplente)

SECTOR LABORAL

- ✓ **Sr. Mario Letona Hernández** 15/07/1999-14/07/2003
(Propietario)
- ✓ **Sr. Juan Isidro Vásquez Mejía** 15/06/2000-14/06/2004
(Propietario)
- ✓ **Sr. Carlos Alberto Bonilla** 15/06/2000-14/06/2004
(Suplente)
- ✓ **Sr. José Pedro Hernández** 15/07/1999-14/07/2003
(Suplente)

JUNTA DIRECTIVA

- ✓ **Lic. Edgar Ramiro Mendoza Jerez** A partir del 02/06/1998
(Presidente y Director Ejecutivo)

SECTOR PUBLICO

- ✓ **Dr. Jaime Amado del Valle Menjívar** 23/03/1998 – 22/03/2001
(Director Propietario)
- ✓ **Lic. Nicolás Rigoberto Monge** 25/03/2000 – 22/03/2001
(Director Propietario)
- ✓ **Lic. Edwin Schneider** 23/03/1998 - 22/03/2001
(Director Suplente)
- ✓ **Lic. Filadelfo Baires Paz** 26/05/1998 – 25/05/2001
(Director Suplente)

SECTOR PATRONAL

- ✓ **Ing. Carlos Humberto Cromeyer** 25/11/1997 – 24/11/2000
(Director Propietario)
- ✓ **Lic. Alberto Padilla Aquino** 09/05/1998 – 08/05/2001
(Director Suplente)

SECTOR LABORAL

- ✓ **Sr. Ramón Hernández García** 25-03-1999 – 24/03/2002
(Director Propietario)
- ✓ **Sr. Juan Antonio Hernández Aguirre** 25/03/1999 – 24/03/2002
(Director Suplente)

CONSEJO DE VIGILANCIA

- ✓ **Licda. Rosalía Victoria Molina Paredes** a partir del 06/04/2000
(Ministerio de Trabajo y Previsión Social)
- ✓ **Lic. Rolando Alfredo Martínez Pineda** a partir del 01/12/1999
(Ministerio de Obras Públicas)
- ✓ **Lic. José Antonio Ventura Sosa** a partir del 01/12/1998
(Miembro del Sector Patronal)
- ✓ **Sr. Fredis Vásquez Jovel** a partir del 15/07/1999
(Miembro del Sector Laboral)

ADMINISTRACION

- ✓ Lic. Edgar Ramiro Mendoza Presidente y Director Ejecutivo
- ✓ Lic. Francisco Antonio Guevara Gerente General
- ✓ Lic. Oscar Enrique Bonilla Asistente Gerente General
- ✓ Lic. Luis Mario Soriano García Gerente Legal
- ✓ Ing. Miguel Francisco Galdámez Gerente Administrativo
- ✓ Lic. René Cuéllar Marengo Gerente de Finanzas
- ✓ Ing. Luis Gilberto Baraona Gerente de Operaciones
- ✓ Ing. Mauricio Ayala Gerente de Informática
- ✓ Lic. Clelia Valdéz Jefe Unidad de Comunicaciones
- ✓ Ing. Raúl Rivas Montalvo Jefe Unidad de Planeación Estratégica
- ✓ Lic. David de Jesús Silva Jefe Unidad de Auditoría Intema

SUPERVISION Y FISCALIZACION

- ✓ Corte de Cuentas de la República
- ✓ Superintendencia del Sistema Financiero
- ✓ Superintendencia de Valores
- ✓ Superintendencia de Pensiones
- ✓ Auditoría Externa KPMG PEAT MARWICK

CURRICULUM VITAE PRESIDENTE

EDGAR RAMIRO MENDOZA JEREZ

DATOS PERSONALES

Nombre : EDGAR RAMIRO MENDOZA JEREZ

Profesión : Administrador de Empresas
Universidad Centroamericana José Simeón Cañas

EXPERIENCIA LABORAL

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

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

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

OTRAS EXPERIENCIAS RELEVANTES

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

CURSOS Y SEMINARIOS RECIBIDOS

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

CURRICULUM VITAE GERENTE GENERAL

FRANCISCO ANTONIO GUEVARA

DATOS PERSONALES

Nombre : FRANCISCO ANTONIO GUEVARA

Profesión : Licenciado en Economía
Universidad de El Salvador

Master en Administración Financiera
Universidad de El Salvador

EXPERIENCIA LABORAL

Octubre 1994 – A la Fecha Gerente General
Fondo Social para la Vivienda

Febrero 1991 – Octubre 1994 Gerente Financiero
Fondo Social para la Vivienda

Julio 1990 – Febrero 1991 Gerente de Operaciones (INTERINO)
Fondo Social para la Vivienda

Enero 1986 – Junio 1990 Jefe División de Planificación
Fondo Social para la vivienda

Abril 1981 – Diciembre 1985 Colaborador División de Planificación
Fondo Social para la Vivienda

Julio 1979 – Marzo 1981 Jefe Inspector de Agentes de Retención
de Renta
Ministerio de Hacienda

Enero –Junio 1979 Profesor e Instructor Introducción a la Economía
y Matemáticas Financieras Facultad de
Jurisprudencia y Ciencias Sociales Universidad
de El Salvador (UES) y Centro Internacional de
Programación de Computadoras (CIPC)

PRINCIPALES CURSOS Y SEMINARIOS RECIBIDOS

a) Gerenciales

- Programa de Alta Dirección Bancaria, INCAE, Miami, Florida, USA, julio 1995.
- XLII Programa de Alta Gerencia, INCAE, Costa Rica, agosto 1992.
- Gerencia Participativa por Objetivos, FEPADE y American Management Asociation, (AMA), El Salvador, 1988.

b) Finanzas y Otros

- Segundo Curso Interamericano de Banca Hipotecaria, MBA-UNIAPRAVI, Miami, Florida, Estados Unidos, marzo 1999.
- Seminario Internacional: Financiamiento de la Infraestructura, Servicios Urbanos y Vivienda, UNIAPRAVI, Río de Janeiro, Brasil, septiembre 1998.

- Simposio de Banca: Desarrollo de los Mercados de Capitales Latinoamericanos, INCAE, Miami, Florida, USA, marzo 1998.
- Seminario Latin American Real Estate Investment Vehicles. World Research Group y UNIAPRAVI, Miami, Florida, USA, mayo 1997.
- Congreso Latinoamericano de Automatización Bancaria FELABAN. Cartagena de Indias, Colombia, noviembre 1996.
- Negociación Efectiva, KARRAS y LA RED, Guatemala, febrero 1996.
- El Negocio Hipotecario en E.U. y su Aplicación en América Latina, UNIAPRAVI, Orlando, Florida, USA, febrero 1995.
- El Ahorro Previsional: Impacto en los Mercados de Capitales y de la Vivienda, CIEDESS Santiago de Chile, noviembre 1994.
- V Seminario del CELEH sobre Recuperación de Créditos Hipotecarios, Experiencias en México y Otros Países de América Latina, UNIAPRAVI y PROVIVAC, México, D.F., marzo 1994.
- Operaciones en la Bolsa de Valores en El Salvador. INTERVAL, Casa de Corredores de Bolsa. El Salvador, octubre 1993.

ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

Los recursos captados por el Fondo Social para la Vivienda son destinados al otorgamiento de créditos hipotecarios a los trabajadores del sector formal de acuerdo a los siguientes programas de financiamiento:

- Adquisición y construcción de viviendas
- Reparación, Ampliación o Mejoras de Vivienda "RAM"
- Adquisición de lotes para la construcción de viviendas e instalación de servicios de agua potable y saneamiento
- Refinanciamiento de deudas contraídas por los casos anteriores

Todas estas líneas de créditos son cubiertas a través de dos sistemas de financiamiento:

SISTEMA DE CUOTA NIVELADA, sistema tradicional de financiamiento de saldos decrecientes, que le permite al usuario obtener un monto de crédito de acuerdo a su capacidad de pago.

SISTEMA DE CUOTA AJUSTABLE, es una nueva opción de financiamiento de tipo escalonado, que le permite al usuario obtener un monto de crédito mayor a su capacidad de pago en ese momento.

Las cifras de créditos otorgados por línea de producto para los últimos cinco años se muestran a continuación.

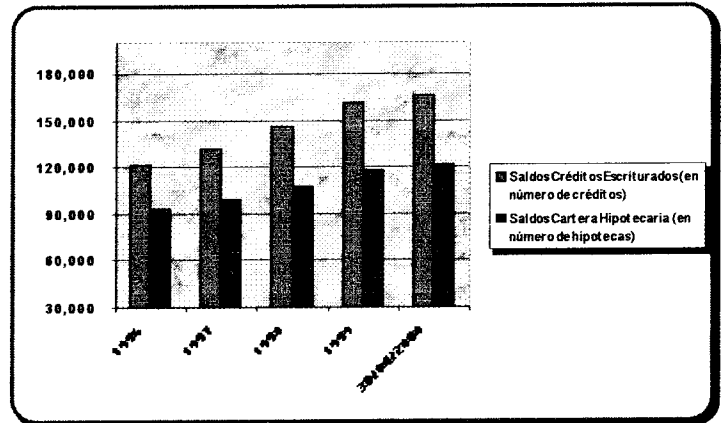
(Cifras en Número de Créditos, Millones de Colones y Porcentajes de Participación)

PROGRAMAS DE FINANCIAMIENTO	A Ñ O S														
	1996			1997			1998			1999			2000 *		
	No.	MONTO	%	No.	MONTO	%	No.	MONTO	%	No.	MONTO	%	No.	MONTO	%
ADQ.DE VIVIENDA	8,013	546.7	93.8%	9,171	646.3	95.4%	12,868	992.9	95.9%	14,548	1,225.3	94.5%	4,422	382.5	95.4%
VVDA NUEVA	5,871	402.9	69.2%	6,777	480.7	71.0%	10,751	841.5	81.3%	12,350	1,059.4	81.7%	3,780	334.4	83.4%
VVDA USADA	2,142	143.8	24.7%	2,394	165.7	24.5%	2,117	151.5	14.6%	2,198	165.9	12.8%	642	48.1	12.0%
CONSTRUCCION	87	6.0	1.0%	167	7.1	1.0%	100	6.9	0.7%	252	17.0	1.3%	30	2.5	0.6%
R.A.M.	260	9.2	1.6%	258	9.9	1.5%	189	7.9	0.8%	254	10.9	0.8%	73	3.2	0.8%
REFINANCIAMIENTO	59	3.9	0.7%	52	3.4	0.5%	62	3.8	0.4%	54	3.4	0.3%	19	2.7	0.7%
VTA. DE INMUEBLES	176	9.8	1.7%	134	6.6	1.0%	381	19.3	1.9%	560	32.7	2.5%	147	8.6	2.2%
VENTA DE LOTES	175	7.0	1.2%	171	4.1	0.6%	154	4.8	0.5%	314	8.0	0.6%	39	1.4	0.3%
TOTAL	8,770	682.6	100.0%	9,963	677.4	100.0%	13,764	1,036.6	100.0%	16,382	1,297.3	100.0%	4,730	400.8	100.0%

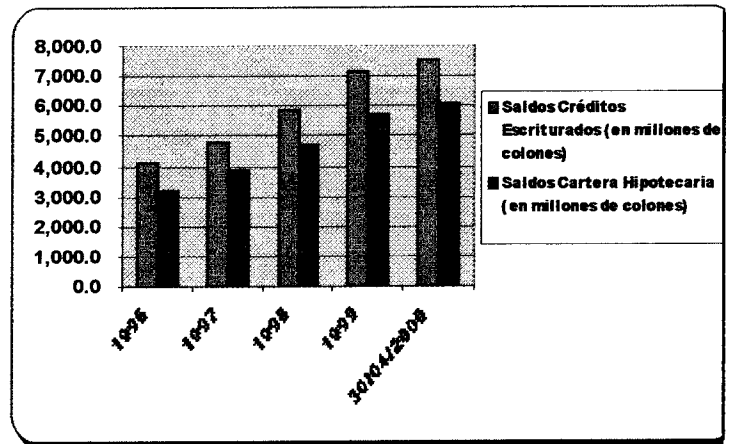
Información al 30/04/2000.

En el período comprendido entre 1974 al 30/04/2000, el FSV ha concedido ¢7,543.2 millones en créditos para el financiamiento de vivienda. Lo anterior ha permitido favorecer a 166,442 familias, equivalentes a 915,431 salvadoreños. En la actualidad cuenta con la mayor CARTERA HIPOTECARIA a nivel nacional, con un total de 121,184 hipotecas por un monto de ¢6,065.3 millones.

Años	Saldos Créditos Escriturados (en número)	Saldos Cartera Hipotecaria (en número)
1996	122,024	93,835
1997	131,977	99,062
1998	145,731	107,324
1999	161,713	118,325
30/04/2000	166,442	121,184



Años	Saldos Créditos Escriturados (en millones de colones)	Saldos Cartera Hipotecaria (en millones de colones)
1996	4,132.0	3,320.6
1997	4,809.4	3,872.3
1998	5,845.0	4,717.3
1999	7,142.3	5,752.3
30/04/2000	7,543.2	6,065.3



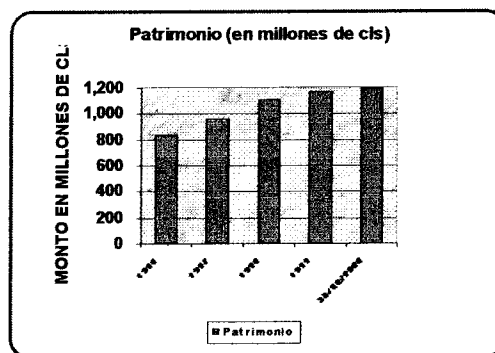
RECURSOS PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

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

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

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

Años	Patrimonio
1996	827
1997	959
1998	1,105
1999	1,163
30/04/2000	1,193



Años	Utilidades
1996	113
1997	142
1998	146
1999	48
30/04/2000	30

