



Fondo Social para la Vivienda

Calle Rubén Darío, entre 15 y 17 Av. Sur No.455
San Salvador, El Salvador.
www.fsv.gob.sv
Teléfonos: 271-4011 ext. 1540, 1541, 1542
Fax: 271-0241

**Casa Corredora de Bolsa:
Inversiones Ban Co S.A. de C.V.**
65 Av. Norte y Blvd. Constitución No. 115
San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: 245-3966, Fax: 298-0151

LOS VALORES OBJETO DE ESTA OFERTA SE ENCUENTRAN ASENTADOS
EN EL REGISTRO PUBLICO BURSATIL DE LA SUPERINTENDENCIA.
SU REGISTRO NO IMPLICA CERTIFICACION SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR
O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

LA INSCRIPCION DE LA EMISION EN LA BOLSA NO IMPLICA CERTIFICACION
SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

Prospecto

CERTIFICADOS DE INVERSIÓN

CIFSV13



Fondo Social para la Vivienda

	PAGINA
1) MENSAJE DEL PRESIDENTE	2
2) HISTORIAL Y DATOS DEL EMISOR	3-4
3) ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	5
4) NÓMINAS DE LOS PRINCIPALES ORGANOS INSTITUCIONALES	6-7
5) CURRICULUM VITAE DEL PRESIDENTE Y DIRECTOR EJECUTIVO	8
6) CURRICULUM VITAE DEL GERENTE GENERAL	9
7) AUTORIZACIONES DEL EMISOR Y LA EMISIÓN	10
8) CLASIFICACIONES DE RIESGO Y SU SIGNIFICADO	10
9) DICTAMENES COMPLETOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO	11-18
10) ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 1999-2000	19-45
11) ESTADOS FINANCIEROS AL 30/09/2001	46-47
12) INDICADORES FINANCIEROS 1999, 2000, 30/09/2001	48
13) PROYECCIONES FINANCIERAS	49-51
14) CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	INSERTO

San Salvador, diciembre de 2001

Estimados Inversionistas:

Con especial agrado me permito dirigirme nuevamente a ustedes a través de este prospecto para mostrarles las principales características de la emisión de Certificados de Inversión del Fondo Social para la Vivienda CIFS13, por un monto de CIENTO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$100,000,000.00), la cual ha sido autorizada por la Bolsa de Valores de El Salvador y la Superintendencia de Valores.

Las emisiones de Certificados de Inversión del FSV, tienen como único propósito, la captación de recursos necesarios para continuar con los programas de otorgamiento de crédito, para contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, afiliados a los Sistemas de Pensiones tanto Público como Privado y sus grupos familiares.

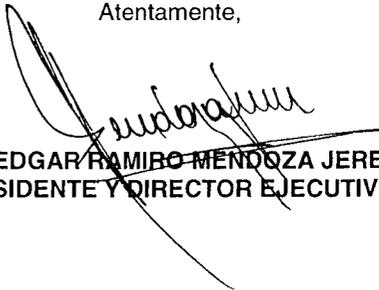
Noble misión en la que nos acompañan inversionistas al adquirir los títulos.

La presente emisión de Certificados de Inversión es para un plazo de 25 años, dirigida a personas comprometidas con el futuro de El Salvador, cuentan con el respaldo de una institución sólida y de gran credibilidad tanto interna como externamente, como puede comprobarse por medio de las clasificaciones de riesgo otorgadas por EQUILIBRIUM S.A. DE C.V. y FITCH INC, que le han otorgado la clasificación de AA- y A+ respectivamente.

Confiado en que la información que este prospecto contiene despierte su interés, no me resta más que invitarle cordialmente a aprovechar las inmejorables ventajas al invertir en nuestros títulos valores.

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

Atentamente,


LIC. EDGAR RAMIRO MÉNDEZ JEREZ
PRESIDENTE Y DIRECTOR EJECUTIVO

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

SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO 57/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$6,635,428.57)

MISIÓN

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

HISTORIA

Por veintiocho años el FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA 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 sustituyó las cotizaciones percibidas de los trabajadores y patronos por emisiones de títulos valores con los que complementa sus recursos financieros y obtiene niveles crecientes e importantes en la colocación de créditos para adquisición de viviendas.

DESTINO DE LOS RECURSOS CAPTADOS

Los recursos captados por el FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA son destinados al otorgamiento de créditos hipotecarios para los trabajadores afiliados al Sistema de Ahorro para Pensiones tanto Público como Privado, de acuerdo a los siguientes programas de financiamiento:

- 1) Adquisición de Vivienda
- 2) Construcción
- 3) Reparación, Ampliación y Mejoras (RAM)
- 4) Adquisición de Lotes
- 5) Financiamiento de Deudas
- 6) Refinanciamiento

En la actualidad la Institución cuenta con la mayor cartera hipotecaria a nivel nacional, con un total de 129,196 hipotecas equivalentes a US\$ 799.75 millones.

Los créditos otorgados por programa de financiamiento para los últimos tres años es el siguiente:

1999

Programa	No. De Créditos
Adquisición de Vivienda	14,548
Construcción	252
RAM	254
Adquisición de Lotes	314
Venta de Inmuebles	560
Refinanciamiento	54
Total	15,982

2000

Programa	No. De Créditos
Adquisición de Vivienda	12,067
Construcción	69
RAM	224
Adquisición de Lotes	341
Venta de Inmuebles	153
Refinanciamiento	50
Total	12,904

30/09/2001

Programa	No. De Créditos
Adquisición de Vivienda	7,451
Construcción	64
RAM	110
Adquisición de Lotes	286
Venta de Inmuebles	99
Refinanciamiento	8
Total	8,018

HISTORIAL Y DATOS DEL EMISOR

El resultado de 28 años de labor institucional, se ve reflejado en la cartera hipotecaria, al 30 de septiembre de 2001, se encuentra distribuida de la siguiente manera:

Programa de Financiamiento	Número de Créditos	Saldo de Capital (en millones de US\$)
Adquisición de Vivienda Nueva	100,416	636.09
Adquisición de Vivienda Usada	21,049	134.39
Construcción	1,600	6.50
RAM	2,811	7.33
Adquisición de Lotes	1,093	3.48
Financiamiento de Deuda	106	0.99
Refinanciamiento	743	1.92
Adquisición Viviendas del FSV	1,378	9.05
TOTAL	129,196	799.75

FUENTES DE RECURSOS

EMISIÓN DE TÍTULOS VALORES

La emisión de Títulos Valores representa la principal fuente de ingresos para el FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA, habiendo colocado al 30/09/2001, un total de US\$300.39 millones. A continuación se presenta las diferentes emisiones colocadas desde 1998.

Emisión	Colocación (en millones de US\$)	Saldo (en millones de US\$)	Tasa de Interés Promedio al 30/09/2001
CIFSV2	5.71	5.71	4.40%
CIFSV3	32.00	29.21	6.49%
CIFSV4	17.14	17.14	6.31%
CIFSV5	14.29	8.57	6.37%
CIFSV6	5.71	5.71	6.11%
CIFSV7	14.29	4.29	6.36%
CIFSV8	34.29	32.18	6.52%
CIFSV9	79.74	72.76	3.99%
CIFSV10	22.86	21.94	6.53%
CIFSV12	74.36	74.36	6.48%
TOTAL	300.39	271.87	5.75%

DEPÓSITOS

Estos depósitos están constituidos por las cotizaciones recibidas desde la fundación del FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA hasta el 30/04/1998, fecha en que fueron suspendidas por la entrada en vigencia del nuevo Sistema de Ahorro para Pensiones. Al 30/09/2001, el saldo de esta cuenta asciende a US\$357.11 millones devengando una tasa de interés de 0.5% anual, capitalizable anualmente. Estos depósitos son devueltos a los trabajadores o a sus beneficiarios en los siguientes casos:

- Invalidez
- Vejez y
- Sobrevivencia

Las devoluciones según causal realizadas en los últimos tres años son las siguientes:

	Invalidez		Vejez		Sobrevivencia		Total	
	Casos	En millones de US\$	Casos	En millones de US\$	Casos	En millones de US\$	Casos	En millones de US\$
1999	169	0.10	4,745	3.27	1,183	0.52	6,097	3.89
2000	138	0.09	5,470	4.72	1,286	0.56	6,894	5.37
30/09/2001	83	0.06	4,549	3.79	1,032	0.45	5,664	4.30



ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

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

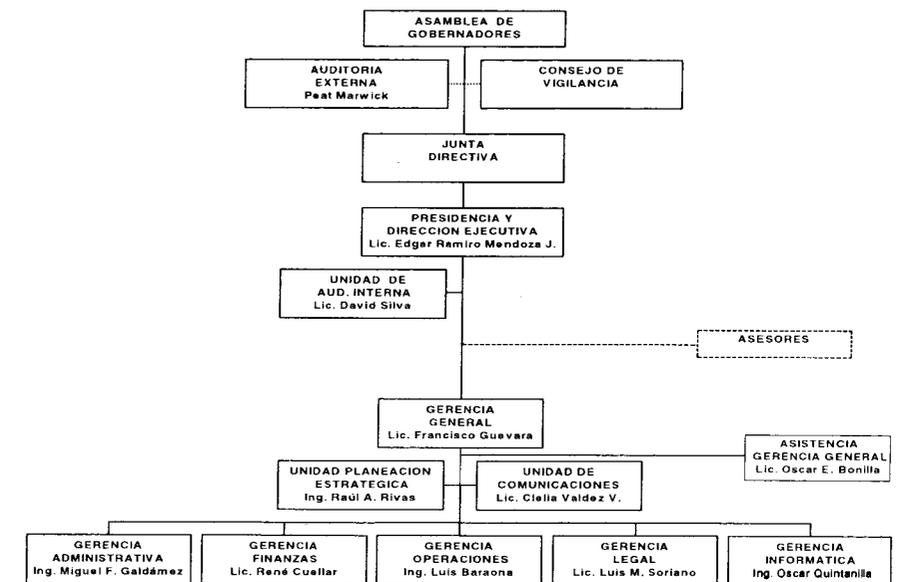
Asamblea de Gobernadores: Es la autoridad suprema del Fondo y está formada por los Ministros de Obras Públicas, de Trabajo y Previsión Social, de Hacienda y de Economía; dos gobernadores representantes del sector patronal y dos gobernadores representantes del sector laboral.

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 la 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.



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 Quiros** 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)
- ✓ **Dr. Juan José Daboud** a partir del 01/06/2001
(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 15/06/2001
(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. Erwin Schneider** 23/03/1998 - 22/03/2001 *
(Director Suplente)
- ✓ **Lic. Filadelfo Baires Paz** 26/05/1998 – 25/05/2001 *
(Director Suplente)

* Se mantienen en su cargo.

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)
- ✓ **Ing. Julio Ernesto Delgado** a partir del 11/06/2001
(Miembro del Sector Patronal)
- ✓ **Sr. Jesús Amado Pérez Marroquín** a partir del 05/11/2001
(Miembro del Sector Laboral)

GERENTE GENERAL

- ✓ Lic. Francisco Antonio Guevara a partir del 17/10/1994

COMITÉ EJECUTIVO

- ✓ 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. Oscar Quintanilla 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 Interna

* Se mantienen en su cargo.

CURRICULUM VITAE DEL PRESIDENTE Y DIRECTOR EJECUTIVO

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, Elyahu 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 DEL GERENTE GENERAL

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

CURSOS Y SEMINARIOS RECIBIDOS

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, FEPADÉ y American Management Asociation, (AMA), El Salvador, 1988.

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.

AUTORIZACIONES DEL EMISOR

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

AUTORIZACIONES DE LA EMISION

1. Acuerdo de la Junta Directiva de la institución emisora, tomado en sesión JD-09/2001, celebrada el día ocho de junio de dos mil uno.
2. Acuerdo de la inscripción tomado por la Junta Directiva de la sociedad Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión JD-28/2001, celebrada el día treinta de octubre de dos mil uno.
3. Acuerdo del asiento registral en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia de Valores, tomado en sesión de Consejo Directivo número CD-41/2001, celebrado el día quince de noviembre de dos mil uno.

CLASIFICACIONES DE RIESGO Y SU SIGNIFICADO

CON INFORMACION FINANCIERA AL 30/06/2001

EQUILIBRIUM S.A. DE C.V.: AA-, corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía. El signo - indica una tendencia descendente hacia la categoría de clasificación inmediata inferior.

FITCH INC: 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 esta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía. El signo + indica una tendencia ascendente hacia la categoría de clasificación inmediata superior.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

San Salvador, El Salvador

Septiembre de 2001

<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	A+	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 (series 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 y 13)	AA-	Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

"La clasificación que se otorga no implica recomendación para comprar, vender o mantener valores y/o instrumentos de la entidad clasificada"

----- MM US\$ al 30.06.01 -----		
ROA: 0.63%	Activos: 788.9	Patrimonio: 132.9
ROE: 3.79%	Utilidad: 2.5	Ingresos: 26.1

ROE y ROA anualizados

Historia: Emisor A+ (asignada el 23.07.01), CIFSV (series 2,3,4,5, 6,7,8,9,10,12 y 13 AA- (asignada el 23.07.01).

Para la presente evaluación, se han utilizado los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 1997,1998, 1999, 2000 y no auditado al 30.06.01

Fundamento: Después de la evaluación efectuada, el Comité de Clasificación ha dictaminado por unanimidad mantener la clasificación al emisor así como a sus instrumentos arriba mencionados, fundamentándose dicha clasificación en el buen desempeño de la institución. Consecuencia de la Ley de Integración monetaria en El Salvador que originó una reducción de las tasas de interés en el mercado, en ese entorno el Gobierno estableció tasas de interés fijas para los préstamos hipotecarios del Fondo, estipulándose en 9% y 6%, según el monto del crédito. Dicha situación incidió en la contracción del margen financiero del Fondo al 30 de junio del 2001 respecto a diciembre del 2000 (59% versus 65%), sin embargo ésta se mantiene por encima del registrado por el sector bancario en promedio (53%). La utilidad financiera obtenida (US\$15.3 millones) le permite cubrir holgadamente sus gastos de personal (US\$2 millones), viéndose reducida por la aplicación de reservas (US\$8 millones), culminando en una utilidad neta de US\$2.5 millones de 9% de margen. Es importante resaltar que el Fondo es una institución cuyo objetivo principal es financiar viviendas de interés social en condiciones de crédito favorables para los usuarios, para lo cual cuenta con el apoyo del gobierno salvadoreño. En cuanto al rendimiento sobre los activos (ROA) y sobre el patrimonio (ROE), se aprecia que de anualizarse los

resultados obtenidos en el primer semestre, el Fondo obtendría a fin de año un ROE del 3.79% y un ROA del 0.63%.

Los préstamos brutos del Fondo alcanzaron al 30 de junio del 2001 US\$785.2 millones que incluye otros préstamos, 4% superior al registrado al cierre del ejercicio 2000. Se aprecia que el 96% de la cartera corresponden a préstamos hipotecarios. De dichos préstamos el 67.2% fueron destinados a afiliados cuyos ingresos oscilan entre 1 y 3 salarios mínimos (salario mínimo US\$144.5), 30.2% en afiliados que perciban por encima de 3 salarios mínimos, mientras que los que perciban menos del salario mínimo representan el 2.6%.

Con respecto a la calidad de la cartera, se observa que la cartera vencida totalizó US\$24.7 millones, 29% inferior a la registrada a diciembre del 2000, generando una morosidad del 3.14%, inferior a la del sistema bancario (4.99%), en cuanto a sus reservas de saneamiento éstas totalizaron US\$73.4 millones, brindando una cobertura del 297.52% a su cartera vencida.

En referencia a la categorización de la cartera, apreciamos que el 64% se mantiene calificada como normal, 9% como subnormal, 9% como deficientes, 17% como de difícil recuperación y 1% como irre recuperables. El promedio del sector financiero mantuvo como cartera normal el 69%, en

subnormales 16%, deficientes 11%, 3% como de difícil recuperación y el 1% como créditos irrecuperables. La estructura del pasivo lo conforma principalmente de los aportes de afiliados por contribuciones y de los títulos valores emitidos por el Fondo (46% y 35% del pasivo más patrimonio respectivamente), seguido por el aporte patrimonial del Estado (17%) y otros pasivos (2%). Es importante señalar que los aportes tienden a reducirse como consecuencia de las devoluciones de depósitos a los trabajadores por casos de invalidez vejez y muerte. La disponibilidad del Fondo esta sustentada por inversiones temporales y saldos en caja bancos, los que

totalizan US\$47.6 millones, brindando una cobertura del 13% a sus depósitos de afiliados, sin embargo es importante señalar que la liquidez del Fondo esta supeditada a la recuperación de los préstamos hipotecarios así como a la colocación de sus certificados de inversión. Al evaluar la solvencia del Fondo, se aprecia que sus fondos patrimoniales (US\$131.4 millones), cubren en un 37.9% sus activos ponderados, nivel por encima que el mínimo establecido por la SSF (10%), lo cual le da a la Entidad mayor holgura para sus operaciones.

Fortalezas

1. El apoyo implícito del Estado, amparado en las políticas sociales de vivienda del país.
2. Conocimiento del negocio por parte de la administración del Fondo
3. Bajo nivel de competencia, por ser la vivienda de interés social poco atractiva para los grandes bancos del país.

Debilidades

1. Concentración del riesgo en un solo sector económico.
2. Contracción del margen financiero
3. Crecimiento de la cartera vencida

Oportunidades

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

Amenazas

1. La continua contracción del margen financiero como consecuencia de las continuas emisiones de títulos, la reducción de los aportes y de la tasa de interés de la cartera, consecuencia de la Ley de Integración Monetaria
2. Las probables implicancias sobre la economía salvadoreña derivadas de los últimos actos terroristas en EEUU, dada su importante vinculación económica con dicho país.

*La presente calificación no es una sugerencia para invertir, ni un aval o garantía de la emisión o de la solvencia de la entidad clasificada.
Equilibrium S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo*

DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

El Fondo Social para la Vivienda es una institución de crédito autónoma creada en mayo de 1973, con el objeto de contribuir con el problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas. La fuente de recursos para su financiamiento corresponde a un aporte patrimonial inicial de C. 25 millones hecho por el Estado y antes de 1999 un flujo de cotizaciones obligatorias a cargo del sector patronal equivalente al 5% de la remuneración (salario mínimo) afecta del trabajador, y otro, también obligatorio a cargo del sector laboral equivalente al 0.5% del salario mínimo. Estos fondos podían ser retirados por los cotizantes frente a la ocurrencia de siniestros de invalidez, vejez y muerte. A partir del año 1998, esta fuente de recursos se sustituyó por las Emisiones de Certificados de Inversión destinados en su mayoría a los Fondos de Pensiones Privados y Públicos.

De acuerdo con la ley actualmente vigente, los recursos que recibe se deben destinar al otorgamiento de créditos a los trabajadores para la adquisición, o construcción de viviendas e instalación de servicios de agua potable y saneamiento y el refinanciamiento de deudas. Puede también otorgar créditos a los patronos destinados a la construcción de viviendas para ser entregadas en propiedad o arrendamiento a los trabajadores.

Organización

El órgano máximo de administración del Fondo es la Asamblea de Gobernadores que está compuesta por ocho gobernadores y que opera bajo la Presidencia del Ministro de Obras Públicas. La nómina de gobernadores la componen los Ministros del Trabajo y Previsión Social, de Hacienda y de Economía, dos gobernadores propietarios representantes del sector patronal y dos gobernadores propietarios representantes del sector laboral. La Asamblea de Gobernadores se reúne dos veces por año, ocasiones en que aprueba el plan anual y dicta las políticas generales de la institución. A esta instancia reporta la Auditoría Externa y un Consejo de Vigilancia.

Siguiendo en la línea jerárquica existe la Junta Directiva, que se compone de cinco miembros titulares y cuatro suplentes. El Presidente de la Junta Directiva se nombra a propuesta del Presidente de la República. Dos miembros son nombrados por los gobernadores que representan al sector público, uno de los miembros es nombrado por la ANEP (Asociación Nacional de Empresa Privada), y el gobernador que representa al sector laboral es elegido mediante concurso entre los sindicatos laborales del país. Esta instancia se reúne dos veces por mes.

La administración ejecutiva esta compuesta como sigue:

Administración

Presidencia y Dirección Ejecutiva : Lic. Edgar Ramiro Mendoza.
Gerente General: Lic. Francisco Guevara
Gerente Administrativo : Ing. Miguel F. Galdámez
Gerente de Finanzas : Lic. René Cuellar
Gerente de Operaciones: Ing. Luis Baraona
Gerente Legal: Lic. Luis Mario Soriano
Gerente de Informática: Ing. Mauricio Ayala.
Auditor Interno: Lic. David de Jesús Silva

El Fondo mantiene un staff estable durante los últimos cinco años, contando al 30 de junio del presente año con 303 empleados.

ANALISIS FINANCIERO

Rentabilidad

Al 30 de junio del presente año, el Fondo muestra una contracción en sus márgenes respecto al cierre del ejercicio 2000 (59% versus 65%), consecuencia de la disminución de las tasas de interés activa en los préstamos hipotecarios debido a la Ley de integración monetaria, sin embargo dicho margen se mantiene por encima del registrado por el sector bancario en promedio (53%). La utilidad financiera obtenida (US\$15.3 millones) cubre holgadamente sus gastos de personal (US\$2 millones), así como por la aplicación de reservas (US\$8 millones), culminando en una utilidad neta de US\$2.5 millones de 9% de margen. Es importante resaltar que el Fondo es una institución cuyo objetivo principal es financiar viviendas de interés social e condiciones de crédito favorables para los usuarios, para lo cual cuenta con el apoyo del gobierno salvadoreño.

En cuanto al rendimiento sobre los activos (ROA) y sobre el patrimonio (ROE), se aprecia que de anualizarse los resultados obtenidos en el primer semestre, el Fondo obtendría a fin de año un ROE del 3.79% y un ROA del 0.63%.

Indicadores	Dic.98	Dic.99	Dic. 00	Jun.01	Sector Jun.01
ROE	15.25%	4.30%	7.41%	3.79%	9.25%
ROA	3.07%	0.82%	1.30%	0.63%	0.79%
Margen Neto	34%	10%	15%	9%	8%
Margen Fin.	92%	74%	65%	59%	53%

Calidad de Activos

Al 30 de junio del 2001, se aprecia un crecimiento del 4% de los préstamos del Fondo respecto al cierre del ejercicio 2000, pasando de US\$751.8 millones a US\$785.2 millones (incluyen otros préstamos). Asimismo, se aprecia que el 96% de la cartera corresponden a préstamos hipotecarios, el 67.2% de los préstamos hipotecarios fueron otorgados a afiliados cuyos salarios se mantienen entre 1 y 3 salarios mínimos (salario mínimo US\$144.5), 30.2% hacia afiliados que ganen por encima de 3 salarios

mínimos, mientras que los que perciban menos del salario mínimo representa el 2.6%.

En cuanto a la cartera hipotecaria por tipo de producto, se aprecia que el 79% se destinó a viviendas nuevas, el 17% a la adquisición de viviendas usadas, mientras que el 4% restante se destinó a construcción de viviendas, remodelación, ampliación y mejoras de viviendas, adquisición de lotes, financiamiento de deudas, refinanciamiento y adquisición de viviendas del Fondo.

Con respecto a la calidad de la cartera, se observa que la cartera vencida totalizó US\$24.7 millones, 29% inferior a la registrada a diciembre del 2000, generando una morosidad del 3.14%, inferior a la del sistema bancario (4.99%), en cuanto a sus reservas de saneamiento éstas totalizaron US\$73.4 millones, brindando una cobertura del 297.52% a su cartera vencida.

Por otro lado, se aprecia que el 64% de la cartera se mantiene calificada como normal, 9% como subnormales, 9% como deficientes, 17% como de difícil recuperación y 1% como irrecuperables, mientras que el promedio del sector financiero mantuvo como cartera normal el 69%, en subnormales 16%, deficientes 11%, 3% como de difícil recuperación y el 1% como créditos irrecuperables.

Indicadores	Dic.99	Dic.00	Jun.01	Sector Jun.00
Pmos.Venc./Pmos.Brutos	5.31%	4.62%	3.14%	4.99%
Reservas/Pmos. Vencidos	144.45%	193.05%	297.52%	90.88%

Liquidez y Fondo

La liquidez del Fondo depende principalmente de la recuperación de sus préstamos, sin embargo se puede apreciar que el disponible, donde se ha considerado al rubro caja e inversiones temporales totalizaron US\$47.6 millones, representando el 6% de los activos; dicho disponible cubre en 13% al total de depósitos de los

La presente calificación no es una sugerencia para invertir, ni un aval o garantía de la emisión o de la solvencia de la entidad clasificada. Equilibrium S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo

afiliados. Por otro lado, el nivel de intermediación del Fondo se mantiene por encima que el del sector financiero (195% versus 78%) debido a que los depósitos del Fondo constituyen solamente el 46% de su fondo.

Indicadores	Dic.98	Dic.99	Dic.00	Jun.01
Disp./Dep.Afiliados	0.01	0.06	0.09	0.13
Pmos Netos /Dep.totales	1.42	1.68	1.90	1.95

El pasivo del Fondo esta conformado principalmente por los aportes de afiliados por contribuciones y de la emisión de sus títulos valores (46% y 35% del activo respectivamente), otro tipo de financiamiento lo constituyen el aporte patrimonial del Estado (17%) y otros pasivos (2%). Debiendo señalarse que los aportes tienden a reducirse como consecuencia de las devoluciones de depósitos a los trabajadores y por casos de invalidez.

Solvencia

El patrimonio del Fondo totaliza US\$133 millones, donde el 89% lo constituyen reservas, tanto de emergencia como técnicas.

Al evaluar la solvencia del Fondo, se aprecia que sus fondos patrimoniales (US\$131.4 millones), cubren en un 37.9% sus activos ponderados, nivel por encima que el mínimo establecido por la SSF (10%), lo cual le da a la Entidad mayor holgura para sus operaciones.

Indicadores	Dic.98	Dic.99	Dic.00	Jun.01	Sector Jun.01
Pasivo/Patrimonio	3.31	4.02	4.32	4.93	10.69
Pasivo/Activo	0.77	0.80	0.81	0.83	0.91

El Salvador

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

Ratings (Septiembre 26 de 2001)

Riesgo Soberano El Salvador
 Foreign currency Long-Term Senior BB+
 Local currency Long-Term Senior BB+

Fondo Social para la Vivienda

Rating Local
 Corto plazo N-2
 Largo plazo A

Emisiones locales
 Emisiones con plazo inferior a un año N-2
 CIFSV 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 A+
 CIFSV 13 (nueva emisión) A+

Indicadores Financieros
 Fondo Social para la Vivienda

	06/30/2001*	12/31/2000
Activos [miles de US\$]	788.862	760.142
Patrimonio [miles de US\$]	132.965	143.046
Utilidad neta [miles de US\$]	2.476	10.182
ROA	0.63%	1.34%
ROE	3.72%	7.12%
Cuotas venc/tot cartera	5.58%	5.34%
Cartera vencida/tot cartera	30.92%	31.35%
Patrimonio/Activos	16.86%	18.82%

*Corte al 30 de junio, indicadores anualizados

Analistas

Cristina Alvarez López, El Salvador
 + 503 2636038
 cristina.alvarez@fitchratings.com.sv

Mauricio Choussy R., El Salvador
 + 503 2759662
 mauricio.choussy@fitchratings.com.sv

Fundamentos de la clasificación

Antecedentes

El Fondo Social para la Vivienda (FSV) es una institución autónoma de Derecho Público, creada para financiar la adquisición de vivienda de los salvadoreños de bajo nivel socioeconómico; como entidad gubernamental especializada, desarrolla su actividad desde el año 1973, con un volumen de activos creciente en todos los periodos analizados. La fuente de recursos para su financiamiento correspondió a un aporte patrimonial inicial de US\$ 2,857 mil hecho por el Estado, y antes de 1999 al flujo de cotizaciones obligatorias a cargo del sector patronal equivalente al 5% del salario mínimo, y otro también obligatorio de cargo del sector laboral equivalente al 0,5%. Estos fondos podían ser retirados por los cotizantes frente a la ocurrencia de siniestros de invalidez, vejez y muerte. A partir del año 1999, esta fuente de recursos dejó de ser privativa del FSV cuando la nueva ley de Pensiones permitió el establecimiento de Fondos de Pensiones Privados. Actualmente el Fondo está fondeando el crecimiento de su cartera con emisiones de Certificados de Inversión.

Soporte

Damos como un hecho el apoyo implícito del Estado Salvadoreño al FSV, dada su importancia en las políticas sociales de vivienda del país y su responsabilidad en la viabilidad financiera de la institución.

Valoración

Las clasificaciones de riesgo asignadas al Fondo Social para la Vivienda siguen estando soportadas por el apoyo implícito del Estado salvadoreño indicado en nuestras revisiones anteriores, dada la importancia que tiene la entidad en el desarrollo de las políticas sociales del gobierno; si bien las perspectivas de desempeño financiero del FSV a corto y mediano plazo son reducidas por el reajuste en las tasas de interés de la cartera implementadas en diciembre del año 2000 por parte del Gobierno Nacional, la administración de la entidad ha iniciado un programa de saneamiento para ajustar las provisiones de la cartera vencida del FSV a las exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, por valor de US\$ 56.0 millones para el año 2001, de los cuales ya se efectuaron US\$ 20,0 millones al cierre del mes de junio, US\$ 8,0 millones a través del estado de resultados y US\$ 12,0 millones contra el patrimonio de la institución. Durante el mes de julio se efectuó un nuevo ajuste por US\$ 36,0 millones al patrimonio para la constitución de nuevas reservas. Consideramos que éste es el paso inicial dentro del proceso de modernización que la entidad debe acometer para mantener su viabilidad financiera a mediano y largo plazo.

Los flujos de fondos en un escenario de cinco años, presentados para nuestro análisis, muestran unos resultados positivos aunque reducidos, los cuales serían consistentes con la función social de su actividad; sin embargo, algunos de los parámetros determinantes en los flujos (como la reducida mora en la denominada "cartera nueva", el ajuste en las tasas de la cartera "antigua" y "nueva" y la aprobación de las reformas a la Ley del FSV) dependen de factores exógenos que la entidad no pueden controlar y que sin duda podrían dilatar el cumplimiento de los presupuestos por parte del Fondo Social para la Vivienda. Por esta razón, las clasificaciones asignadas aún mantienen una perspectiva negativa, y hacen a la entidad vulnerable a ubicarse en una categoría más baja de la escala local salvadoreña.

REVISION TRIMESTRAL

• **Perfil**

La constitución del Fondo Social para la Vivienda hace evidente que el Gobierno Central asumió como propia la responsabilidad de la financiación de la Vivienda de Interés Social, nicho de mercado que no es atractivo para la banca comercial ni para el sistema financiero. Sin embargo, las normas emitidas durante los últimos años para modernizar el Estado y el sistema Financiero han afectado el bajo fondeo histórico de la Entidad, y exigiendo de la administración el desarrollo de nuevos esquemas para lograr un mayor crecimiento de la cartera, en un ambiente inicial de mayor oferta y demanda del producto.

El sistema financiero y el gremio constructor efectuaron aportes conjuntos con el FSV, logrando mantener hasta el año 1999 un ritmo alto de crecimiento en los activos productivos del Fondo, utilizando los Certificados de Inversión con garantía de la cartera hipotecaria registrada por la entidad.

No obstante, la baja calidad en los sistemas de aprobación de los créditos, el mayor riesgo del nicho de mercado atendido por la entidad y la reducción en las tasas de interés activas en diciembre del año 2000 han colocado a la entidad en una difícil situación de carácter financiero. La administración es consciente de las debilidades y retos que deberá enfrentar en el futuro, por lo cual está adoptando medidas para corregir las deficiencias del pasado y reenfoque el negocio en el futuro.

Para emprender e implementar su plan de modernización el apoyo del Gobierno es fundamental, puesto que las políticas en materia de vivienda de interés social son privativas del Estado, y además le corresponde a éste el trámite y aprobación de las reformas a la Ley constitutiva del FSV, que son fundamentales para la viabilidad financiera de la institución.

• **Desempeño**

A partir del año 1999 el desempeño financiero del FSV se vio afectado por el costo de los recursos, al implementarse la nueva Ley de Fondos de Pensiones Privados, que presionó un cambio obligado en el sistema de fondeo de la entidad a través los Certificados de Inversión, de tal forma que durante los años 1999 y 2000 los gastos por intereses crecieron en mayor proporción a los ingresos por el mismo concepto. Lo anterior, a pesar de la aplicación

de normas contables más favorables en materia de causación de intereses (no existe la obligatoriedad de suspender la causación por la mora hasta el momento del cobro jurídico), y de no haberse reducido las tasas en la cartera. A partir de la aplicación de la Ley de Integración Monetaria, la situación se complicó aún más, porque las tasas activas se redujeron del 11% al 9%, y del 9% al 6% a partir del 15 de diciembre de 2000 (más del 80% de la cartera total del FSV); el primer semestre del año 2001 muestra el efecto en las tasas de la cartera, a pesar que las tasas pasivas en el mercado se han reducido sustancialmente.

Ingresos: al corte del 30 de junio de 2001, y como consecuencia de lo mencionado en el párrafo anterior, los ingresos por concepto de intereses se reducen en un 20.95% anualizado, mientras los gastos financieros lo hacen en un 22.74%, pero no alcanzan a compensar la pérdida de ingresos, con un resultado inferior en un 19.11% anualizado a los ingresos netos por intereses reportados el año anterior.

El gasto de provisiones presenta un decrecimiento en el primer semestre del año (26.35% anualizado) después del esfuerzo realizado durante los años 1999 y 2000, y pasan a absorber una proporción del margen financiero (54.17%) menor a la del año 2000, del 59.00%; sin embargo, esta proporción sigue siendo alta y hace más vulnerable a la institución frente a sus gastos operacionales. El excesivo deterioro de la cartera sin duda exige la constitución de nuevas provisiones en lo que resta del año, por lo cual la entidad adoptó recientemente políticas de saneamiento que no afectarán directamente el estado de resultados sino el patrimonio de la entidad (por US\$ 48.0 millones durante el año 2001); los flujos de fondos proyectados a 5 años definen los parámetros de desempeño para que la compañía alcance coberturas similares al promedio de la banca privada local (en el horizonte de los 5 años).

El rubro de otros ingresos está constituido por los ajustes de ejercicios anteriores, y su comportamiento no es consistente en los diferentes periodos; el año anterior correspondió a cotizaciones vencidas no reclamadas, por valor de US\$ 3,520 mil.

Eficiencia: los gastos operacionales aumentan en un 9.92% durante el primer semestre del año en curso después de la reducción del 23.55% reportada en diciembre de 2000. A pesar de los esfuerzos de la administración por mantener un estricto control en los egresos, los gastos generales

aumentaron en un 13.78% en los primeros meses del año, mientras los de personal crecen en el 7.63%. No obstante, los indicadores de eficiencia (gastos operativos respecto de los ingresos y los activos) son mejores a los reportados por la banca local, por la ausencia de una red de oficinas que encarezca la operación. La inversión en tecnología para una mejor administración de los riesgos es una de las mayores debilidades del FSV, y en nuestro concepto conlleva un riesgo operativo relevante; sin embargo, dentro del "Plan de Modernización Institucional" está contemplada una inversión para sustituir el hardware y software de la institución a fin de tener un mejor soporte de sus operaciones; este plan se analizará en detalle en la próxima revisión trimestral.

Los indicadores de rentabilidad ROA y ROE mejoran levemente del 0.60% en marzo al 0.63% en junio, y del 3.27% al 3.72%, respectivamente. Sin embargo, los niveles actuales de rentabilidad pueden tornarse negativos en el corto plazo si el FSV no logra crecer en cartera nueva de mayor tasa, por el costo de fondeo de los activos improductivos (cartera vencida superior a 180 días, daciones en pago).

• **Administración de Riesgo**

Riesgo de crédito: durante el primer semestre del año 2001, los préstamos brutos aumentan en un 3.99%, mientras las cuotas vencidas lo hacen en un 8.68, y la cartera vencida total en un 2.57%. Si bien se observa una dinámica de crecimiento más lenta en las operaciones vencidas, los indicadores son aún deficientes: las cuotas vencidas alcanzan niveles superiores al 5.5%, y la cartera vencida total representa el 30.92% de los préstamos totales.

En cuanto a la calificación de cartera, la categoría "A" se incrementa en un 5.57%, mientras las franjas "B" y "C" se reducen en un 6.11% y 10.36%, respectivamente, pero claramente se observa el desplazamiento hacia la franja "D", que crece en un 13.53%, y hacia la "E" en un 4.21%. Analizando la morosidad de la empresa, se observa que el número de clientes vencidos se reduce de 34.489 en diciembre a 33.689 en junio, pero el valor de las cuotas vencidas aumenta, indicando que los clientes han incrementado el número de sus cuotas vencidas, lo cual es consistente con el desplazamiento de la cartera hacia las franjas "D" y "E".

Por su parte, los activos extraordinarios netos siguen siendo reducidos (US\$ 13,648 mil), pero se han

incrementado en aproximadamente US\$ 1.0 millón trimestralmente durante este año, lo cual puede ser riesgoso por los montos que financia el FSV y los niveles de deterioro en que son entregados los activos. La administración ha diseñado estrategias para la recolocación de estos activos, las cuales han sido medianamente exitosas hasta el momento. No se aplican aún las normas sobre provisiones cuando los activos extraordinarios no son vendidos en el plazo de dos años.

En cuanto a las provisiones, las cifras reportan modificaciones importantes respecto de las históricas del FSV, por el esfuerzo que se está realizando este año para cubrir los ingresos causados no devengados históricos; de esta forma, se están constituyendo provisiones de capital, intereses y seguros por un monto total de US\$ 56 millones, de los cuales US\$ 8,0 millones se cruzaron contra el estado de resultados en junio de 2001 y US\$ 48,0 millones contra el patrimonio de la entidad a julio de 2001. Al mes de junio, las provisiones ascendían a US\$ 73,397 mil (capital), y a US\$ 27,870 mil (seguros e intereses); al cierre del mes de julio, ya se encontraban en US\$ 101,581 mil y US\$ 34,961 mil, respectivamente, para un total de US\$ 136,546 mil. Las provisiones en el balance por US\$ 101,581 mil dan cumplimiento a las normas legales aplicables a los bancos sobre cartera vencida total, pero cubren el total de la cartera vencida en un porcentaje inferior al 50%, por la ponderación de las garantías en la constitución de provisiones. En julio y agosto del año en curso se efectuaron avalúos a las garantías que respaldan créditos en D y E para reclasificarlas, práctica que se mantendrá de carácter mensual para los nuevos créditos que entren a estas categorías.

Flujos de Fondos proyectados:

Para la asignación de la clasificación a la emisión CIFS -13, que tiene un monto de US\$ 100.0 millones y se encuentra en trámite de aprobación por parte de las autoridades, se solicitó al Fondo Social para la Vivienda el envío de los flujos de fondos que soportaran el repago de ésta y las demás emisiones colocadas en el Mercado Público de Valores. Si bien es indudable que la nueva emisión es favorable en el calce de las operaciones hipotecarias de la entidad por el mayor plazo de colocación (25 años), en nuestro concepto la institución apenas está dando los pasos iniciales dentro de su proceso de modernización, que si bien consideramos adecuados, también claramente se observa que algunos de los supuestos dependen de la elaboración de medidas de



Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2000 y 1999

<u>Recursos</u>	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Fondos:		
Disponibilidades (nota 3)	¢ 88,663,109	132,074,286
Anticipo de fondos	<u>11,910,066</u>	<u>13,577,308</u>
Total fondos	<u>100,573,175</u>	<u>145,651,594</u>
Inversiones financieras:		
Inversiones temporales (nota 4)	185,000,000	58,100,000
Inversiones permanentes	858,300	858,300
Inversiones en préstamos - neto (nota 5)	5,991,700,401	5,316,135,767
Deudores financieros - neto (nota 6)	194,605,678	147,164,012
Inversiones intangibles	<u>5,160,504</u>	<u>8,183,833</u>
Total inversiones financieras	<u>6,377,324,883</u>	<u>5,530,441,912</u>
Inversiones en existencias:		
Existencias de bienes de consumo	490,448	445,563
Existencias de producción - neto (nota 7)	<u>103,325,326</u>	<u>94,063,694</u>
Total inversiones en existencias	<u>103,815,774</u>	<u>94,509,257</u>
Inversiones en bienes de uso - netos (nota 8):		
Bienes depreciables	24,308,736	26,037,550
Bienes no depreciables	<u>42,422,822</u>	<u>42,422,822</u>
Total inversiones en bienes de uso	<u>66,731,558</u>	<u>68,460,372</u>
Total recursos	¢ <u>6,648,445,390</u>	<u>5,839,063,135</u>
Obligaciones y Patrimonio Estatal		
Deuda corriente:		
Depósitos de terceros	¢ 51,102,317	48,031,272
Títulos valores (nota 9)	<u>2,111,070,000</u>	<u>962,020,000</u>
Total deuda corriente	<u>2,162,172,317</u>	<u>1,010,051,272</u>
Financiamiento de terceros:		
Financiamiento interno (nota 10)	67,745,657	479,364,172
Financiamiento externo (nota 11)	129,955	2,770,511
Acreeedores financieros (nota 12)	<u>3,169,656,252</u>	<u>3,183,997,303</u>
Total financiamiento de terceros	<u>3,237,531,864</u>	<u>3,666,131,986</u>
Patrimonio estatal:		
Patrimonio (nota 13)	58,060,000	58,060,000
Superávit por revaluación (nota 14)	55,495,570	55,818,618
Reservas (nota 15)	1,049,001,259	1,001,024,155
Resultado del ejercicio	<u>86,184,380</u>	<u>47,977,104</u>
Total patrimonio estatal	<u>1,248,741,209</u>	<u>1,162,879,877</u>
Total obligaciones y patrimonio estatal	¢ <u>6,648,445,390</u>	<u>5,839,063,135</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.



Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Estados de Rendimiento Económico
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2000 y 1999

	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Ingresos de Gestión:		
Ingresos financieros y otros	¢ 578,180,161	476,861,388
Ingresos por transferencias corrientes recibidas	263,105	408,544
Ingresos por ventas de bienes y servicios	27,813,597	38,602,676
Ingresos por actualizaciones y ajustes (nota 16)	<u>42,052,707</u>	<u>3,463,613</u>
Total de ingresos	<u>648,309,570</u>	<u>519,336,221</u>
Gastos de Gestión:		
Gastos en personal	38,594,727	37,507,567
Gastos en bienes de consumo y servicios	17,910,751	21,155,095
Gastos en bienes capitalizables	3,956,057	4,341,324
Gastos financieros y otros	200,317,332	122,968,828
Gastos en transferencias otorgadas	65,678,670	86,675,674
Costo de ventas y cargos calculados	211,781,134	165,753,386
Gastos de actualizaciones y ajustes (nota 17)	<u>23,886,519</u>	<u>32,957,243</u>
Total egresos	<u>562,125,190</u>	<u>471,359,117</u>
Resultado del ejercicio	¢ <u>86,184,380</u>	<u>47,977,104</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.



Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Estados de Ejecución Presupuestaria

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2000 y 1999

	2000		
	Presupuesto	Devengado	Saldo
Ingresos:			
Corrientes y de capital			
Ventas de bienes y servicios	₡ 34,700,000	8,654,147	26,045,853
Ingresos financieros y otros	610,000,000	578,343,023	31,656,977
Transferencias corrientes	-	3,833,074	(3,833,074)
Ventas de activos fijos	-	21,181,795	(21,181,795)
Recuperación de inversiones financieras	284,022,000	257,140,586	26,881,414
Endeudamiento público	1,831,117,010	1,170,250,000	660,867,010
Saldos de años anteriores	192,480,485	-	192,480,485
Total de ingresos	₡ 2,952,319,495	2,039,402,625	912,916,870
Egresos:			
Remuneraciones	₡ 42,739,175	38,594,727	4,144,448
Adquisición de bienes y servicios	37,618,801	20,809,688	16,809,113
Gastos financieros y otros	251,057,545	200,037,270	51,020,275
Transferencias corrientes	47,416,975	47,040,864	376,111
Inversiones en activos fijos	10,738,250	2,909,124	7,829,126
Inversiones financieras	2,127,368,285	1,112,759,326	1,014,608,959
Amortización de endeudamiento público	435,380,464	434,901,787	478,677
Total de egresos	₡ 2,952,319,495	1,857,052,786	1,095,266,709
Superávit presupuestario	-	182,349,839	(182,349,839)
		1999	
	Presupuesto	Devengado	Saldo
Ingresos:			
Corrientes y de capital			
Ventas de bienes y servicios	12,197,100	8,442,855	3,754,245
Ingresos financieros y otros	506,798,490	474,888,911	31,909,579
Transferencias corrientes	600,000	4,139,660	(3,539,660)
Ventas de activos fijos	17,654,388	32,114,818	(14,460,430)
Transferencias de capital	-	10,000,000	(10,000,000)
Recuperación de inversiones financieras	221,830,510	255,100,518	(33,270,008)
Endeudamiento público	986,687,030	1,156,470,144	(169,783,114)
Total de ingresos	1,745,767,518	1,941,156,906	(195,389,388)
Egresos:			
Remuneraciones	39,193,067	37,507,567	1,685,500
Adquisición de bienes y servicios	32,226,839	24,787,703	7,439,136
Gastos financieros y otros	125,299,970	121,857,856	3,442,114
Transferencias corrientes	34,523,884	34,292,745	231,139
Inversiones en activos fijos	8,736,736	6,240,636	2,496,100
Transferencias de capital	1,519,344	-	1,519,344
Inversiones financieras	1,306,460,268	1,306,362,667	97,601
Amortización de endeudamiento público	197,807,410	196,907,652	899,758
Total de egresos	1,745,767,518	1,727,956,826	17,810,692
Superávit presupuestario	-	213,200,080	(213,200,080)

Véanse notas que acompañan a los estados financieros

Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Estados de Flujos de Fondos

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2000 y 1999

	2000	1999
Disponibilidades iniciales	₡ 132,074,286	39,814,471
Resultado operacional - neto:		
Fuentes operacionales		
Venta de bienes y servicios	8,181,649	7,985,346
Ingresos financieros y otros	358,198,218	296,323,485
Transferencias corrientes recibidas	3,833,074	4,139,660
Ventas de activos fijos	21,181,795	32,114,818
Transferencias de capital recibido	-	10,000,000
Recuperación de inversiones financieras	199,902,000	194,569,820
Operaciones de ejercicios anteriores	134,824,947	115,166,208
	<u>726,121,683</u>	<u>660,299,337</u>
Usos operacionales		
Remuneraciones	37,408,071	36,404,480
Adquisiciones de bienes y servicios	20,316,912	24,450,143
Gastos financieros y otros	182,136,840	111,547,398
Transferencias corrientes otorgadas	47,040,865	34,047,617
Inversiones en activos fijos	2,861,164	6,240,636
Inversiones financieras	1,112,639,224	1,292,354,262
Inversiones financieras temporales	327,566,273	249,502,085
Operaciones de ejercicios anteriores	27,787,436	19,996,421
	<u>1,757,756,785</u>	<u>1,774,543,042</u>
Resultado operacional neto	(1,031,635,102)	(1,114,243,705)
Financiamiento de terceros neto:		
Empréstitos contratados		
Recuperación de inversiones financieras	257,140,586	255,100,518
Endeudamiento público	1,170,250,000	1,156,470,144
	<u>1,427,390,586</u>	<u>1,411,570,662</u>
Servicios de la deuda	434,901,787	196,907,652
	<u>992,488,799</u>	<u>1,214,663,010</u>
Resultado no operacional neto		
Fuentes no operacionales		
Anticipos a empleados	-	4,333
Anticipos por servicios	-	370,255
Anticipos a contratistas	12,033	-
Anticipos de fondos a instituciones públicas	668,674	-
Depósitos ajenos	3,587,891	2,514,689
Depósitos en garantía	-	-
Depósitos retenciones fiscales	-	87,749
Depósitos de recaudaciones por liquidar	1,797,817	8,794
	<u>6,066,414</u>	<u>2,985,820</u>
Usos no operacionales:		
Anticipos empleados	1,051,296	-
Anticipos por servicios	8,636,695	2,514,789
Anticipos a contratistas	-	50,927
Anticipos de fondos de convenios a instituciones privadas	-	1,655,714
Anticipos de fondos a instituciones públicas	-	399,639
Depósitos ajenos	1,394	2,245,948
Depósitos en garantía	549,031	3,728,815
Depósitos retenciones fiscales	92,871	-
Depósitos de recaudaciones por liquidar	-	549,478
	<u>10,331,287</u>	<u>11,145,310</u>
Resultado no operacional neto	(4,264,873)	(8,159,490)
Flujo de fondo - neto	(43,411,177)	92,259,815
Disponibilidades finales	₡ 88,663,109	132,074,286

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

(i) Indemnizaciones por Despido

De acuerdo con la legislación salvadoreña vigente, los empleados despedidos sin causa justificada, deben ser indemnizados con un monto equivalente a un mes de sueldo por cada año de trabajo (hasta un máximo de cuatro veces el salario mínimo legal vigente). La Institución ha adoptado la práctica de pagar un mes de sueldo anualmente, indemnizando a todos sus empleados. Los montos pagados en concepto de indemnización en los años de 2000 y 1999 fueron de ₡1,888,578 y ₡1,916,481, respectivamente.

(2) Operaciones

El Fondo Social Para la Vivienda (FSV), fue creado mediante Decreto Legislativo N° 328, publicado en el Diario Oficial del 6 de junio de 1973.

El FSV Social Para la Vivienda es una institución autónoma de derecho público, cuyo propósito principal es 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 FSV para financiar la adquisición de lotes de terrenos para la construcción de viviendas e instalación de servicios de agua potable y saneamiento.

En 1996, se aprueba la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones, la cual impacta significativamente en una de las fuentes de ingresos del FSV: "Las cotizaciones recibidas de los patronos y trabajadores del sector privado"; no obstante se determina en la misma ley la obligatoriedad de las Instituciones de Administradoras de Fondos de Pensiones a invertir un porcentaje de los fondos que administren, en Títulos Valores con Garantía Hipotecaria emitidos por el FSV.

En abril de 1998, entra en vigencia la mencionada Ley; por lo que en mayo del mismo año el FSV deja de percibir las aportaciones del sector privado, pero continúa con la responsabilidad de la administración de las cotizaciones percibidas, así como la devolución de las mismas cuando se cumplan las causales de invalidez, vejez y muerte.

Debido a la pérdida de esa fuente de ingresos experimentada por el FSV, éste se ve en la necesidad de obtener recursos financieros mediante la emisión y colocación de Títulos Valores en la Bolsa de Valores, para continuar realizando su actividad principal: "El financiamiento para la obtención de viviendas"; es así que en julio de 1998 se inicia la emisión de Certificados de Inversión, con plazos desde 3 a 25 años, dirigidos a las AFP's, el INPEP, el ISSS y Público en general.

(Continúa)

Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

(3) Disponibilidades

El saldo de la cuenta disponibilidades al 31 de diciembre, está integrado de la siguiente forma:

	2000	1999
Caja general	₡ 834,024	812,192
Caja chica	59,000	32,000
Bancos comerciales - moneda nacional	5,062,136	2,035,248
Bancos comerciales - moneda extranjera	6,599	6,577
Bancos comerciales convenios de recaudación (a)	<u>82,701,350</u>	<u>129,188,269</u>
	₡ <u>88,663,109</u>	<u>132,074,286</u>

(a) El saldo al 31 de diciembre de 1999 incluye principalmente fondos provenientes del convenio de financiamiento firmado entre el FSV y un grupo de bancos pertenecientes a ABANSA, los cuales serán utilizados para otorgar créditos para el financiamiento de 30,000 viviendas de interés social (ver nota 10). Al 31 de diciembre de 2000, corresponde al remanente de las operaciones.

(4) Inversiones Temporales

Las inversiones temporales al 31 de diciembre, corresponden a certificados de depósitos a plazo fijo en el sistema financiero nacional de acuerdo al siguiente detalle:

Días	Tasa de Interés	2000	1999
7	12%	-	7,000,000
30	7% -9%	155,000,000	100,000
30	10%-12%	-	50,500,000
60	7% -8%	30,000,000	-
60	12%	-	500,000
		₡ <u>185,000,000</u>	<u>58,100,000</u>

Según punto III.5 de Junta Directiva 7/96 del 10 de abril de 1996, las inversiones en depósitos a plazo se realizan de acuerdo a las disponibilidades de la Institución, cumpliendo además con la política del Gobierno de mantener una cantidad no mayor al 20% de los depósitos en un solo banco.

(Continúa)

Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

(5) Inversiones en Préstamos - Neto

Un resumen de las inversiones en préstamos al 31 de diciembre, se presenta como sigue:

	2000	1999
Préstamos hipotecarios vigentes (a)	¢ 6,527,904,938	5,713,693,519
Préstamos hipotecarios vencidos (a)	48,265,221	38,629,907
	<u>6,576,170,159</u>	<u>5,752,323,426</u>
Préstamos personales	535,244	496,503
Préstamos diversos al sector privado	465,978	3,912,239
Préstamos a instituciones públicas financieras	677,100	677,100
	<u>1,678,322</u>	<u>5,085,842</u>
	6,577,848,481	5,757,409,268
Menos estimación para inversiones no recuperables	<u>(586,148,080)</u>	<u>(441,273,501)</u>
	¢ <u>5,991,700,401</u>	<u>5,316,135,767</u>

(a) Préstamos Hipotecarios

Los préstamos para vivienda son concedidos a plazos hasta de 25 años con garantía hipotecaria. El detalle de estos préstamos se presenta a continuación:

Tipo de Interés	Número de Beneficiarios				Saldo de Capital			
	2000	%	1999	%	2000	%	1999	%
4%	2,041	1.6%	2,128	1.8	¢ 26,995,456	0.4	14,470,743	0.3
5%	5,325	4.2%	6,083	5.1	47,064,950	0.7	58,465,333	1.0
* 6%	103,421	82.4%	13,039	11.0	5,430,651,791	82.6	196,186,553	3.4
7%	1,713	1.4%	7,529	6.4	9,667,796	0.1	139,778,937	2.4
8%	1,038	0.9%	5,994	5.1	5,000,996	0.1	140,834,067	2.4
9%	11,969	9.5%	77,713	65.7	1,048,256,016	15.9	4,632,916,619	80.5
10%	2	-	3	-	242	-	242	-
* 11%	75	-	5,834	4.9	8,191,481	0.1	569,520,979	10.0
12%	-	-	-	-	-	-	-	-
13%	1	-	1	-	61,218	-	61,218	-
14%	1	-	-	-	191,691	-	-	-
18%	1	-	1	-	¢ 88,522	-	88,735	-
	125,587	100.0%	118,325	100.0%	¢ 6,576,170,159	100	5,752,323,426	100.0

* Como parte de la política de Gobierno, el FSV redujo la tasa de los créditos hipotecarios para los créditos que devengaban 9% a 6%, y para los que devengaban 11% a 9%.

(Continúa)

Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

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

Categoría	2000		1999	
	Préstamos	Capital	Préstamos	Capital
A	81,609	4,309,593,115	78,367	3,847,222,105
B	12,116	644,987,460	13,112	648,931,431
C	13,538	690,089,187	12,127	581,051,856
D	16,376	841,622,212	12,951	602,948,918
E	1,948	89,878,184	1,768	72,169,116
Totales	125,587	6,576,170,159	118,325	5,752,323,426

La Asamblea de Gobernadores en sesión celebrada el 12 de noviembre de 1997, (Punto 6°, Acta N° AG-81/97) aprobó reducir la tasa de interés activa de los préstamos del 13% al 11% anual, a partir del 1 de enero de 1998. Y en su sesión del 3 de septiembre de 1998 según punto 4°, del Acta N° AG-83/98, aprobó la publicación crediticia propuesta que contemplaba reducir la tasa de interés anual al 9% para los préstamos vigentes y las nuevas que se otorgasen con monto de hasta ¢85,000 y mantener en el 11% la tasa de interés para los créditos de adquisición de vivienda nueva, con montos de más de ¢85,000 hasta ¢121,250, la vigencia fue a partir del 1 de octubre de 1998.

Al 31 de diciembre de 2000 y 1999, las inversiones en préstamos incluyen cartera de créditos por ¢3,238,226,062 y ¢2,600,442,195, que respaldan las inversiones de certificados de inversión de la Institución hasta por ¢2,590,000,000 y ¢2,080,000,000, respectivamente. Estos créditos se encuentran a favor del FSV y no garantizan ninguna otra obligación. Todo en cumplimiento al RCD - E 69/98.

Las inversiones en préstamos hipotecarios de la Institución incluyen una cartera cedida al Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), correspondiente a dos contratos de financiamiento suscritos con dicho Banco en 1981, a través de la compra de créditos hipotecarios hasta por ¢32,500,000 y una cartera de créditos otorgados a los miembros de la Asociación de Desmovilizados de los Cuerpos de Seguridad Pública (ADECUSEP), conforme al convenio de "Cooperación para Ejecutar el Proyecto de Créditos con Subsidio para Vivienda", celebrado el 18 de octubre de 1996.

Al 31 de diciembre de 1999, 712 préstamos integran la cartera del BCIE, con un saldo de capital vigente de ¢3,458,964 y capital vencido de ¢174,701 (capital vigente ¢4,962,039 y vencido) a tasas de interés que oscilan desde el 4% hasta el 9% anual para ambos años. al 31 de diciembre de 2000, dicho crédito ya había sido cancelado.

La Junta Directiva del FSV en sesión celebrada el 14 de febrero de 1996 (Acta N° JD 3/96) autorizó firmar convenio con el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) e iniciar el proceso de concesión de créditos a los miembros de la Asociación de Desmovilizados de los Cuerpos de Seguridad Pública (ADECUSEP).

(Continúa)



Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2000 y 1999, la cartera de ADECUSEP administrada por el FSV, se encuentra integrada por 341 y 347, respectivamente, préstamos vigentes con un saldo de capital vigente de ₡4,311,796 y ₡4,836,750 y capital vencido de ₡369,079 y ₡189,896, a una tasa de interés del 6% y 9% anual respectivamente.

(6) Deudores Financieros - Neto

Los saldos de los deudores financieros al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	2000	1999
Deudores monetarios por percibir	337,646,294	248,901,488
Menos - estimación de inversiones no recuperables	<u>(143,040,616)</u>	<u>(101,737,476)</u>
	₡ <u>194,605,678</u>	<u>147,164,012</u>

Los deudores monetarios por percibir incluyen saldos de las provisiones de intereses devengados sobre préstamos otorgados y primas de seguros, que al 31 de diciembre de 2000 y 1999, presentan montos con más de 90 días de vencimiento, tal y como se presenta a continuación:

Años	Intereses			Seguros		
	Saldos Totales	Saldos Reservados	Saldos Netos	Saldos Totales	Saldos Reservados	Saldos Netos
2000	₡270,252,204	₡115,859,900	₡154,392,304	₡19,892,627	₡8,616,928	₡ 11,275,699
1999	₡194,660,457	₡ 81,155,973	₡113,504,484	₡14,343,203	₡6,050,695	₡ 8,292,508

(7) Existencias de Producción - Neto

Las existencias de producción comprenden terrenos y viviendas para la venta provenientes de ejecuciones de embargo o daciones en pago, al 31 de diciembre el resumen de los terrenos para la venta se presenta a continuación:

	2000	1999
Altos del Cerro, Soyapango	₡ 3,935,954	3,935,954
Finca La Bretaña, San Martín	1,619,354	1,619,354
Las Vertientes, Tonacatepeque (a)	715,797	730,043
Madre Tierra, Apopa	475,637	475,637
El Guayacán, Apopa (a)	650,029	650,029
Finca La Selva, Ilopango	<u>250,551</u>	<u>250,551</u>
Subtotales que pasan	₡ 7,647,322	7,661,568

(Continúa)



Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

Subtotales que vienen	₡ 7,647,322	7,661,568
Revaluación de terrenos (nota 14)	<u>30,216,290</u>	<u>30,539,338</u>
	37,863,612	38,200,906
Menos reserva para valuación de terrenos	<u>(162,542)</u>	<u>(162,542)</u>
	<u>37,701,070</u>	<u>38,038,364</u>
Un resumen de las viviendas para la venta se detalla a continuación:		
Viviendas adquiridas, netas de viviendas en consumo	105,475	105,907
Viviendas deterioradas	59,322	59,322
Viviendas recuperadas a través de gestión judicial	85,371,303	66,571,573
Viviendas recuperadas y dañadas por el terremoto	<u>254,830</u>	<u>369,097</u>
	85,790,930	67,105,899
Menos estimación de inversiones no recuperables	<u>(20,166,674)</u>	<u>(11,080,569)</u>
	<u>65,624,256</u>	<u>56,025,330</u>
	₡ <u>103,325,326</u>	<u>94,063,694</u>

En acuerdo de Junta Directiva N° 02/2001 del 26 de enero de 2001, se aprueba poner los terrenos a disposición del Gobierno para asentamiento de personas afectadas por el terremoto, a un precio de ₡100 por mz.

El valor del terreno de la Finca San Lorenzo ubicado en el Departamento de Santa Ana y una porción del terreno de la Finca La Bretaña en el Municipio de San Martín, más sus respectivos revalúos fueron trasladados a Inversiones en Bienes de Uso, Terrenos en Comodato (ver nota 8).

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

El total viviendas para la venta al 31 de diciembre de 2000, asciende a 1,313 (1,087 en 1999) de las cuales conforme a verificación física efectuada por el Fondo, se determinó que existen 812 (608 en 1999), viviendas invadidas, 384 en buen estado, 428 deterioradas (427 en buen estado, 181 deterioradas, en 1999). El costo aproximado de las viviendas invadidas es ₡46,269,977 (34,903,070 en 1999). Durante 1999, se efectuó avalúo de 745 viviendas, resultando una insuficiencia en la estimación para pérdidas de existencias de producción de ₡10,164,029, correspondientes a 550 activos, por lo que al 31 de diciembre de 1999 se tiene un saldo de ₡11,080,569. Durante el año 2000 se estableció la práctica de realizar avalúos trimestrales y registrar las pérdidas con relación al valor contable contra los gastos.

(Continúa)

Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

(8) Inversiones en Bienes de Uso - Netos

Al 31 de diciembre, las inversiones en bienes de uso se integran así:

	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Depreciables:		
Edificios e instalaciones	¢ 12,855,270	12,855,270
Maquinaria, equipo y mobiliario diverso	23,693,542	22,035,312
Equipo de transporte	1,420,135	1,507,935
Adiciones, reparaciones y mejoras de bienes	<u>5,357,750</u>	<u>5,357,751</u>
	43,326,697	41,756,268
Menos depreciación acumulada	<u>(19,017,961)</u>	<u>(15,718,718)</u>
	<u>24,308,736</u>	<u>26,037,550</u>
Bienes no depreciables:		
Terrenos	11,421,614	11,421,614
Terrenos en comodato (a)	30,887,408	30,887,408
Obras de arte y culturales	<u>113,800</u>	<u>113,800</u>
	<u>42,422,822</u>	<u>42,422,822</u>
	¢ <u>66,731,558</u>	<u>68,460,372</u>

(a) Terrenos en Comodato

Los terrenos en comodato, se refieren a la Finca San Lorenzo del Departamento de Santa Ana, entregada en comodato al Estado y Gobierno de El Salvador para ser administrada por el Ministerio de Agricultura y Ganadería por un plazo de cincuenta años, con el objeto de desarrollar un parque con vocación ecológica; y la Finca La Bretaña ubicada en el Municipio de San Martín, la cual en Acta N° JD13/99 del 1 de septiembre de 1999, se autoriza a la Alcaldía del mismo municipio, administrar a título gratuito el terreno que ocupa el Parque de Recreo en la Finca.

La Junta Directiva del FSV, en Acta N° JD-16/99 del 29 de septiembre de 1999, autorizó la concesión en comodato del área de 5 manzanas de terreno localizados en la porción sur de la Finca La Bretaña, utilizados en la construcción del "Mercado Mayorista de Frutas y Hortalizas Las Pilas", a favor del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Los saldos de los terrenos entregados en comodato de la Finca San Lorenzo y la Finca La Bretaña por un monto de ¢21,855,991 y ¢9,031,417, respectivamente, incluyen un monto de ¢18,141,029 y ¢7,138,251, respectivamente, en concepto de superávit por revalúos realizados en 1995.

(Continúa)

Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

(9) Emisión de Títulos Valores

Los saldos de las emisiones vigentes de Certificados de Inversión al 31 de diciembre se detallan a continuación:

<u>Denominación</u>	<u>Fecha de Colocación</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>2000</u>	<u>1999</u>
CIFSV-2				
Serie A	21/07/1998	21/07/2003	¢ 30,000,000	30,000,000
Serie B	21/07/1998	21/07/2003	20,000,000	20,000,000
CIFSV-3				
Serie A	14/09/1998	14/09/2023	46,000,000	48,000,000
Serie B	14/10/1998	14/10/2023	32,200,000	33,600,000
Serie C	16/11/1998	16/11/2023	26,680,000	27,840,000
Serie D	14/12/1998	14/12/2023	21,160,000	22,080,000
Serie E	15/01/1999	15/01/2024	39,360,000	41,000,000
Serie F	12/02/1999	12/02/2024	38,400,000	40,000,000
Serie G	12/03/1999	12/03/2024	22,080,000	23,000,000
Serie H	16/04/1999	16/04/2024	37,440,000	39,000,000
CIFSV-4				
Serie A	18/09/1998	18/09/2002	37,500,000	37,500,000
Serie B	24/09/1998	24/09/2002	75,000,000	75,000,000
Serie C	14/10/1998	14/10/2002	12,500,000	12,500,000
Serie D	16/11/1998	16/11/2002	25,000,000	25,000,000
CIFSV-5				
Serie A	24/09/1998	24/09/2001	50,000,000	50,000,000
Serie B	16/11/1998	16/11/2001	37,500,000	37,500,000
Serie C	16/12/1998	16/12/2001	12,500,000	12,500,000
Serie D	14/03/2000	14/03/2003	25,000,000	-
CIFSV-6				
Serie A	14/05/1999	14/05/2004	20,000,000	20,000,000
Serie B	21/05/1999	21/05/2004	30,000,000	30,000,000
CIFSV-7				
Serie A	29/06/1999	29/06/2001	12,500,000	12,500,000
Serie B	20/08/1999	20/08/2001	75,000,000	75,000,000
Serie C	14/02/2000	14/02/2002	37,500,000	-
CIFSV-8				
Serie A	15/06/1999	15/06/2024	62,400,000	65,000,000
Serie B	14/07/1999	14/07/2024	43,200,000	45,000,000
Serie C	19/08/1999	19/08/2024	9,600,000	10,000,000
Serie D	16/09/1999	16/09/2024	38,400,000	40,000,000
Serie E	14/10/1999	14/10/2024	48,000,000	50,000,000
Serie F	14/12/1999	14/12/2024	38,400,000	40,000,000
Serie G	14/01/2000	14/01/2025	50,000,000	-
CIFSV - 9				
Serie A	14/01/2000	14/01/2005	269,500,000	-
Serie B	01/02/2000	01/02/2005	18,500,000	-
Serie C	15/02/2000	15/02/2005	81,000,000	-
Totales que vienen			¢ 1,422,320,000	962,020,000

(Continúa)



Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

Denominación	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento	2000	1999
Totales que vienen			¢ 1,422,320,000	962,020,000
CIFSV - 9				
Serie D	27/03/2000	27/03/2005	120,000,000	-
Serie E	14/07/2000	14/07/2005	20,000,000	-
Serie F	18/08/2000	18/08/2005	29,000,000	-
Serie G	25/08/2000	25/08/2005	2,700,000	-
Serie H	25/08/2000	25/08/2005	300,000	-
Serie I	14/09/2000	14/09/2005	28,000,000	-
Serie J	10/10/2000	10/10/2005	4,500,000	-
Serie K	17/10/2000	17/10/2005	44,000,000	-
Serie L	07/11/2000	07/11/2005	5,000,000	-
Serie M	10/11/2000	10/11/2005	41,500,000	-
Serie N	15/12/2000	15/12/2005	33,000,000	-
Serie O	15/12/2000	15/12/2005	750,000	-
CIFSV - 10				
Serie A	14/04/2000	14/04/2025	60,000,000	-
Serie B	16/05/2000	16/05/2025	40,000,000	-
Serie C	14/06/2000	14/06/2025	50,000,000	-
Serie D	14/07/2000	14/07/2025	50,000,000	-
CIFSV - 12				
Serie A	03/10/2000	03/10/2025	100,000,000	-
Serie B	15/11/2000	16/11/2025	30,000,000	-
Serie C	14/12/2000	14/12/2025	30,000,000	-
Totales			¢ 2,111,070,000	962,020,000

Al 31 de diciembre de 2000 y 1999, los títulos valores emitidos por el FSV Social para la Vivienda generaban tasas promedios de interés del 8.46% y 10.94%, respectivamente.

(10) Financiamiento Interno

Los préstamos por pagar al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	2000	1999
• Préstamo MIPLAN - GOES - BIRF otorgado en marzo de 1995 al 11% anual a 20 años plazo, pagaderos por medio de cuotas semestrales de interés durante los primeros 5 años y por el resto del plazo de capital e interés. El capital e intereses recibidos están garantizados con el patrimonio de la institución, pero además el FSV se compromete a caucionarla a requerimiento y satisfacción del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, especialmente con garantía prendaria de los instrumentos que contengan los créditos que conceda con los recursos recibidos.	¢ 12,100,608	12,270,000
Totales que pasan	¢ 12,100,608	12,270,000

(Continúa)



Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

Totales que vienen	¢ 12,100,608	12,270,000
Los bancos que suscribieron el convenio (nota 18) fueron:		
Banco Multivalores, S.A.	-	7,800,000
Banco Desarrollo, S.A.	-	46,300,000
Bancasa, S.A.	-	39,300,000
Banco Cuscatlán, S.A.	-	133,943,649
Banco Agrícola Comercial, S.A.	-	51,187,650
Banco de Comercio de El Salvador, S.A.	-	58,984,143
Banco Salvadoreño, S.A.	-	2,500,000
Banco Ahorromet Scotiabank, S.A.	-	51,400,000

Estos préstamos fueron pagados mediante la entrega de títulos valores.

- Préstamo FONAVIPO a una tasa de interés equivalente a la TIBP, a 20 años plazo, pagaderos 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.

El FSV debe mantener en FONAVIPO, un depósito equivalente al monto de pagos programados para un trimestre, por cada desembolso que efectúe, quien le reconocerá el interés que devenguen las cuentas de ahorro corriente.

	55,645,050	57,000,000
Préstamo Inversiones Roble, S.A. de C.V. por un monto de hasta ¢268,190,000 al 9% anual, a un año plazo, pagaderos a través de la adquisición de certificados de inversión emitidos por el FSV, hasta por la suma de ¢147,504,500 y el resto se pagará en efectivo con recursos propios o de financiamientos obtenidos por la Institución.	-	18,678,730
Total	¢ 67,745,658	479,364,172

(Continúa)



Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

(11) Financiamiento Externo

Los préstamos por pagar al 31 de diciembre, se detallan de la siguiente manera:

	<u>2000</u>	<u>1999</u>
• Préstamo FSV de Inversión de Venezuela (FIVEN) al 10.5% de interés anual, garantizado por la República de El Salvador que se constituye en fiadora solidaria y principal pagadora de todas y cada una de las obligaciones asumidas o por asumirse por el FSV. El préstamo será pagadero en bolívares por medio de cuotas semestrales de Bs2,518,450 con último vencimiento en junio de 2001.	¢ 129,955	908,139
• Préstamo BCIE al 10 5/8% de interés anual, pagadero en cuotas trimestrales variables que incluyen capital e intereses conforme a los desembolsos recibidos, con último vencimiento en septiembre de 2003, garantizado con la cartera de créditos otorgados con recursos del BCIE.	-	<u>1,862,372</u>
	¢ <u>129,955</u>	<u>2,770,511</u>

(12) Acreedores Financieros

Los acreedores financieros al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Depósitos de afiliados por cotizaciones (a)	¢ 3,149,736,689	3,157,740,970
Acreedores monetarios por pagar	<u>19,919,563</u>	<u>26,256,333</u>
	¢ <u>3,169,656,252</u>	<u>3,183,997,303</u>

- (a) Durante 1999 se dio seguimiento a la depuración de cotizaciones, realizando durante los meses de enero y febrero de 1999, la distribución de estados de cuenta, estableciendo como fecha límite para el recibo de los reclamos el 30 de junio del mismo año; sin embargo a la fecha se continúan recibiendo y procesando reclamos.

En mayo de 1999, un monto de ¢18,656,393 fue reclasificado de las cotizaciones depuradas a las cotizaciones no depuradas e intereses de la misma, el cual fue producto de diferencias identificadas en los saldos mostrados en el sistema HP de la Cuenta Individual de Cotizaciones y el Nuevo Módulo de Ahorros.

(Continúa)

Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2000 y 1999, están pendientes de establecer saldos individuales de las cotizaciones y de aplicar a las cuentas individuales de los trabajadores ¢247,792,037 y ¢253,449,787, respectivamente.

Para finalizar el proceso de depuración de las cotizaciones, la Junta Directiva del FSV, en sesión celebrada el 25 de septiembre de 1997, (Punto IV.1 del Acta N° JD18/97), acordó utilizar la emisión de estados de cuenta al 31 de diciembre de 1997 y realizar una fuerte campaña publicitaria, para oficializar los saldos de la cuenta individual de depósitos de los afiliados, y dejar pendiente la decisión de qué hacer con las cantidades que no logren ser depuradas hasta que se concluya esta actividad. Posteriormente, la Junta Directiva del FSV, en sesión del 11 de febrero de 1998 (Punto III.5 del Acta N° JD-3/98), acordó que se emitan los estados de cuenta individual de cotizaciones para depurar los saldos con los datos del mes anterior al que entre en operaciones en nuevo sistema de ahorro para pensiones.

Al 31 de diciembre, se efectuó ajuste por ¢30,359,596 de cotizaciones prescritas, llevadas contra la cuenta ingresos por actualizaciones y ajustes (nota 16).

Al 31 de diciembre de 2000, la normativa que regulará expresamente el manejo de las cotizaciones se encuentra como parte del proyecto de Reformas a la Ley del Fondo Social para la Vivienda (FSV).

La Asamblea de Gobernadores en sesión celebrada el 20 de mayo de 1999 (Punto IV. Acta N° AG-86/99) y la Junta Directiva en sesión celebrada el 19 de mayo de 1999 (Acta No. 09/99) aprobó la reducción a partir del 1° de junio de 1999 a la tasa de interés pasiva que se paga a las cotizaciones del 4% al 2% de interés anual, capitalizable anualmente.

En acta N° 22/2000 de Junta Directiva con fecha 6 de diciembre de 2000 se acuerda reducir la tasa de interés para las cotizaciones de 2% anual a 0.5%.

(13) Patrimonio

El saldo al 31 de diciembre de 2000 y 1999, se integra de la siguiente forma:

Aporte inicial del GOES	¢ 25,000,000
Segundo aporte del GOES	<u>33,060,000</u>
	¢ <u>58,060,000</u>

El FSV Social para la Vivienda comenzó sus operaciones en 1973 con un subsidio inicial otorgado por el Estado por un monto de ¢25,000,000, el cual fue desembolsado por medio de cuotas anuales en un plazo de cinco años, contados desde la fecha de su constitución.

En 1996 el FSV recibe del Gobierno de El Salvador, un segundo aporte por un monto de ¢33,060,000, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 6, literal "C", del capítulo II de la Ley del FSV Social para la Vivienda.

(Continúa)



Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

(14) Superávit por Revaluación

Al 31 de diciembre, el superávit por revaluación se resume de la siguiente manera:

	2000	1999
De bienes de producción (nota 8)	¢ 30,216,290	30,539,238
De bienes en comodato (nota 9)		
Finca San Lorenzo	18,141,029	18,141,029
Finca la Bretaña	<u>7,138,251</u>	<u>7,138,251</u>
	¢ <u>55,495,570</u>	<u>55,818,518</u>

(15) Reservas

El movimiento de las reservas, por los años que terminaron el 31 de diciembre, se presenta a continuación:

	2000			1999		
	Reservas para Emergencias	Reservas técnicas	Total	Reservas para Emergencias	Reservas técnicas	Total
Saldo años anteriores	¢ 397,727,704	19,200,444	416,928,148	397,727,704	19,200,444	416,928,148
1996	116,326,194	35,000,000	151,326,194	116,326,194	35,000,000	151,326,194
1997	108,376,902	26,125,634	134,502,536	108,376,902	26,125,634	134,502,536
1998	106,547,001	35,500,000	142,047,001	106,547,001	35,500,000	142,047,001
1999	252,845,910	(96,625,634)	156,220,276	252,845,910	(96,625,634)	156,220,276
2000	<u>47,977,104</u>	-	-	-	-	<u>47,977,104</u>
	¢ <u>1,029,800,815</u>	<u>19,200,444</u>	<u>1,049,001,259</u>	<u>981,823,711</u>	<u>19,200,444</u>	<u>1,001,024,155</u>

La Asamblea de Gobernadores en sesión N° AG-85/99 del 24 de marzo de 1999, acordó dejar sin efecto el Programa de Subsidio Habitacional FONAVIPO-FSV, y registrar los ¢96,625,634 que se tenían provisionados para subsidio, dentro de la cuenta Reserva para Emergencias; asimismo, se decidió solicitar el reembolso de fondos entregados a FONAVIPO por un monto de ¢10,000,000.

En julio de 1999 FONAVIPO entregó al FSV el monto del desembolso recibido más los intereses generados por la colocación de los mismos en una cuenta bancaria a plazos, por un total de ¢12,089,157.

(Continúa)



Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

(16) Ingresos por Actualizaciones y Ajustes

Los ingresos por actualizaciones y ajustes al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	2000	1999
Indemnizaciones y valores no reclamados (a)	¢ 30,359,595	38,796
Compensaciones por pérdidas o daños de bienes	-	-
Diferencias por tipo de cambio moneda extranjera	557,307	-
Corrección de recursos	2,294,074	1,172,312
Ajustes de ejercicios anteriores (b)	<u>8,841,731</u>	<u>2,252,505</u>
	¢ <u>42,052,707</u>	<u>3,463,613</u>

(a) En Acta N° JD10/00 celebrada el 2 de junio de 2000, la Junta Directiva autorizó llevar a resultados un monto de ¢30,359,596, correspondiente a depuración de la cuenta de depósitos por cotizaciones de afiliados.

(b) Al 31 de diciembre de 2000, incluye ¢3,645,580 como ajuste por 63 viviendas encontradas en inventario físico y ¢3,435,851 por depuración de pasivos no existentes. Al 31 de diciembre de 1999, incluye ¢1,128,510 y ¢873,118, que corresponden a valores no liquidados de inmuebles que ya habían sido vendidos y a la depreciación acumulada de las licencias de programas computacionales que fueron reclasificados a la cuenta de Inversiones Intangibles.

(17) Gastos de Actualizaciones y Ajustes

Los gastos por actualizaciones y ajustes al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	2000	1999
Gastos por pérdidas de inversiones financieras	¢ 956,266	1,832,265
Gastos por pérdidas o daños de bienes	14,272,407	5,468,041
Diferencias en tipo de cambio moneda extranjera	-	768,103
Ajustes de ejercicios anteriores (a)	8,576,893	24,888,834
Corrección de obligaciones con terceros	<u>80,953</u>	-
	¢ <u>23,886,519</u>	<u>32,957,243</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2000, incluye ¢4,903,808 como ajuste por 112 viviendas cuyo costo por venta no había sido registrado.

Al 31 de diciembre de 1999, la Junta Directiva de la Institución acuerda en Acta N° JD21/99 del 15 de diciembre de 1999, ajustar los saldos contables de la cartera de préstamos, en los rubros de capital e intereses por un monto de ¢12,611,715, como resultado de las diferencias acumuladas al 31 de diciembre de 1999 entre el detalle auxiliar y los registros contables.

(Continúa)



Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

En Acta N° JD22/99 celebrada el 21 de diciembre de 1999, la Junta Directiva autorizó llevar al gasto un monto de ₡1,835,986, correspondiente a valores no liquidados sobre inmuebles ya vendidos.

El saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 1999, incluye un monto de ₡10,216,608 en concepto de reserva de saneamiento de activos extraordinarios de la Institución, la cual se constituyó como resultado del valúo de 745 viviendas recuperadas de las cuales 550 resultaron deterioradas.

(18) Resultado del Ejercicio

Al 31 de diciembre de 2000, el resultado del ejercicio incorpora un monto de ₡30,359,596, correspondiente a depuración de la cuenta de depósitos por cotizaciones de afiliados.

(19) Hechos Relevantes

Convenios de Financiamiento con el Sector Bancario y Constructor

En julio de 1999 se firmó un convenio entre el Gobierno de El Salvador por medio del Fondo Social para la Vivienda y la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO), para generar recursos destinados a otorgar créditos para el financiamiento de 30,000 viviendas de interés social.

El convenio formaliza el pacto trascendental al que llegaron tanto las dos entidades mencionadas como también un grupo de bancos pertenecientes a la Asociación Bancaria Salvadoreña (ABANSA), con quienes se firmó un convenio mediante el cual se busca la reactivación del sector de la construcción.

A través del acuerdo tripartito se generarán recursos por un monto de ₡2,500 millones de colones, de los cuales el FSV aportará ₡1,200 millones y el grupo de bancos la diferencia de ₡1,300 millones, suma que se tendrá disponible para un período de 18 meses a partir del mes de agosto de 1999.

Estos convenios constituyen el primer paso para generar, en un plazo de 18 meses, unos 60 mil empleos directos y 150 mil indirectos, entre otras cosas por la comercialización de materiales de construcción, servicios de transporte, alimentos, comercio y muchos otros más.

Los recursos servirán para otorgar créditos a los trabajadores públicos y privados para que puedan adquirir vivienda propia, esperándose que la demanda que se generará contribuirá a dinamizar tanto la construcción como la comercialización de viviendas de interés social.

Los Fondos que aportará el FSV provendrán de recursos propios, así como de la colocación de certificados de inversión en el mercado de valores, comprometiéndose a destinar la totalidad de los recursos obtenidos de la primera colocación al pago de los préstamos recibidos de los Bancos.

(Continúa)

Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

Se espera que los trabajadores aprovechen las mayores ventajas que ofrece el FSV con sus líneas de crédito, entre lo cual se encuentra la ampliación del techo hasta ₡125,000 para vivienda nueva, a una tasa de interés del 11% y hasta ₡85,000, a una tasa de interés del 9%, ambos a 25 años plazo. Desde diciembre de 2000, la tasa baja del 11% a 9% y de 9% a 6%.

Sistema de Ahorro para Pensiones

Conforme a lo establecido en la Ley de Sistema de Ahorro para Pensiones, promulgada mediante Decreto Legislativo N° 927, publicado en el Diario Oficial del 23 de diciembre de 1996, desde la fecha en que entró en operaciones el sistema de ahorro para pensiones, dejaron de efectuarse las cotizaciones obrero-patronales al FSV, pero el saldo de la cuenta individual de cada trabajador que cotizó al FSV antes de esa misma fecha, sigue siendo administrado por el FSV, el cual será trasladado a la cuenta individual de ahorro de los afiliados al sistema de ahorro para pensiones, ante la ocurrencia del suceso que genere derecho a pensión.

El sistema de ahorro para pensiones entró en operación el 1 de mayo de 1998.

Al 31 de diciembre de 2000 y 1999, la Institución continúa administrando los Fondos de las cuentas individuales que cada trabajador cotizó al FSV, los cuales son trasladados a la cuenta individual de ahorros de los afiliados al Sistema de Ahorro para Pensiones y directamente a los cotizantes que optaron por mantenerse afiliados al Sistema de Pensiones Público, ante la ocurrencia del suceso que genera el derecho a la pensión.

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

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

Reformas a la Ley del FSV

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

Al 31 de diciembre de 2000 y 1999 continúan pendientes de ser ratificadas las reformas a la Ley del FSV, por parte de la Asamblea Legislativa.

(Continúa)

Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

Las principales reformas se resumen a continuación:

- a) Amplían las operaciones del FSV, en actividades como: comprar créditos hipotecarios, subsidiar a los trabajadores afiliados, captar primas o complementos para la adquisición de viviendas, llevar a cabo operaciones en el mercado secundario de hipotecas, etc.
- b) Indica que los saldos a favor de los trabajadores prescribirán una vez diez años o más años o sin ser sujetas de reclamo.
- c) Establece el tratamiento de los intereses y primas de seguros provenientes de aquellos créditos con vencimiento mayor a 90 días.
- d) Dejar sin efecto la aplicación de la Ley Orgánica de Administración Financiera del estado, procurando trasladar la presentación de los estados financieros hacia un Sistema contable bancario.

Intereses sobre Inversiones en Préstamos

En noviembre de 1999, la Superintendencia Sistema Financiero recomendó al FSV Social para la Vivienda un ajuste en el saldo de los intereses y seguros por cobrar, en cumplimiento a la Norma NCB-005, recomendación aún no cumplida por el FSV, debido a una limitación de tipo legal establecida en el Título VI de la Ley SAFI, la cual establece en sus artículos 101 y 108 de la Ley de Contabilidad Gubernamental, que los estados financieros elaborados por las Instituciones del Sector Público incluirán todas las operaciones que estos realicen y que sean susceptibles en términos de dinero. Tal como se menciona en la nota 2, la base contable del FSV es la contabilidad gubernamental. Ante esta divergencia de tipo legal, la Institución solicitó la reconsideración y opinión del caso a los Auditores Externos y la Dirección General de Contabilidad Gubernamental (DGCG).

En febrero de 2000, se envió correspondencia a la Superintendencia del Sistema Financiero exponiendo los argumentos de las instancias antes mencionadas. En febrero de 2001, la Superintendencia del Sistema Financiero reiteró su posición a dicha condición, la cual fue trasladada a la DGCG, quien expone lo siguiente:

Los intereses y primas de seguros deben registrarse a su devengamiento, efectuando ajustes en la periodicidad y cuantía que sean necesarios, a fin de presentar información adecuada, completa y transparente. Esta situación será conocida y decidida por la Asamblea de Gobernadores.

En las reformas de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, se da el tratamiento de dichos intereses, mencionando que no serán registrados, los que se encuentran registrados hasta la fecha, se revertirán parcialmente hasta eliminarlos totalmente.

(Continúa)

Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

(20) Eventos Subsecuentes

Debido a los efectos de los terremotos ocurridos el 13 de enero de 2001, y en consideración de la incidencia directa en las viviendas adquiridas por los usuarios del FSV; la Junta Directiva en Acta N° 01/2001, acordó lo siguiente:

- Autorizar la constitución de una provisión para cubrir deducibles y otros quebrantos por reclamos de siniestros, la cual sería utilizada para cubrir parcial o totalmente los gastos iguales o menores al deducible que le correspondería absorber al usuario, hasta por \$5,966,584, proveniente de provisiones ya existentes.
- Se autoriza proponer a la Asamblea de Gobernadores la aprobación del otorgamiento de segundos créditos para adquisición de vivienda nueva o usada y construcción a todos aquellos usuarios que sus viviendas sean consideradas como pérdidas totales en los montos, tasas y plazos autorizados, excepto en lo relacionado al precio de la vivienda que pueden ser mayor al utilizar el excedente que resulte de la cancelación del préstamo con la indemnización del seguro de daños.
- Presentar a la Asamblea de Gobernadores un proyecto de redistribución del Presupuesto de Inversión del año 2001, con el fin de reforzar los destinos de RAM y Construcción de Vivienda para atender clientes con viviendas dañadas por el terremoto.
- Autorizar se efectúen erogaciones en concepto de ayuda para alquiler emergente para empleados, previa evaluación de las áreas competentes.
- Autorizar se ponga a disposición del Gobierno de la República para fines de asentamiento de personas afectadas por el terremoto, y desarrollo de actividades productivas que contribuyan al desarrollo económico, los terrenos del FSV ubicados en las Vertientes y Guayacán que suman aproximadamente 323 manzanas y que tiene un valor en libros de \$25.5 millones, las cuales podrían ser vendidas a un valor de \$100 por manzana.
- Poner a disposición del Gobierno de la República para fines de albergar a personas del terremoto del 13 de enero de 2001, las viviendas que se encuentran en buen estado y deshabitadas, de los activos extraordinarios del FSV, una vez se haya atendido la demanda de los usuarios del FSV que resultaron afectados del terremoto. En este caso el GOES definirá el mecanismo jurídico y financiero a seguir.
- Se recomendará: se evalúen los daños experimentados por los activos extraordinarios, se identifique y cuantifique la cartera hipotecaria del FSV que corresponde a aquellas urbanizaciones que no tienen daños mayores pero están en zonas que han sido evacuadas o son de riesgo según los organismos del GOES o estas ubicadas contiguo a cerros, taludes, barrancos o quebradas.

(Continúa)

Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

Al 18 de marzo de 2001, se han recibido 16,122 reclamos (9,520 del terremoto del 13 de enero de 2001 y 6,602 del 13 de febrero de 2001). De estos 1,284 se encuentran en proceso de valuó, 6,483 en aprobación por ajustador y compañía de seguros, y 2,548 casos indemnizados por la aseguradora en un monto de ₡16.8 millones y 5,807 en digitación y asignación de valuó.

El FSV dispone para el año de 2001, con un presupuesto para Inversión de ₡1,404.4 millones.

(21) Ley de Integración Monetaria

La Asamblea Legislativa, mediante decreto N° 201 aprobó, el 30 de noviembre de 2000, la Ley de Integración Monetaria, que establece el tipo de cambio fijo e inalterable entre el colón y el dólar de los Estados Unidos de América en ocho colones con setenta y cinco centavos (₡8.75) por dólar.

Esta Ley establece que los bancos, compañías de seguros y entidades emisoras de títulos valores que se coloquen y negocien en bolsa de valores, dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a la vigencia de esta ley, estarán obligadas a notificar a la respectiva Superintendencia, los cambios que para cumplir operaciones con la misma, hayan efectuado en las operaciones financieras o de cualquier otra naturaleza que se hubiesen establecido o pactado en colones.

Establece, además, que durante los primeros tres meses de vigencia de la ley, las instituciones del sistema financiero gradualmente ajustarán las tasas de interés de los créditos contratados en colones, en relación con la disminución de sus costos financieros y las tasas de interés para los nuevos créditos en dólares.

En acta N° 22/2000 de Junta Directiva con fecha 6 de diciembre de 2000, se exponen los efectos de la Ley de Integración Monetaria.

- Reducción de la tasa de intereses de los créditos vigentes del 9% a 6% y de 11% a 9%, excepto para aquellos préstamos cuya tasa era igual o inferior a 6%.
- La mayoría de los créditos de cuota ajustable pasa a cuota nivelada.
- La accesibilidad de los nuevos solicitantes de crédito incrementará de 32 a 41 veces el salario del trabajador en el caso de adquisición de viviendas de hasta ₡85,000 (salario base de ₡2000) y de 27 a 32 veces el salario del trabajador en el caso de adquisición de vivienda hasta ₡121,250 (salario base ₡3,700).
- Los nuevos créditos serán otorgados exclusivamente bajo la modalidad de cuota nivelada.

Finalmente se establece que todas las operaciones financieras realizadas por medio del sistema financiero, así como los registros contables, se expresarán en dólares.

(Continúa)



Fondo Social Para la Vivienda
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

(22) Sistema de Cambio y Unidad Monetaria

Los estados financieros están expresados en colones (₡), la unidad monetaria de El Salvador.

El mercado de divisas es flexible y debe reflejar las condiciones de oferta y demanda de divisas en el mercado bancario y casas de cambio Al 31 de diciembre de 2000 y 1999, el tipo de cambio promedio vigente en el mercado era de ₡8.75 por US\$1.00, para ambos años.



ESTADOS FINANCIEROS AL 30/09/2001

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
 BALANCE DE SITUACION AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2001
 (EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

ACTIVO	
DISPONIBILIDADES	27,144,670
CUENTAS POR COBRAR (NETO)	3,355,832
INVERSIONES	15,142,922
PRESTAMOS (NETO)	695,614,051
ACTIVO FIJO (NETO)	4,261,519
OTROS ACTIVOS	3,688,687
TOTAL ACTIVO	749,207,681
=====	
PASIVO	
CUENTAS POR PAGAR	13,733,682
TITULOS VALORES	271,879,727
PRESTAMOS	7,435,391
DEPOSITOS	357,164,287
PATRIMONIO Y RESERVAS	
PATRIMONIO	6,635,429
RESERVAS	81,203,342
RESULTADO DEL EJERCICIO CORRIENTE	4,813,472
SUPERAVIT POR REVALUACION	6,342,351
TOTAL PASIVO, PATRIMONIO Y RESERVAS	749,207,681
=====	



LIC. RENE CUELLAR MARENCO
 GERENTE DE FINANZAS



LIC. JOSE MISAEL CASTILLO
 JEFE AREA DE CONTABILIDAD

ESTADOS FINANCIEROS AL 30/09/2001

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
 ESTADO DE RENDIMIENTO ECONOMICO
 DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2001
 (EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

INGRESOS DE OPERACIÓN	41,205,810
FINANCIEROS	39,636,973
VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	518,584
OTROS INGRESOS	290,684
AJUSTES DE EJERCICIOS ANTERIORES	759,569

MENOS:	
GASTOS DE OPERACIÓN	36,392,338
FINANCIEROS	17,106,423
SANEAMIENTO DE PRESTAMOS (NETO)	11,275,073
ADMINISTRATIVOS	7,197,874
AJUSTES DE EJERCICIOS ANTERIORES	812,968

RESULTADO DEL EJERCICIO CORRIENTE (SUPERAVIT)	4,813,472
=====	



LIC. RENE CUELLAR MARENCO
 GERENTE DE FINANZAS



LIC. JOSE MISAEL CASTILLO
 JEFE AREA DE CONTABILIDAD

INDICADORES	1999	2000	30/09/01
LIQUIDEZ (activo circulante/pasivo circulante) (veces)	2.95	1.43	
ENDEUDAMIENTO (pasivo total/patrimonio total) veces	4.02	4.32	6.57
APALANCAMIENTO (pasivo total/activo total) (%)	80.08%	81.22%	86.79%
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ESTATAL (utilidad del ejercicio)/(patrimonio + reservas - utilidad del ejercicio) (%)			
A SEPTIEMBRE DE 2001			5.11%
ANUALIZADA	4.30%	7.41%	6.81%
RENTABILIDAD DEL ACTIVO (utilidad del ejercicio/activo total) (%)			
A SEPTIEMBRE DE 2001			0.64%
ANUALIZADA	0.82%	1.30%	0.86%
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO (utilidad del ejercicio/patrimonio) (%)			
A SEPTIEMBRE DE 2001			72.54%
ANUALIZADA	82.63%	148.44%	96.72%

* INFORMACION AL 30/09/2001



SUPUESTOS

1. A partir del 1 de abril de 2002, la tasa de interés para vivienda nueva hasta US\$9,714 se mantiene en 6.0% y para vivienda nueva entre \$9,714 y \$14,286 así como las otras líneas, la tasa de interés será del 10%
2. Para créditos que se otorgaron antes del 1 abril de 2002, los créditos que estaban al 6% suben al 7% y los que estaban al 9% suben al 10%
3. Los techos máximos para el financiamiento de vivienda se mantiene igual para las diferentes líneas de producto, así como el precio de la vivienda nueva se mantiene en ¢85,000 (US\$9,714) y ¢125,000 (US\$14,286) con primas del 2% y 3% respectivamente a partir de ABRIL de 2002
4. Para la cartera constituida hasta diciembre de 2001, las cuotas en mora respecto de la cartera total inician en 5.5% y la cartera vencida respecto de la cartera total va del 36% al 31%; las reservas de saneamiento respecto a la cartera vencida van de 49% a 89%
5. Para la cartera constituida a partir de enero de 2002, las cuotas en mora respecto de la cartera total inician con 2.8% y la cartera vencida respecto de la cartera total es 18.0%; sin embargo, se asume que pese a tener una mejor selección del sujeto de crédito y mejorar las políticas de cobro, el índice de las cuotas en mora respecto la cartera total se mantiene constante cada año; las reservas de saneamiento respecto a la cartera vencida son del 92%
6. La tasa de interés que devengan las cotizaciones se mantiene en 0.50% anual
7. La TIBP a 180 días que se toma como referencia para las emisiones de Certificados de Inversión es de 6.0% anual
8. La disponibilidad a fin de año se asume de \$11.43 millones, por lo que la disponibilidad para el Financiamiento de Vivienda será lo que resulte después de cubrir los gastos financieros y administrativos así como la disponibilidad antes mencionada
9. El crecimiento anual de los gastos de operación y administrativos es de 3% anual
10. Ajustes contables por NCB-003 y NCB-005 por US\$48 millones
11. Otros Ingresos Financieros desaparecen ya que se utilizarán para cubrir el incremento en las tarifas de las Pólizas de Seguros, con el objeto de no aumentar las cuotas de pago de los créditos otorgados a los trabajadores

INDICADORES	2001	2002	2003	2004	2005
Solvencia (Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	0.78	0.58	0.62	0.60	0.64
Endeudamiento (Pasivo Total/Patrimonio Estatal) (Veces)	5.51	5.45	5.41	5.40	5.50
Apalancamiento (Pasivo Total/Activo Total)	84.64%	84.49%	84.39%	84.37%	84.62%
Rentabilidad Patrimonio Estatal (Utilidad Ejercicio/Patrimonio Estatal)	4.19%	4.74%	5.18%	4.72%	4.53%
Rentabilidad Patrimonio (Utilidad Ejercicio/Patrimonio)	75.03%	89.07%	102.75%	98.26%	98.74%
Rentabilidad del Activo (Utilidad Ejercicio/Activo Total)	0.64%	0.73%	0.81%	0.74%	0.70%
Gastos Administrativos	8.96	9.23	9.51	9.79	10.09
Gastos Administrativos/Activos	1.16%	1.15%	1.13%	1.11%	1.07%
Patrimonio Estatal/Activo Total	15.36%	15.51%	15.61%	15.63%	15.38%



PROYECCIONES FINANCIERAS

FLUJO	2001	2002	2003	2004	2005
INGRESOS	166.50	170.78	180.04	192.72	206.56
Recuperación de cartera	81.48	98.13	106.88	115.40	125.27
Intereses Bancarios	0.79	0.38	0.29	0.29	0.29
Colocación de títulos valores	82.59	72.26	72.87	77.03	81.00
Otros	1.63	-	-	-	-
EGRESOS	182.75	174.37	180.04	192.72	206.56
INVERSION	108.46	83.08	96.11	103.52	124.09
FINANCIEROS	62.24	79.34	73.08	78.08	71.07
Devolución de cotizaciones	6.40	7.68	9.22	11.06	13.27
Intereses, capital, comisiones préstamos	0.86	0.80	0.79	0.78	0.77
Intereses, capital, comisiones títulos	54.04	69.91	62.09	65.23	55.98
Comisión a favor del ISSS	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
IVA	0.31	0.32	0.33	0.34	0.35
Comisiones por convenio de maquila	0.02	0.01	0.01	0.02	0.02
Otros gastos financieros	0.59	0.60	0.62	0.64	0.66
ADMINISTRATIVOS	8.56	8.82	9.08	9.36	9.64
Salarios y otras remuneraciones	4.54	4.68	4.82	4.96	5.11
Compras de maquinaria y equipo	0.47	0.48	0.49	0.51	0.52
Trasferencias otorgadas	0.01	0.01	0.01	0.02	0.02
Gastos en bienes de consumo y servicio	2.12	2.18	2.25	2.31	2.38
Terrenos y viviendas (neto)	1.42	1.47	1.51	1.56	1.60
OTROS	3.50	3.13	1.76	1.76	1.76
Inversión en maquinaria y equipo	1.76	1.76	1.76	1.76	1.76
Obras complementarias	1.33	1.37	-	-	-
Remodelación Oficina Central	0.41	-	-	-	-
DSIPONIBILIDAD	15.02	11.43	11.43	11.43	11.43

BALANCE DE SITUACION	2001	2002	2003	2004	2005
Activo	773.84	804.62	843.18	884.01	941.01
Disponibilidades	15.02	11.43	11.43	11.43	11.43
Cuentas por Cobrar	27.42	24.18	17.55	10.87	7.14
Anticipos de Fondos	4.16	4.25	4.33	4.42	4.51
Inversiones	12.04	12.29	12.53	12.78	13.04
Préstamos Netos	706.56	743.75	788.50	835.59	895.87
Activo Fijo	4.78	4.88	4.97	5.07	5.17
Otros Activos	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85
Pasivo	654.95	679.82	711.56	745.87	796.32
Cuentas por Pagar	23.83	32.50	39.73	46.50	56.17
Títulos Valores	288.16	311.46	345.33	383.30	437.84
Préstamos	7.46	7.17	6.87	6.55	6.22
Depósitos	335.50	328.69	319.63	309.52	296.08
Otros Pasivos	-	-	-	-	-
Patrimonio y Reservas	118.89	124.80	131.62	138.14	144.69
Patrimonio	6.64	6.64	6.64	6.64	6.64
Reservas	100.94	105.91	111.82	118.64	125.16
Resultado del Ejercicio Corriente	4.98	5.91	6.82	6.52	6.55
Superávit por Revaluación	6.34	6.34	6.34	6.34	6.34
Pasivo más Patrimonio	773.84	804.62	843.18	884.01	941.01

PROYECCIONES FINANCIERAS

ESTADO DE RESULTADOS	2001	2002	2003	2004	2005
INGRESOS DE OPERACIÓN	54.97	66.10	72.45	77.49	85.24
FINANCIEROS	51.45	62.36	67.95	73.73	80.33
Intereses por depósitos bancarios	0.79	0.38	0.29	0.29	0.29
Intereses por préstamos	49.02	61.98	67.65	73.43	80.03
Intereses por Títulos Valores	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
Otros	1.63	-	-	-	-
VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	0.71	0.73	0.75	0.77	0.79
Productos y Materiales	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
Terrenos y viviendas (neto)	-	-	-	-	-
Servicios (Seguros)	0.65	0.67	0.69	0.72	0.74
AJUSTE COTIZACIONES	0.67	0.80	1.49	0.65	1.71
OTROS INGRESOS	1.10	1.13	1.17	1.20	1.24
AJUSTES DE EJERCICIOS ANT.	1.04	1.07	1.10	1.14	1.17
GASTOS DE OPERACIÓN	49.99	60.19	65.63	70.97	78.69
FINANCIEROS	21.65	24.08	26.21	29.25	32.57
Intereses, comisiones y otros préstamos	0.57	0.51	0.49	0.47	0.44
Intereses, comisiones y otros títulos	18.35	20.94	23.09	26.17	29.53
Intereses sobre depósitos de cotizantes	1.80	1.68	1.64	1.60	1.55
Comisión a favor del ISSS	0.01	0.01	0.01	0.01	0.02
IVA	0.31	0.32	0.33	0.34	0.35
Comisiones por convenio de maquila	0.02	0.01	0.01	0.02	0.02
Otros gastos financieros	0.59	0.60	0.62	0.64	0.66
SANEAMIENTO DE PRESTAMOS	18.38	25.83	28.85	30.82	34.90
ADMINISTRATIVOS	8.96	9.23	9.51	9.79	10.09
Salarios y otras remuneraciones	4.54	4.68	4.82	4.96	5.11
Compras de maquinaria y equipo	0.47	0.48	0.49	0.51	0.52
Trasferencias otorgadas	0.01	0.01	0.01	0.02	0.02
Depreciaciones	0.40	0.41	0.42	0.44	0.45
Gastos en bienes de consumo y servicio	2.12	2.18	2.25	2.31	2.38
Terrenos y viviendas (neto)	1.42	1.47	1.51	1.56	1.60
AJUSTE DE EJERCICIOS ANT.	1.01	1.04	1.07	1.10	1.14
RESULTADO DEL EJERCICIO	4.98	5.91	6.82	6.52	6.55

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

- emitirán con un valor nominal de US\$1,000.00 y sus múltiplos de US\$10.00. Cinco días antes de cualquier colocación de los certificados de inversión, la emisora deberá remitir a la Bolsa de Valores notificación por escrito del Presidente y Director Ejecutivo y/o Gerente General de la emisora, debidamente legalizada por notario, mediante el cual se autoriza la fecha de colocación, la tasa de interés y la sobretasa, detallando la estructura de la misma, debiendo ésta contener: series a colocar, monto de cada una de ellas, número de valores que las integran, el valor nominal de los certificados de cada serie, indicando la respectiva numeración y el número de títulos que las componen. Remitiendo también la escritura de garantía la cual llevará anexa la certificación expedida por el auditor externo de la Institución emisora, y el listado de los créditos hipotecarios en el cual se detallará el número de referencia, el nombre del deudor hipotecario, el monto original de la hipoteca, el saldo del capital existente, fecha de vencimiento, fecha de otorgamiento, tasa de interés, forma de pago del capital e intereses y número y fecha de inscripción de la hipoteca en el registro respectivo.
- TASA DE INTERÉS** : Fondo Social para la Vivienda, reconocerá intereses a cada uno de los certificados emitidos durante todo el período de su vigencia, que se calcularán con base en el año calendario. La tasa de interés a pagar se determinará utilizando como tasa base la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderado para los depósitos a plazo del Sistema Financiero a 180 días publicada por el Banco Central de Reserva de El Salvador la semana anterior a efectuarse la colocación, a esta tasa se le sumará una sobretasa, que se determinará previo a la colocación, la cual será del 1 % anual. Dicha sobretasa será fija mientras se encuentre vigente el plazo de la emisión. La tasa inicial será reajutable trimestralmente, bajo las mismas condiciones indicadas para la determinación de la tasa de interés inicial. Los reajustes de la tasa de interés deberán ser comunicados a la Bolsa de Valores con tres días hábiles de anterioridad a la fecha del reajuste, mediante notificación por escrito del Gerente General, Gerente de Finanzas y/o Jefe de la Unidad de Operaciones Bursátiles de la emisora, debidamente legalizado ante Notario.
- CLASIFICACIÓN DE RIESGO** : La presente emisión cuenta con clasificación de riesgo de Equilibrium S.A. de C.V. y Fitch Inc. y la emisora se obliga a mantenerla clasificada durante todo el período de su vigencia.
- CUSTODIA Y DEPÓSITO** : Los Certificados de Inversión que se emitan y que se negociarán en la Bolsa de Valores, deberán estar endosados en administración y depositados con veinticuatro horas de anticipación a su negociación en la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. que puede abreviarse CEDEVAL, S.A. de C.V.
- REPOSICIÓN DE TÍTULOS** : En caso que el tenedor de un título solicite la reposición del mismo, la emisora deberá enviar a la Bolsa de Valores, a más tardar el día siguiente hábil de recibida la solicitud de reposición, una notificación indicando las características del título, la fecha en que se colocó, la vigencia del mismo, y demás características necesarias para su identificación, para los efectos legales consiguientes.
- MODIFICACIÓN A LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN** : Presidente y Director Ejecutivo del emisor podrá modificar las características de la presente emisión, únicamente respecto de las series que aún no han sido colocadas en Bolsa, previa autorización de la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.- y de la Superintendencia de Valores.-
- PLAZO DE COLOCACIÓN** : La emisora dispone del plazo de nueve meses contados a partir del otorgamiento del asiento registral, por parte de la Superintendencia de Valores, para efectuar la primera colocación y dispone de un plazo de un año contado a partir del otorgamiento del asiento registral para colocar la totalidad de la emisión, en caso no cumpla con los plazos estipulados podrá solicitar prórroga según lo establezca la Bolsa de Valores en sus regulaciones.
- FIRMA DE LOS CERTIFICADOS** : Para su validez los certificados de inversión deberán llevar una firma autógrafa que corresponderá al Gerente General y/o Gerente de Finanzas de la emisora y una firma en facsimil que corresponderá al Presidente y Director Ejecutivo de la emisora.
- CASA DE CORREDORES DE BOLSA AUTORIZADA** : INVERSIONES BANCO S. A. DE C. V.



Fondo Social para la Vivienda

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

DENOMINACIÓN DE LA EMISIÓN	: CIFSV13
CLASE DE VALOR	: Certificado de Inversión
MONTO DE LA EMISIÓN	: US\$100,000,000.00
FORMA DE EMISIÓN	: En Serie
FORMA DE CIRCULACIÓN	: A la Orden
TRANSFERENCIA DE LOS CERTIFICADOS	: Los Certificados de Inversión serán transferidos mediante endoso seguido de la entrega material del título al adquirente o por cualquier otro medio legal. En caso de transferencia del certificado de inversión a la orden, el nuevo adquirente es el responsable de informar al emisor con 3 días hábiles antes del próximo pago de intereses, su adquisición del mismo. El emisor se abstendrá de pagar cualquier certificado de inversión cuando presente alteraciones, sin perjuicio del derecho del tenedor a ejercer acción judicial.
PLAZO	: Los Certificados de Inversión serán con plazos de 25 años contados a partir de la fecha de su colocación, que aparecerá en la esquina superior derecha de cada uno de los certificados, junto a un sello especial y la firma en facsímil del Gerente General de la Bolsa o el que haga sus veces.
FORMA DE PAGO	: El capital se pagará con amortizaciones anuales contra la entrega del cupón de capital correspondiente. Cada certificado de inversión llevará adherido 25 cupones de amortización de capital y los intereses se pagarán trimestralmente a partir de la fecha de colocación contra la entrega del cupón de intereses correspondiente al vencimiento respectivo. Cada certificado llevará adherido al mismo 100 cupones de intereses. El último pago de intereses se efectuará al vencimiento del plazo del certificado. Cuando los pagos vengzan en día no hábil se harán el día hábil inmediato siguiente. Capital e intereses se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América. En caso de mora en el pago de capital, el emisor reconocerá a los tenedores de los títulos además un interés moratorio del 5% anual sobre el valor nominal que aparece en el certificado, en caso de que no se hubiera cancelado ninguna cuota de capital, o en su caso, sobre el saldo de capital que se adeudare a la fecha de caer en mora.
LUGAR DE PAGO	: Todos los pagos se harán en las oficinas principales del Fondo Social para la Vivienda, ubicadas en Calle Rubén Darío y 4a. Calle Pte. entre 15 y 17 Av. Sur #455, San Salvador en la República de El Salvador.
GARANTÍA DE LA PRESENTE EMISIÓN	: El pago de los certificados de inversión que se emitan, estará garantizado con cartera de préstamos hipotecarios calificados como categoría A, libres de gravamen inscritos a favor del Fondo Social para la Vivienda en los registros de propiedad respectivos por un plazo de cinco años o más contados a partir de la fecha de colocación. El monto total de cada colocación representará el 80% de la cartera hipotecaria que los garantizará. La garantía se presentará conforme se hagan las colocaciones. En caso de vencimiento o deterioro de alguno de los créditos que constituye la garantía, el emisor se obliga a sustituirlos por otros de características análogas al resto de la garantía.
DESTINO DE LOS RECURSOS	: Los fondos que se obtengan por la colocación de esta emisión serán invertidos por la emisora para financiamiento de las operaciones del Fondo Social para la Vivienda relacionadas con el financiamiento de viviendas de interés social.
NEGOCIABILIDAD	: En mercado primario serán negociables en ventanilla de la emisora, o en la Bolsa de Valores por intermediación de las Casas Corredoras de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la bolsa de valores.
ESTRUCTURACIÓN DE LAS SERIES Y VALOR NOMINAL	: De conformidad al literal "g" del artículo 9 de la Ley del Mercado de Valores, las series de la emisión serán determinadas con posterioridad al asiento registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Valores y previo a la colocación de los mismos. Los certificados de inversión se



Fondo Social para la Vivienda