

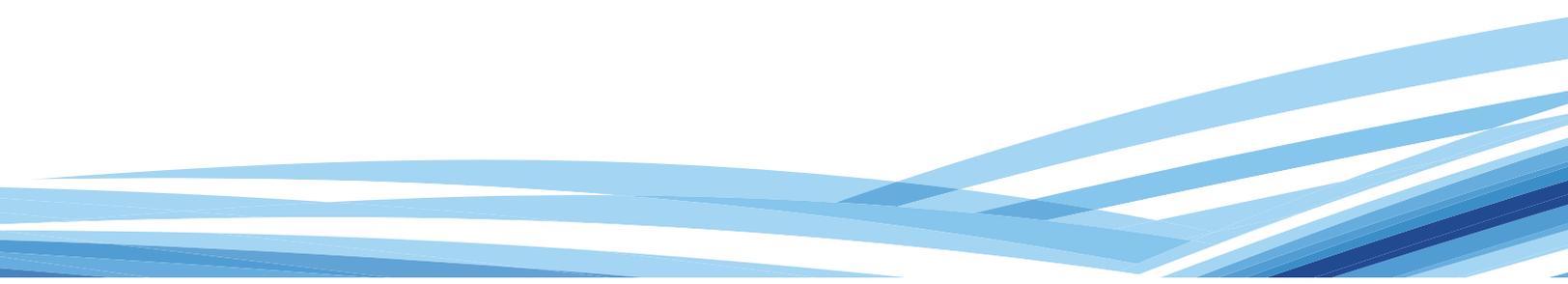
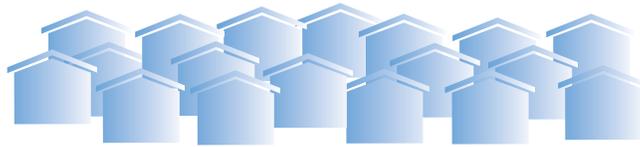
Memoria de Labores 2008





Contenido

ÓRGANOS INSTITUCIONALES	5	• Liquidez	34
		• Rentabilidad del Patrimonio	34
MENSAJE DEL PRESIDENTE	11	• Clasificación de Riesgo	35
I. ENTORNO	13	IV. CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS	37
II. OPERATIVIDAD INSTITUCIONAL	17	1. Cotizaciones	40
1. Mejoras en Facilidades Crediticias	20	• Devolución de Cotizaciones	40
2. Soluciones Habitacionales	22	• Aplicación de Cotizaciones a	
3. Créditos Otorgados	23	Saldos de Préstamos	40
• Por Línea crediticia	23	2. Títulos Valores	40
• Por Ingreso del solicitante	23	V. SITUACIÓN FINANCIERA	41
• Por monto otorgado	24	1. Estados Financieros	43
• Por zona geográfica	24	• Balance de Situación	43
4. Comercialización de Activos	25	• Estados de Resultados	43
5. Programas Especiales	25	2. Informe de los Auditores Independientes	44
• Plan Vivienda Cercana	25	ANEXOS	49
• Programa Aporte Crédito	26		
6. Cartera Hipotecaria	27		
• Participación de Mercado	27		
• Registro de documentos	27		
III. MODERNIZACIÓN Y FORTALECIMIENTO	29		
1. Programa de Modernización	32		
2. Fortalecimiento Financiero	32		
• Reducción de Mora	32		
• Reservas de Saneamiento Cartera Vencida	33		
• Reservas de Saneamiento Activos Extraordinarios	33		
• Captación de Cuotas	33		



ÓRGANOS INSTITUCIONALES

ASAMBLEA DE GOBERNADORES



SECTOR PÚBLICO

**Ministro de Obras Públicas, Transporte,
Vivienda y Desarrollo Urbano**
Lic. Jorge Isidoro Nieto Menéndez

Ministro de Trabajo y Previsión Social
Lic. José Roberto Espinal Escobar

Ministro de Economía*
Lic. Ricardo Esmahan **

Ministro de Hacienda
Lic. William Jacobo Handal

SECTOR PATRONAL

Propietarios
Ing. Oscar Quan
Lic. Salvador Lisandro Villalobos B.

Suplentes
Lic. Roberto Díaz
Lic. Rodrigo Delgado Olivares

SECTOR LABORAL

Propietarios
Sr. Franklin R. Gómez Mejía
Sr. Carlos Alberto Bonilla

Suplentes
Sr. Santos Orantes Aguirre
Sr. José María Amaya Esperanza

Acompañan:
Presidente y Director Ejecutivo FSV, Ing. Enrique Oñate Muyschondt
Gerente General, Lic. Francisco Guevara

* Licda. Yolanda Mayora de Gavidia, hasta julio de 2008

** Lic. Ricardo Esmahan, a partir de agosto de 2008

JUNTA DIRECTIVA



Presidente y Director Ejecutivo
Ing. Enrique Oñate Muyschondt

SECTOR PÚBLICO

Propietarios
Lic. René Amado Figueroa y Figueroa
Lic. Carlos Alberto Guerrero Contreras

Suplentes
Dr. Jaime Amado Del Valle
Lic. Nicolás Rigoberto Monge

SECTOR PATRONAL

Propietario
Lic. Juan Héctor Vidal

Suplente
Arq. José Ricardo Nuila Bonilla

SECTOR LABORAL

Propietario
Sr. Juan Isidro Vásquez Mejía

Suplente
Sr. Fredis Vásquez Jovel

Acompaña:
Gerente General, Lic. Francisco Guevara

CONSEJO DE VIGILANCIA



SECTOR PÚBLICO

Ministerio de Obras Públicas
Lic. Rolando Alfredo Martínez Pineda

Ministerio de Trabajo y Previsión Social
Licda. Daniela Patricia García de Cubas

SECTOR PATRONAL

Ing. Jorge Salvador Valencia Campos
(Hasta el 20 de Octubre de 2008)

SECTOR LABORAL

Sr. Ramón Hernández García

SUPERVISIÓN Y FISCALIZACIÓN

Superintendencia del Sistema Financiero
Corte de Cuentas de la República
Auditoría Externa : Figueroa Jiménez & Cía.

ADMINISTRACIÓN



Presidente y Director Ejecutivo
Ing. Enrique Oñate Muyschondt

Gerente General
Lic. Francisco Antonio Guevara

Gerente Comercial
Lic. Carlos Orlando Villegas Vásquez

Gerente de Operaciones
Ing. Luis Gilberto Baraona Delgado

Gerente Legal
Lic. Luis Mario Soriano García

Gerente de Finanzas
Lic. René Cuéllar Marengo

Gerente Administrativo
Ing. Miguel Francisco Galdámez R.

Gerente de Planificación y Proyectos
Licda. Francisca Alicia Cortez de Rivas

Gerente de Tecnología
Ing. Oscar Quintanilla Mena

Jefe Unidad de Comunicaciones
Lic. Fausto Valladares

Auditor Interno
Lic. David de Jesús Silva

PERSONAL EJECUTIVO



Ing. Mario Alberto Arias Villareal
Cóord. Plan de Fortalecimiento Institucional y Financiero

Ing. Julio Tarcicio Rivas García
Jefe Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional

Lic. Raúl Esteban Castellón Cristales
Jefe Unidad de Riesgo

Licda. Cielia Etelvina Valdez Villafuerte
Jefe Área de Planificación

Licda. Tránsito Elizabeth Murcia Hernández
Jefe Área de Desarrollo Organizacional

Lic. Alvaro Enrique Sánchez Turcios
Jefe del Área de Proyectos

Licda. Norma Yasmína Monroy de Castellanos
Asistente Gerencia de Operaciones

Ing. Jaime Aristides Choto Galán
Jefe Unidad de Administración de Cartera

Licda. Sandra Dinorah Huezco Gutiérrez
Jefe de Área de Créditos

Sr. Carlos Alfredo Ortiz Bonilla
Jefe Área de Préstamos

Arg. Claudia Lorena Aguirre de Fratti
Jefe Área Técnica

Lic. Noé Benjamín Martínez Larín
Asistente Gerencia de Finanzas

Ing. Claudia Lissette Varela de Soriano
Jefe Unidad de Recursos Financieros

Lic. Jesús Antonio Mejía Cruz
Jefe Área de Tesorería y Custodia

Lic. José Misael Castillo Martínez
Jefe Área de Contabilidad

Lic. Esaú Díaz Elías
Jefe Área de Presupuesto y Cotizaciones

Acompaña:
Presidente y Director Ejecutivo FSV, Ing. Enrique Oñate Muyschondt

Licda. Thelma Margarita Villalta Viscarra
Jefe Unidad Técnica Legal

Licda. Marta Luz Alfaro Azucena de Rojas
Jefe Área de Registro de Documentos

Lic. Gregorio René Torres González
Jefe Área de Recuperación Judicial

Lic. José Ernesto Orellana Juárez
Jefe Área de Escrituración

Licda. Bilha Eunice Mulato de Orellana
Jefe Área de Activos Extraordinarios

Lic. René Herrera Portillo
Jefe Área de Servicio al Cliente y Mercadeo

Sr. Carlos Alfredo MármoI Canjura
Jefe Agencia Santa Ana

Licda. Blanca Auxiliadora Alvarenga Canales
Jefe Agencia San Miguel

Lic. Carlos Alberto Chávez Pérez
Jefe Área de Sistemas de la Información

Lic. Wilfredo Antonio Sánchez Chinchilla
Jefe Área de Tecnología de la Información

Ing. Walter Ali Maldonado Rodríguez
Jefe Área de Producción y Soporte

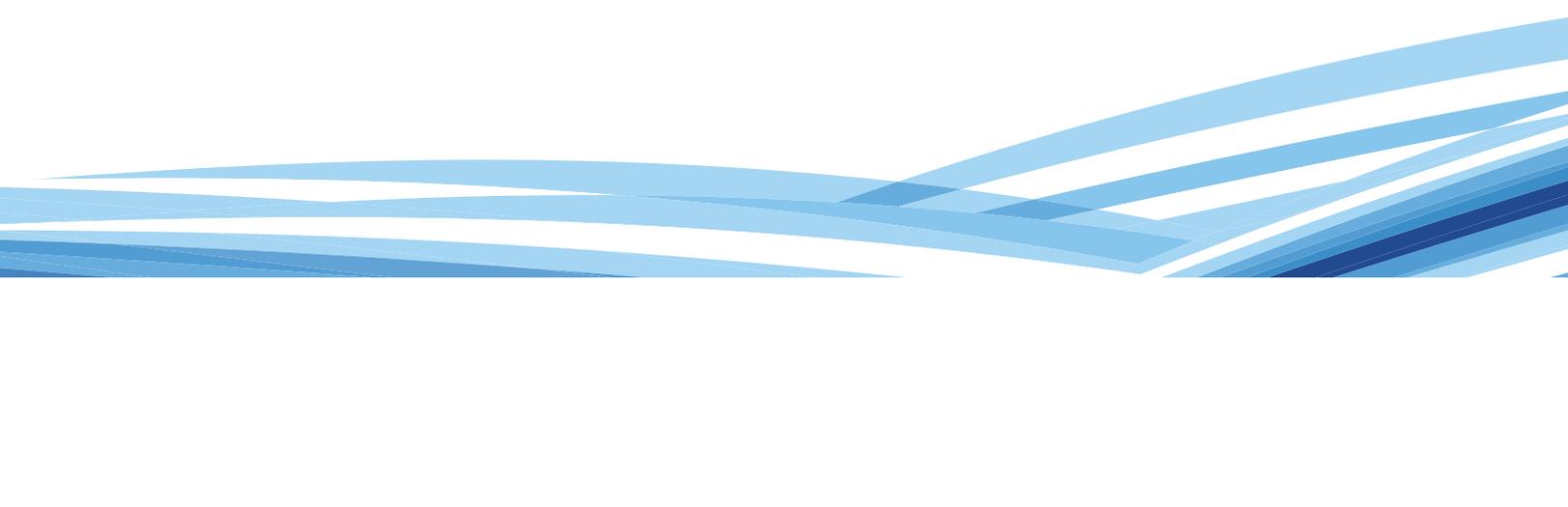
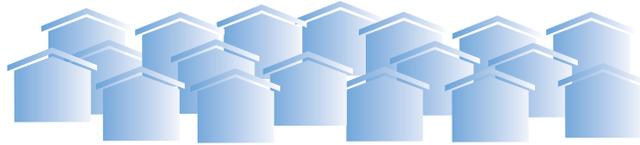
Sr. Wilson Armando Romero Estrada
Asistente Gerencia Administrativa

Licda. Gladys Margarita M. de Cárcamo
Jefe Área de Gestión y Desarrollo Humano

Arg. Claudia Eugenia Quintanilla de Velasco
Jefe Área de Recursos Logísticos

Licda. Ana Cecilia Cisneros Jovel
Coordinadora Áreas Financiera, Administrativa, Operativa y Legal

Ing. José Andrés Hernández
Coordinador de Auditoría en Sistemas



MENSAJE DEL PRESIDENTE



Señores Gobernadores:

Cuando emprendimos en junio de 2004, el reto de hacer del Fondo Social para la Vivienda, una institución fortalecida en sus capacidades, más próxima y solidaria a las necesidades de los trabajadores salvadoreños, nos trazamos el mayor reto que se haya tenido en 35 años.

El Fondo, es hoy en día una de las instituciones del Estado que desarrolla una de las misiones más nobles que se puedan asignar en el área social de la función pública.

Nos llena de especial satisfacción la contribución del Fondo Social para la Vivienda, que hace de El Salvador un país de propietarios, impactando en la calidad de vida de miles de familias que están superando sus carencias y accediendo a nuevas oportunidades de bienestar y desarrollo.

Venimos de un año que no ha sido fácil. Estamos, sin embargo, muy optimistas, es cierto que hay nubarrones en el esquema mundial de las economías, pero también pueden haber buenas oportunidades.

El Fondo, al atender con sentido humano a los trabajadores, ha fortalecido el acceso al crédito con los mejores y más amplios beneficios, entre otros, las cuotas, primas, tasas de interés y gastos notariales más bajos y los más amplios plazos; aumentando a su vez, la cobertura de población atendida para trabajadores con ingresos variables, microempresarios y profesionales independientes, salvadoreños residiendo en el exterior y trabajadores jubilados. Y, en diciembre de 2008, anunciamos al país el nuevo techo crediticio de hasta \$75 mil dólares para compra de vivienda nueva y usada, construcción individual de vivienda y traslado de deuda.

Es importante mencionar el esfuerzo interinstitucional realizado con el desarrollo del Primer Foro para la Promoción del Financiamiento de Vivienda de Interés Social, con el objeto de contribuir, mediante el acercamiento de los principales actores del sector vivienda, a la identificación e implementación de opciones que contribuyan a la dinamización del financiamiento de la vivienda de interés social.

En cuanto a los resultados operativos alcanzados, me es grato informarles que concluimos 2008 con la satisfacción de haber resuelto favorablemente el problema habitacional de 6,131 familias, por más de \$67.7 millones de dólares; de las cuales el 41.9% fue para mujeres jefas de hogar. Del total de soluciones habitacionales brindadas, 5,675 fueron mediante créditos por \$ 65.31 millones de dólares; dirigidos prioritariamente a trabajadores con ingresos entre 1 y 2.5 salarios mínimos en quienes se concentró el 65.6% de los créditos y el 21% para aquellos con ingresos entre 2.5 y 4 salarios mínimos.

De igual manera, el 56% de los créditos fueron para adquisición de soluciones habitacionales de hasta \$10,300 dólares y el 24% de hasta \$15 mil, con lo que el 80% del crédito fue destinado a la vivienda de interés social a la que acceden los trabajadores con menores ingresos, máxima prioridad para el FSV.

En un sostenido esfuerzo institucional, igualmente, fueron comercializados 2,065 activos por \$13.5 millones de dólares, tanto al crédito como al contado; en su mayoría en el marco de los programas especiales coordinados por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO).

El 2008 marca también el inicio de la atención directa a los trabajadores con ingresos variables, entre los que destacan señoras de los mercados, tenderos, micro, pequeños y medianos empresarios, profesionales y trabajadores independientes, mediante el Programa Aporte y Crédito. Se continuó, también, con el financiamiento de los compatriotas residentes en el Exterior, facilitando el sueño de una vivienda propia a 106 salvadoreños con una inversión de \$1.87 millones de dólares.

Todos estos renovados esfuerzos institucionales han hecho del Fondo Social para la Vivienda, una institución sólida, líder en el sector financiero al acumular el 58.32% de participación en el financiamiento de soluciones habitacionales, de las 206 mil 299 hipotecas vigentes por \$ 3,150.3 millones.

En lo que respecta a la modernización y fortalecimiento institucional, se logró la reducción de la mora en 5.69 puntos porcentuales con respecto a 2007 y una cobertura de reservas de saneamiento de la cartera hipotecaria del 125.4% y 100% en reservas de saneamiento de activos extraordinarios. Con satisfacción podemos informar que aumentamos en 2008, nuestra liquidez con respecto al activo total a 9.9%, y la rentabilidad del patrimonio a 13.60%.

En cuanto al cumplimiento de compromisos institucionales, es destacable la devolución de 8,382 casos de cotizaciones por \$ 5.01 millones de dólares por las causales establecidas de Jubilación, Invalidez Total Permanente y Fallecimiento; y se aplicaron a saldos de préstamos 11,794 cotizaciones a igual número de créditos por \$ 2.47 millones de dólares. En Títulos Valores, el Fondo realizó amortizaciones a capital por \$15.02 millones de dólares y pagos de intereses por \$ 14.42 millones.

Los estados del desempeño financiero del FSV al 31 de diciembre de 2008, reflejan el esfuerzo institucional realizado, conservamos activos por \$740.46 millones, aumentamos nuestro patrimonio a \$165.16 millones y se redujo el pasivo a \$575.30 millones de dólares. Los ingresos registrados en el año fueron de \$ 76.07 millones y los gastos ascendieron a \$54.87 millones, logrando un superávit de \$21.20 millones.

Señores Gobernadores:

Al agradecer a ustedes, Junta Directiva y Consejo de Vigilancia, el respaldo conferido para llevar a cabo los planes y programas que nos hacen líderes en el financiamiento habitacional, reitero en nombre del personal del Fondo Social para la Vivienda, nuestro compromiso de continuar ofreciendo opciones innovadoras que llenen las expectativas y necesidades de nuestros clientes, comprometidos en la función social y manteniendo un posicionamiento financiero sostenible.

Enrique Oñate Muyschondt

Presidente y Director Ejecutivo



I. Entorno





"Yo primero solicité el crédito con el banco, pero no se pudo; vine al FSV, se agilizó todo y escrituré rápido mi casa. Estoy bastante feliz, sobre todo porque ya queríamos tener un techo normal, porque he vivido mucho tiempo en apartamento. Yo veía bastante alejado el día de tener una casa propia, pero gracias a Dios con el FSV se me cumplió mi sueño y terminaron los días de espera".

Ernesto Vladimir Mejía, escrituró su crédito para adquisición de una vivienda usada por \$9,900 en Brisas del Sur.



El desempeño institucional durante el año 2008 estuvo influenciado por el bajo nivel de actividad económica, la crisis financiera internacional y los problemas de financiamiento de las empresas. Estas variables exógenas impactan a la institución principalmente por su incidencia en la situación de nuestros usuarios y en la oferta de vivienda disponible con precios acordes a los ingresos de la población demandante.

A nivel mundial, 2008 finalizó con una profundización de la crisis financiera internacional y con pérdidas de empleo. En El Salvador, el crecimiento promedio del empleo se mantiene positivo, aunque algunos sectores muestran reducciones en los últimos meses del año, entre los cuales se encuentra el sector de la construcción que para el período cayó cerca del 2%.

Otro aspecto de mucha importancia en el sector de la vivienda, lo constituyeron los resultados del VI Censo de Población y V de Vivienda dados a conocer a mediados de 2008, que muestran una reducción del déficit de vivienda con respecto a los obtenidos en 1992; destacando el 36.9% registrado en la tasa de crecimiento de la vivienda propia, que permitió pasar de 766,341 viviendas propias en 1992 a 1,049,480 en 2007, resultado en que el FSV tuvo una importante participación al facilitar el financiamiento para 157,973 viviendas durante ese mismo periodo.

CONTRIBUCIÓN A LA REACTIVACIÓN DEL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Ante el bajo nivel de actividades registradas en el sector de construcción de vivienda, se coordinó directa y permanentemente con el VMVDU a efecto de impulsar medidas y acciones que coadyuven a la dinamización del sector vivienda. Con dicho objetivo se coordinó la realización del Primer Foro para la Promoción del Financiamiento de Vivienda de Interés Social, el 30 de junio y 1° de Julio de 2008, focalizando su alcance en tres grandes aspectos:

Conocer una experiencia de éxito: México; Evaluar la situación de la vivienda de interés social en el país, específicamente en lo relacionado

con fuentes de financiamiento disponibles para el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social, Opciones o mecanismos para el financiamiento de la vivienda de interés social y Regulaciones existentes sobre Desarrollo Territorial y Tramitología para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. Se contó con la participación de expertos mexicanos representantes de cada una de las etapas del ciclo de la construcción y venta de viviendas, así como de los actores claves del sector vivienda nacional, Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) como ente rector, Instituciones Financieras: FONAVIPO, FSV, banca; BID, BCIE y empresas constructoras. Las principales conclusiones fueron recopiladas en dos planes de acción, uno con medidas y proyectos cuya ejecución corresponde a actores externos, bajo la coordinación del VMVDU, y otro con medidas directamente bajo la responsabilidad del FSV.

Otra de las actividades realizadas para contribuir a la dinamización del financiamiento de la vivienda de interés social fueron las gestiones directas con ABANSA, para dar certeza a la banca en su inversión de corto plazo para el desarrollo de proyectos de vivienda, con la factibilidad del financiamiento de largo plazo en el FSV, mediante el mecanismo de factibilidades y cupo de crédito.



The background is a vibrant blue with several dynamic, glowing light streaks in various shades of blue and white, creating a sense of motion and energy. In the upper left quadrant, there is a red outline of the map of Mexico, which is semi-transparent and appears to be floating or glowing. The overall aesthetic is modern and professional.

II. Operatividad Institucional





Créditos hasta \$ 75 mil dólares

“Esta apertura del FSV es realmente excelente, nos ha dado una gran oportunidad,...ahora con las políticas de los bancos es realmente difícil porque por ejemplo conseguir una casa de 60 mil con una prima del 20% no es tan fácil”, dice agradecido don Salvador Aguirre Tobar, quien escrituró su vivienda nueva con el FSV por \$56 mil dólares, en Ciudad Dorada.



1. MEJORAS EN FACILIDADES CREDITICIAS



Iniciando el año 2008, el FSV puso en marcha una serie de cambios en sus condiciones crediticias, a fin de continuar favoreciendo a más familias salvadoreñas con créditos para vivienda.

Entre las medidas que entraron en vigencia en enero de 2008 se encuentran:

- Ampliación del periodo de vigencia a un año, de las solicitudes para compra de vivienda nueva.
- Aceptación de garantías adicionales para cubrir el valor del crédito.
- Otorgamiento de créditos simultáneos para reparación, ampliación o mejora del inmueble adquirido.

- Pago de cuotas complementarias de manera directa, para los casos en que el patrono no acepte ejecutar la retención y pago de cuotas por medio de la orden de descuento.
- Aplicación de condiciones similares a las otorgadas para adquisición de vivienda, en los casos de traslado de deudas contraídas en otras instituciones para compra de vivienda.
- Financiamiento del 100% del valor del crédito para los casos en que el avalúo del inmueble muestre un mayor valor que la suma del crédito y de la prima solicitada.



INAUGURACIÓN AGENCIA SANTA ANA

Siempre en la búsqueda de mejorar y facilitar los servicios a la población demandante de crédito, en febrero de 2008 se inauguraron las nuevas instalaciones del FSV en la ciudad de Santa Ana, con las cuales se pretende ofrecer una mejor atención a los trabajadores para que realicen sus trámites en un ambiente agradable y accesible.

2008 fue un año en el que se desarrollaron diversos esfuerzos para mejorar el acceso al crédito a la familia salvadoreña, logrando con ello:

- Alcanzar una **mayor cobertura crediticia**.
- **Atención directa** al sector de trabajadores de Ingresos Variables.

Las condiciones crediticias autorizadas son:



El año cerró con la aprobación del incremento al límite de financiamiento hasta **\$75,000.00** para adquisición de vivienda nueva, usada, construcción y traslado de deuda de otras instituciones, con lo cual se podrá atender a otros estratos de trabajadores que requieren satisfacer su necesidad de vivienda propia.

Un mejor lugar donde VIVIR... es un mejor lugar donde COMPARTIR.

Es tiempo que lo bueno que has compartido con tu familia mejore... Por eso damos financiamiento **HASTA 75MIL** para compra de casa nueva o usada, construcción o traslado de deuda hipotecaria.

Contamos con las mejores ventajas de financiamiento:

- 25 años plazo
- Cuotas más bajas
- Primas bajas entre el 2%, 3%, 5% y del 10% en el rango de \$50,000 a \$75,000.
- Sin cargos ni comisiones por servicio.
- No cobro de arrendos.
- Las mejores coberturas de seguros.
- Los más bajos costos notariales.
- Financiamiento de hasta el 100% de los gastos de escrituración.

Financiamientos disponibles desde \$3,000 dólares en adelante.

Pre aplica tu crédito, fácil y rápido desde: www.fv.gov.sv

Agencia Central: Calle Amador, 100, San Salvador, C.A. 01101-0101

Agencia Santo Ángel: Av. Amador, 100, San Salvador, C.A. 01101-0101

Agencia San Miguel: Av. Amador, 100, San Salvador, C.A. 01101-0101

Financiamiento por la Vivienda: El crédito que promueve a la familia.

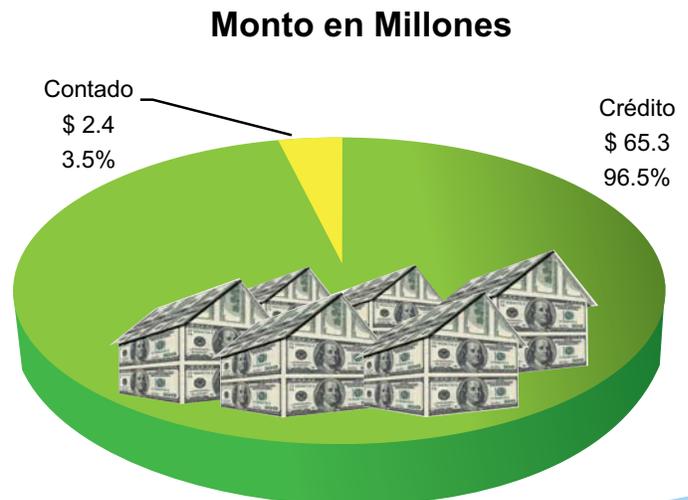
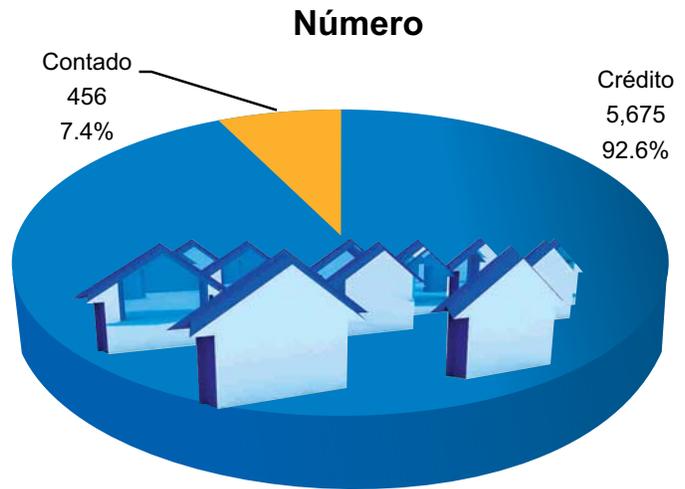
2. SOLUCIONES HABITACIONALES

6,131 Soluciones Habitacionales por **\$67.7** millones

Durante el año se facilitaron un total de **6,131** soluciones habitacionales por un monto de **\$67.7** millones, favoreciendo a igual número de familias que en la actualidad tienen la seguridad de vivir en una vivienda propia.

Un **92.6%** de ese total representado por **5,675** casos fueron créditos otorgados dentro de todas las líneas de financiamiento disponibles en el FSV por un monto total de **\$65.3** millones, que representa el **96.5%** del valor total acumulado. De estos, **2,530** créditos que representan el **44.6%** por un valor de **\$28.1** millones, fueron otorgados a mujeres jefas de hogar.

Dejando un **7.4%** conformado por **456** casos, para soluciones habitacionales facilitadas a clientes que adquirieron una vivienda al contado de los activos del FSV por un monto total de **\$2.4** millones, que significa el **3.5%** del valor total acumulado.

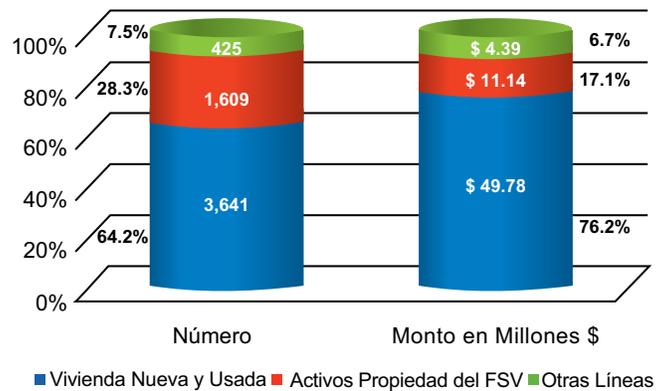


3. CRÉDITOS OTORGADOS

5,675 Créditos por \$65.31 millones

Por Línea Crediticia

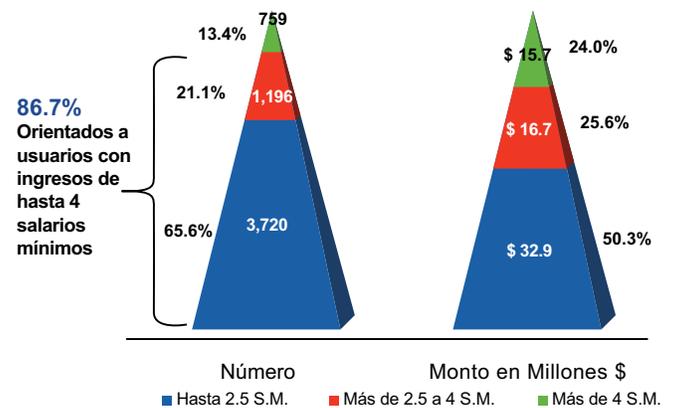
Al clasificar los créditos otorgados por línea crediticia, encontramos que **3,641** créditos por **\$49.78** millones, con el **64.2%** y **76.2%** en número y monto respectivamente, fueron otorgados para la adquisición de vivienda, tanto nueva como usada. El **28.3%** en número, representada por **1,609** créditos por **\$11.14** millones fueron concedidos para la compra de activos propiedad del FSV y el restante **7.5%** representado por **425** créditos por **\$4.39** millones se colocaron en otras líneas financieras tales como reparación, ampliación y mejoras, adquisición de lotes e instalación de servicios, construcción, etc.



Por Estrato Salarial

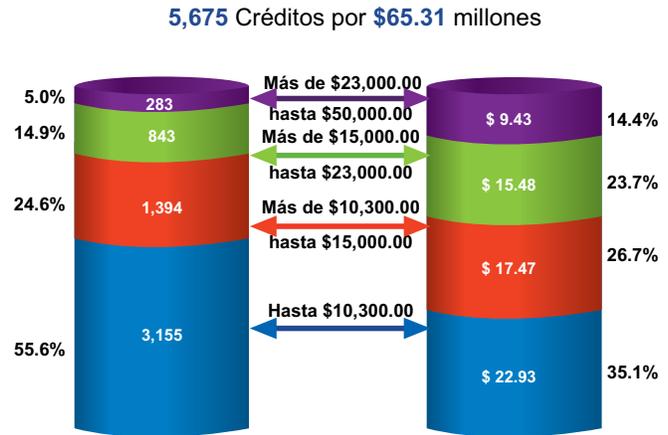
Cumpliendo la función social encomendada en su Ley y Reglamento Básico, el Fondo Social para la Vivienda otorgó el **86.7%** del total de créditos escriturados en 2008 a trabajadores con ingresos de hasta 4 salarios mínimos, representado por **4,916** créditos por **\$49.60** millones.

Correspondió a los trabajadores con ingresos de hasta 2.5 salarios mínimos un **65.6%**, significando **3,720** créditos por **\$32.9** millones; un **21.1%** corresponde a los trabajadores con ingresos comprendidos entre 2.5 y 4.0 salarios mínimos representando **1,196** créditos por **\$16.7** millones, y el restante **13.4%** que comprende créditos otorgados a trabajadores con ingresos arriba de 4 salarios mínimos recibieron un total de **759** créditos por **\$15.7** millones.

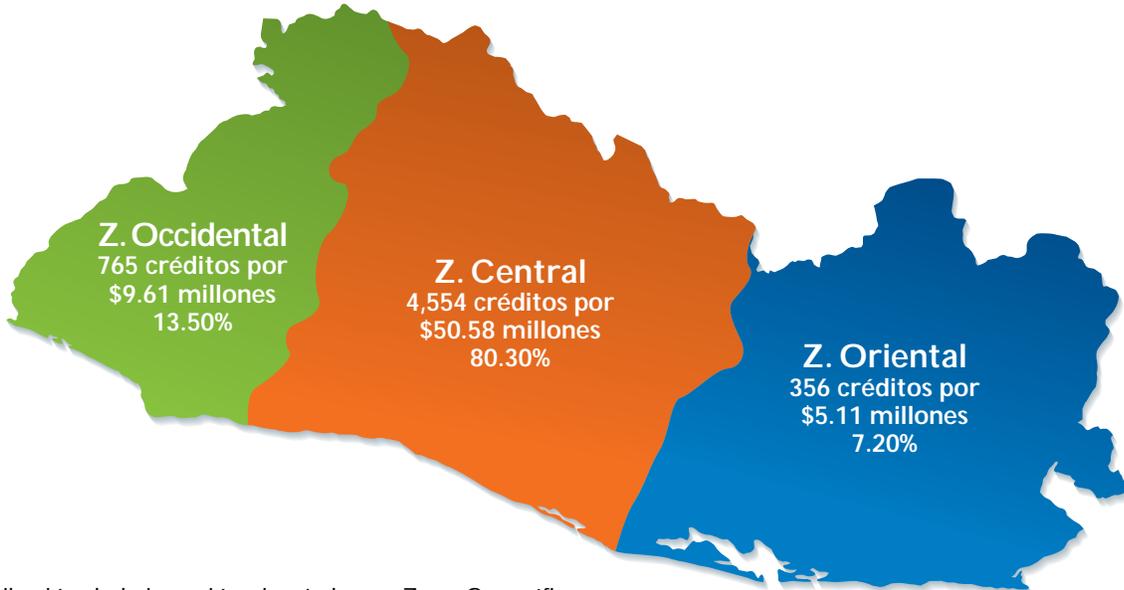


Por Monto Otorgado

Al revisar la clasificación de los créditos en base al monto otorgado, encontramos que el **55.6%** de los mismos equivalentes a **3,155** créditos por **\$22.93** millones, fueron para financiar viviendas con precios de hasta \$10,300.00; **24.6%** para viviendas con precios arriba de \$10,300.00 hasta \$15,000.00, siendo estos **1,394** créditos por **\$17.47** millones; un **14.9%** fue asignado a viviendas con precio arriba de \$15,000.0 hasta \$23,000.0 por **\$15.48** millones y un **5%** para **283** créditos por **\$9.43** millones en viviendas, cuyos precios fueron mayores de \$23,000.00.



Por Zona Geográfica



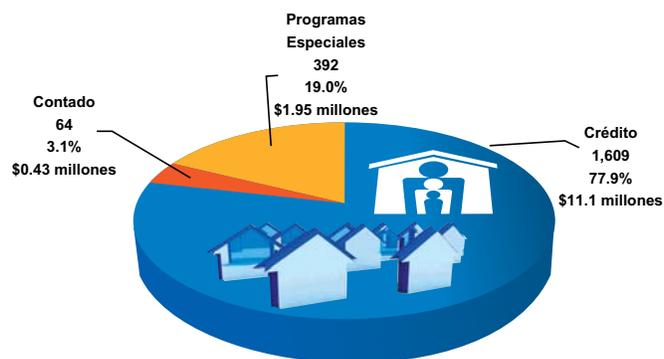
La distribución de la inversión ejecutada por Zona Geográfica muestra que el **80.30%** de ésta fue concedida a **4,554** familias que obtuvieron **\$50.58** millones para adquirir su vivienda en la Zona Central del país; **765** créditos por **\$9.61** millones fueron

destinados para trabajadores de la Zona Occidental con un **13.50%** del total invertido y un **7.20%** lo demandaron 356 familias de trabajadores de la Zona Oriental por **\$5.11** millones.

4. COMERCIALIZACIÓN DE ACTIVOS

2,065 Viviendas por \$13.5 millones

Como parte de los esfuerzos por reducir el inventario de los activos recuperados, el FSV ha comercializado un total de **2,065** viviendas por **\$13.5** millones; 77.9% de éstas por medio de 1,609 créditos por \$11.1 millones; 64 ventas al contado por \$0.43 millones y 392 viviendas por \$1.95 millones (19%) por medio de los programas especiales desarrollados con el MOP-VMVDU-FONAVIPO-FSV.



Durante 2008 se continuaron ejecutando los proyectos especiales que se realizan en conjunto con el MOP-VMVDU-FONAVIPO-FSV, destinados a personas afectadas por desastres naturales, trazos de carreteras y zonas de riesgo a quienes se les otorga un subsidio del Estado para adquirir una vivienda de los Activos Extraordinarios del FSV, a precios equivalentes al valor del subsidio. Los activos comercializados desde el establecimiento de estos programas hasta diciembre 2008 totalizan: **1,572** viviendas por **\$7.8** millones

5. PROGRAMAS ESPECIALES

Plan Vivienda Cercana

Desde su establecimiento en el año 2006, el Plan Vivienda Cercana ha ampliado las oportunidades de vivienda a todos los grupos poblacionales, para que los salvadoreños que residen fuera del país puedan acceder a un financiamiento de vivienda, si cuentan con estatus de ciudadanía, residencia, programas o permisos temporales de trabajo, TPS o para los salvadoreños que residen en el país y reciben remesas de un familiar sin estatus legal en el exterior.



Durante el año 2008 se otorgaron **106** Créditos por **\$1.87** millones en este programa, el cual se ha promovido por medio de 4 Ferias de Vivienda para Salvadoreños en el Exterior, realizadas en Estados Unidos de América durante los años 2006 al 2008; La 1ª en Long Island, New York; la 2ª en Washington D.C.; y la 3ª y 4ª en Los Ángeles.



Programa Aporte Crédito (PAC)

Este programa fue diseñado e implementado con el propósito de atender la necesidad habitacional de las familias de los trabajadores con ingresos variables de los sectores micro, pequeños, medianos empresarios y profesionales independientes.

El PAC facilita el acceso a vivienda bajo la modalidad de un aporte mensual a través del cual cada solicitante ahorra en un período

no menor de tres meses ni mayor de 18 meses, el valor de la prima equivalente al 10% del monto de financiamiento del FSV. Al 31 de Diciembre 2008, este programa iniciado en Junio de 2008, ha dado los siguientes resultados :

- **79** Convenios suscritos por **\$1.3** millones que están efectuando sus aportes.
- **11** créditos escriturados por **\$155.1** mil dólares.



6. CARTERA HIPOTECARIA

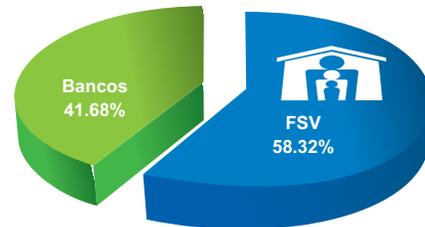
La cartera hipotecaria quedó constituida por 114,180 préstamos por un monto de \$807.3 millones en capital y \$811.3 millones en adeudos totales y 6,115 préstamos por \$69.3 millones en adeudos totales registrados en cuentas de orden, para un total de 120,295 préstamos administrados por \$880.6 millones en adeudos totales. No obstante de haberse presentado una notable reducción en el otorgamiento de créditos a nivel general del Sistema Financiero, el FSV continúa administrado la Cartera Hipotecaria de vivienda más grande del país .

A partir de marzo 2008 se ejecutó la aplicación de cuentas de orden para la administración de créditos vencidos, trasladando a éstas los préstamos con garantía real con más de 24 meses de no recibir pago y que no se encuentran en proceso de recuperación judicial. Comprendiendo como activos castigados, el capital e intereses de estos préstamos y las primas de seguros acumuladas a los mismos y además los intereses vencidos de préstamos que registran más de 90 días de atraso.

La tasa de interés activa ponderada de la cartera hipotecaria fue de 7.46%. En cuanto a la cartera con más de 90 días de atraso, ésta alcanzó un total de 17,889 préstamos por un monto de \$6.0 millones en saldos vencidos y \$126.9 millones en adeudos.

Participación de Mercado

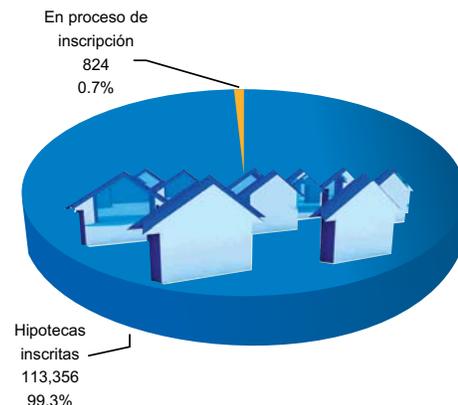
NÚMERO DE CRÉDITOS

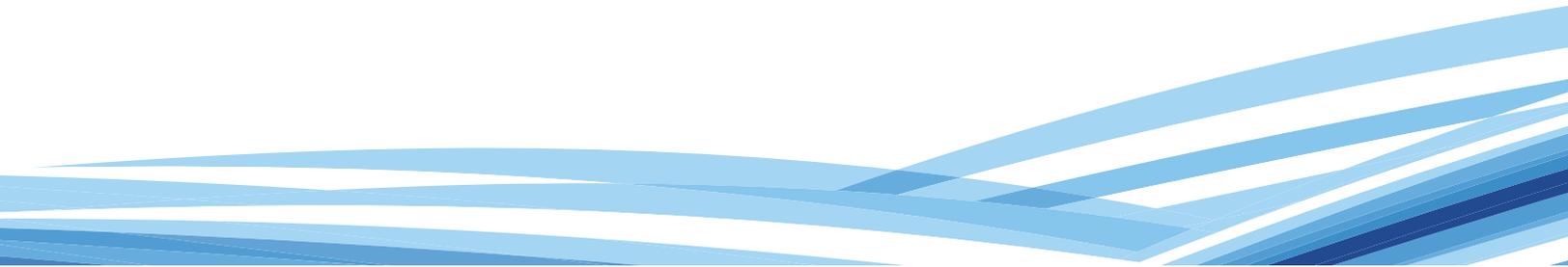
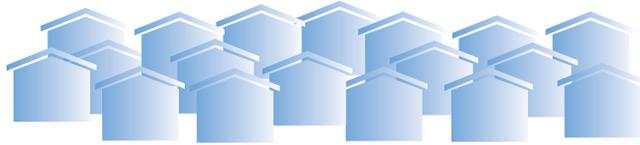


FUENTE: Superintendencia del Sistema Financiero y FSV

Registro de Documentos

Se continuó dando empuje al proceso de inscripción de los documentos que garantizan los préstamos otorgados por el FSV, resultando que al mes de diciembre el 99.3% de los documentos se encuentran debidamente registrados, significando 113,356 hipotecas inscritas, quedando únicamente 824 documentos en proceso, los cuales se encuentran debidamente presentados. Por otra parte, se registran 6,115 préstamos en Cuentas de Orden, de los cuales 6,059 están inscritos y 56 en proceso de inscripción.





The image features a vibrant blue background. In the upper left, there is a 3D, semi-transparent map of the Dominican Republic, outlined in a thin red line. The map is positioned as if it's floating or moving through a series of curved, light blue streaks that sweep across the frame from the bottom left towards the top right. The overall aesthetic is modern and dynamic.

III. Modernización y Fortalecimiento





Vivienda nueva para jóvenes hogares

“Compramos la casa porque no queríamos iniciar el matrimonio alquilando, ahora ya tengo la seguridad de que vamos a vivir en un hogar propio. El FSV es la mejor opción para adquirir una casa por el bajo interés, el cálculo justo de las cuotas y porque evalúan bien al cliente, es diferente a hacerlo con bancos. Yo les diría a las parejas de jóvenes que se acerquen al FSV, el servicio es bueno y le brindan muchas oportunidades”. Maynor Cornejo, adquirió una vivienda nueva por \$24 mil dólares en Ciudad Versalles.



El proceso de fortalecimiento institucional y financiero que ejecuta el FSV por medio del Convenio de Préstamo, No.1379/OC-ES suscrito entre el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Gobierno de El Salvador (GOES), cuyos objetivos en su Fase I son:

- Objeto del programa, "Apoyar al prestatario en el desarrollo e implantación de un conjunto de instrumentos sostenibles de política habitacional, para mejorar la capacidad del sector vivienda de atender la demanda habitacional de los distintos grupos de ingreso de la población urbana, con equidad y eficiencia".
- **Objetivo del Componente 2, Sub-programa I, Fortalecimiento Institucional y Financiero del FSV:** "Asegurar la sostenibilidad a mediano plazo del FSV, mediante la introducción de reformas a sus políticas y sistemas de gestión que resulten en una mayor eficiencia y mejor perfil de riesgo de su cartera".

1. PROGRAMA DE MODERNIZACIÓN

Procesos realizados:

- Diagnóstico Institucional.
- Planeación Estratégica Institucional.
- Mejoras a la Estructura Organizativa.
- Validación y mejoras del sistema de Control Interno.
- Mejoras y actualización preliminar del sistema informático, tanto en el rubro de Hardware como de Software.
- Mejoras en la gestión de cobranzas, atención al cliente y venta de activos extraordinarios.
- Benchmarking y firma de convenio de colaboración con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de México.
- Benchmarking y firma de convenio de colaboración con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) de México.
- Gestión y Aseguramiento de la Calidad.
- Administración del Crédito y Fortalecimiento de la Gestión de Riesgos.
- Planeamiento de Sistemas y Tecnología de Información.

En ejecución:

- Análisis de la Cartera Hipotecaria del FSV para su potencial titularización.

En Preparación:

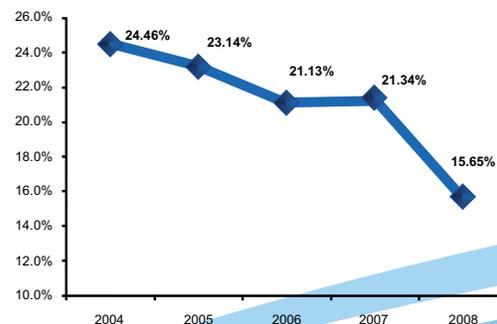
- Evaluación del componente Adquisición de equipo para el Plan de Contingencia Informático.
- Fortalecimiento de la Gestión Financiera.

2. FORTALECIMIENTO FINANCIERO

Reducción de Mora

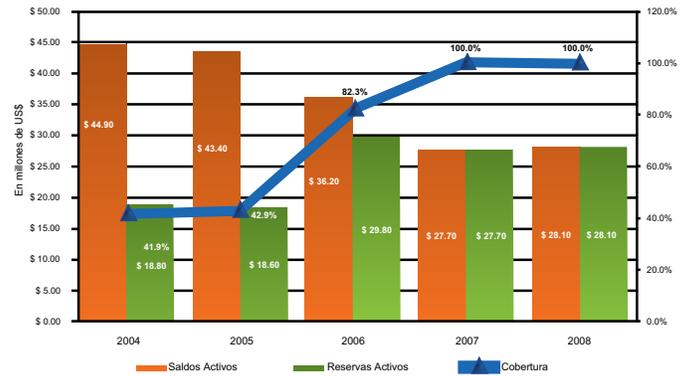
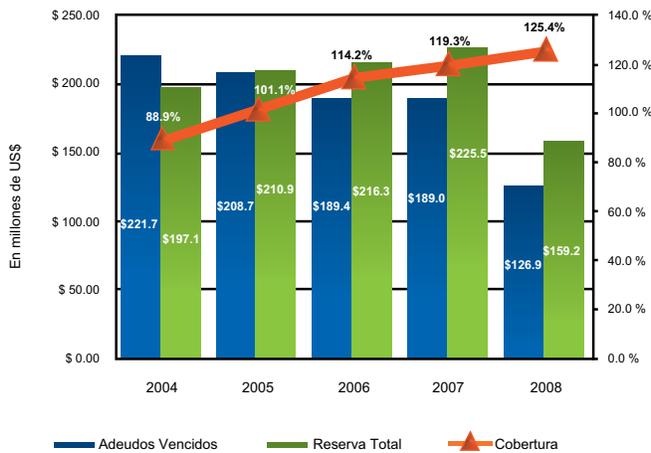
Los principales resultados pueden resumirse en:

- Índice de Mora reducido a diciembre de 2008 a 15.65%.
- Reducción del índice de mora en 8.8 puntos porcentuales de diciembre 2004 a diciembre 2008, mediante la ejecución de medidas para ayudar a nuestros usuarios a mantener su vivienda, como:
 1. Refinanciamiento del crédito con plazos de hasta 30 años y demás condiciones favorables.
 2. Planes Temporales de Pago Flexibles, con plazos amplios de 1 año o más, dependiendo del plazo pendiente del préstamo, para solventar la mora del préstamo, de acuerdo a la capacidad de pago del usuario.
 3. Aplicación de los ahorros por cotizaciones a saldos de préstamo del deudor.



Reservas de Saneamiento Cartera Vencida

La cobertura de cartera vencida continúa fortaleciéndose, alcanzando a diciembre de 2008 una cobertura del 125.4%, representada por \$159.2 millones que garantizan adeudos vencidos de \$126.9 millones



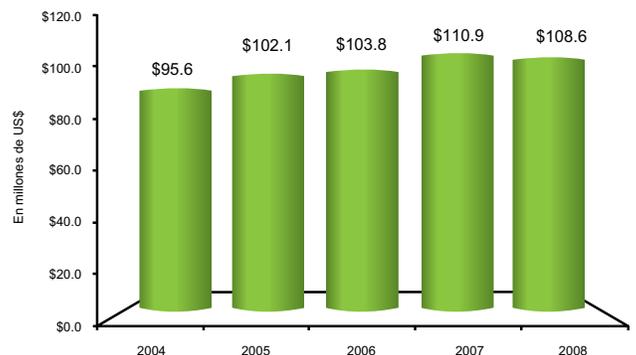
Captación de Cuotas en Efectivo

Durante el año 2008 se recibieron un total de 1,245,794 pagos por \$108.6 millones, que significa 10.5 pagos en promedio por cada préstamo vigente durante 2008.

Del total de pagos recibidos un 54.5% y 61.8% en número y monto, respectivamente fueron captados mediante pagos directos de los deudores; y un 45.5% en número y 38.2% en monto por medio de descuentos ejecutados por los patronos a la planilla de salario del trabajador deudor, que luego son canceladas por el patrono en su nombre.

Reservas de Saneamiento Activos Extraordinarios

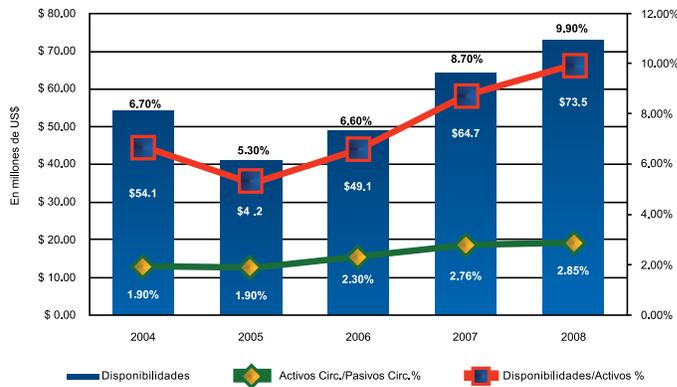
De igual forma se mantuvo la cobertura de reservas sobre activos extraordinarios, la cual presenta una cobertura del 100.0% del monto total acumulado por el inventario de activos recuperados, que a diciembre de 2008 era de \$28.10 millones.



Liquidez

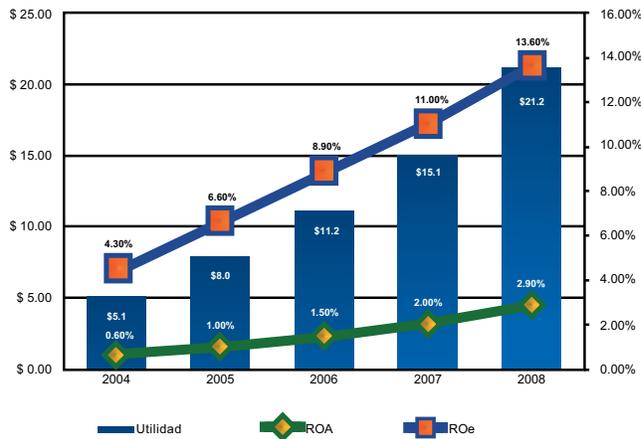
El monto total de ingresos de operación para el año 2008 fue de US\$76.07 millones, siendo su fuente primordial las cuotas de amortización de préstamos, con los cuales se cubrió la inversión realizada, el pago de los compromisos adquiridos, más las operaciones del FSV, cerrando el año con una disponibilidad de US\$73.5 millones.

Al final del año se obtuvo un índice de liquidez de 2.85%, significando que por cada US\$1 de pasivo de corto plazo se posee US\$2.85 en activos circulantes, para hacer frente a esa obligación.



Rentabilidad del Patrimonio

Se continuó incrementando de manera sostenida la rentabilidad patrimonial, tendencia iniciada a partir de 2004 en la cual este índice era de 4.30% y para 2008 se alcanzó un índice de 13.60% de rentabilidad sobre el patrimonio, mostrando la eficiencia en generar utilidades con el capital de la Institución.



Clasificación de Riesgo

al 31 de Diciembre de 2008



Emisiones : A + Emisor: A

Fundamento:

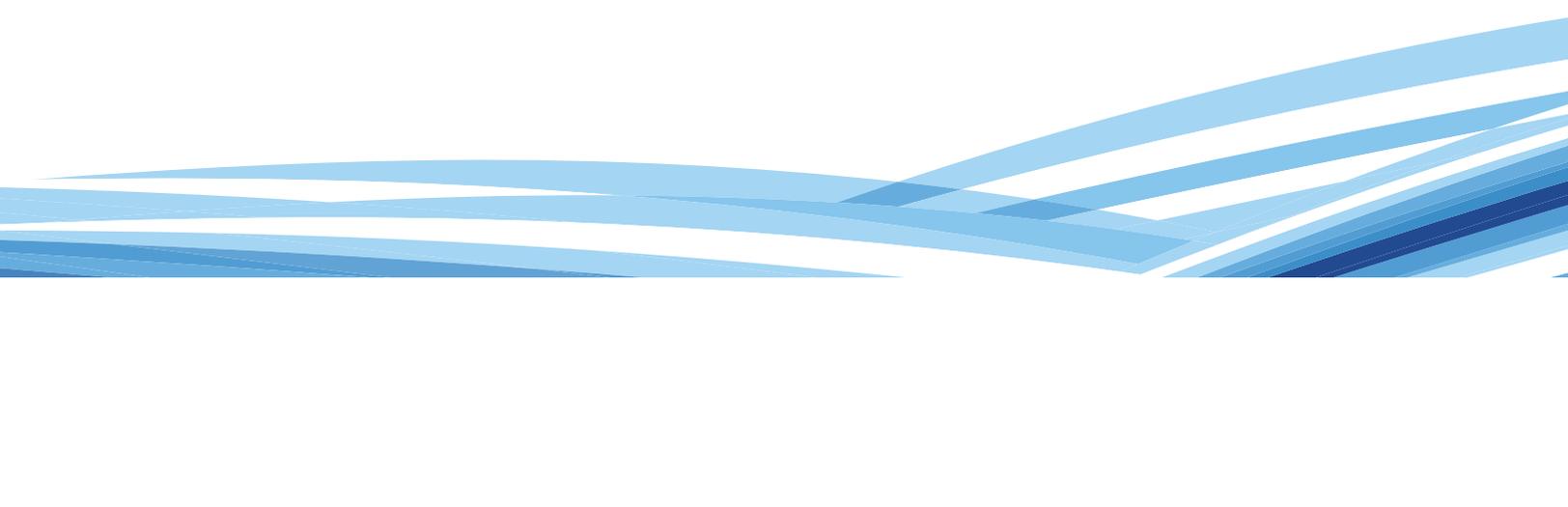
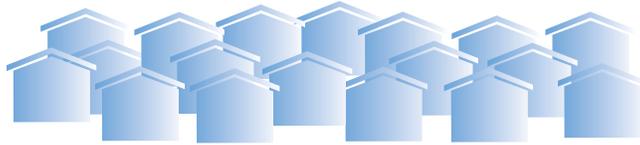
- **Positivo:** Soporte implícito del Estado, los avances de cobertura de reservas de activos deteriorados. Mejora de la entidad en el manejo del riesgo crediticio.
- **Sólido nivel patrimonial:** fortalecido por posición conservadora de reservas y generación de utilidades.
- **Riesgo:** Dificultades para generar un mayor volumen de negocios, la vulnerabilidad del segmento de la población atendida, el desafío de largo plazo de ampliar su base pasiva y dificultades operativas de administrar la cartera deteriorada.



Emisiones : A Emisor: EA-

Fundamento:

- **Positivo:** Respaldo implícito del Estado, mayor cobertura sobre vencido y el bajo nivel de exposición patrimonial.
- Mejora en el perfil de riesgo de los créditos por cambios en la política de registro de créditos vencidos, Nivel de solvencia, adecuada cobertura de reservas, el bajo nivel de inmovilización patrimonial, grado de eficiencia operativa, la mejora en la rentabilidad patrimonial y utilidad financiera.
- **Riesgo:** Moderada demanda y oferta de vivienda de interés social. El riesgo del segmento sensible a cambios en el entorno y su impacto en el índice de mora.





The background is a vibrant blue with a dynamic, abstract design. On the left, a glowing, semi-transparent arch shape is centered vertically. To the right, several thick, curved lines in various shades of blue flow from the top right towards the bottom left, creating a sense of movement and depth. The overall aesthetic is modern and professional.

IV. Cumplimiento de Compromisos



“Las facilidades que el FSV brinda al sector informal son excelentes. Preguntamos con mi esposo en el FSV y nos dijeron que como comerciantes independientes sí nos prestaban para comprar una casa. Seguimos los procesos, nos fijamos un plazo de seis meses para nuestros aportes, cumplimos y logramos el crédito. Yo estoy satisfecha y beneficiada, por eso le digo a los trabajadores que se acerquen porque aquí sí les prestan para comprar su casita”. Doña Ana Iris Palacios de Rivas, comerciante, escribió una vivienda a través del Programa Aporte y Crédito (PAC) por \$30,200 dólares en Bosques de la Paz, Soyapango.

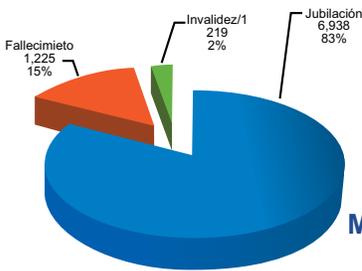


1. COTIZACIONES

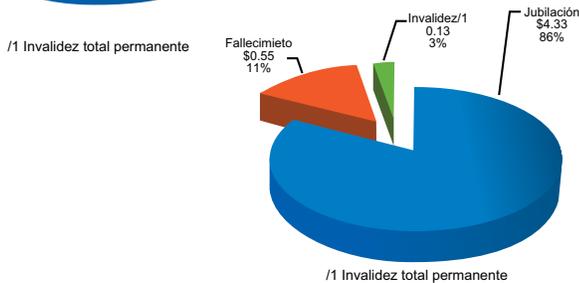
Devolución de Cotizaciones

Se ejecutó la devolución de cotizaciones por las causales establecidas en 8,382 casos por \$5.01 millones. Estas devoluciones por causal quedaron de la siguiente manera: jubilación 6,938 casos; 1,225 por fallecimiento y 219 por invalidez total permanente.

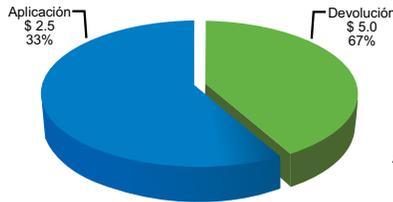
NÚMERO



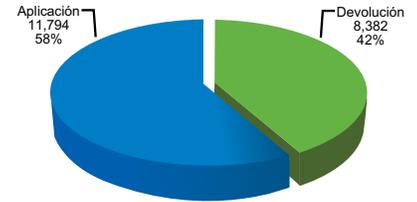
MONTO EN MILLONES



MONTO EN MILLONES



NÚMERO



Con relación a las cuentas activas al cierre de diciembre, se registran 1,046,370 cuentas individuales activas por un monto \$285.9 millones.

2. TÍTULOS VALORES

Durante 2008 también se efectuaron pagos de intereses por los títulos valores emitidos por un monto de \$14.42 millones, que junto con el capital redimido por \$15.02 millones representan un monto total de US\$29.44 millones.

La tasa de interés ponderada al cierre del año fue de 5.87%, no obstante durante el año 2008 no se requirieron recursos adicionales de esta fuente.

MONTO EN MILLONES



Aplicación de Cotizaciones a Saldos de Préstamos

Adicionalmente, durante el año 2008 se realizaron un total de 11,794 aplicaciones de cotizaciones a préstamos por un monto de \$2.5 millones.



V. Situación Financiera

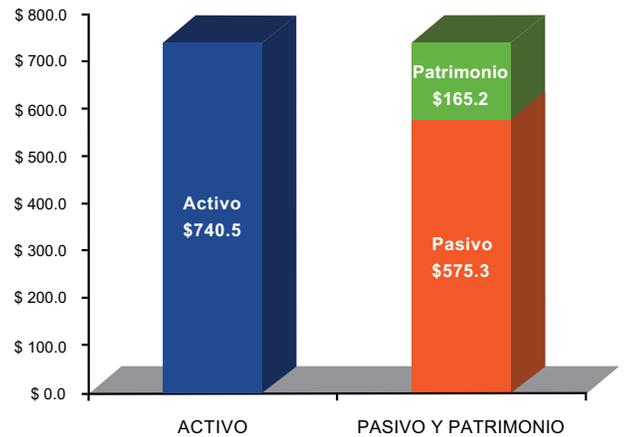


1. ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de Diciembre de 2008

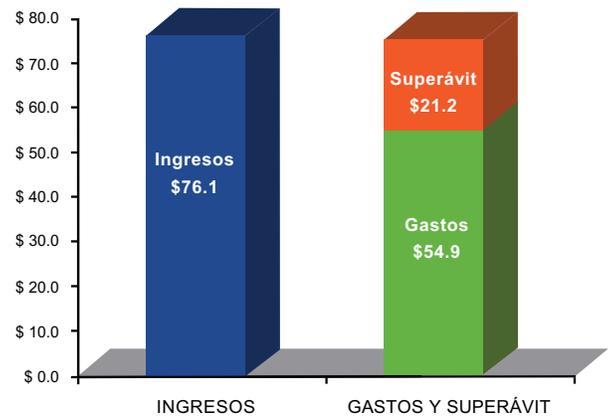
Balance de Situación

El Balance al 31 de diciembre de 2008 muestra que el activo alcanzó \$740.5 millones, el pasivo total acumuló \$575.3 millones, y el patrimonio de la institución ascendió a \$165.2 millones.



Estados de Resultados

Al mes de diciembre 2008 los ingresos de operación ascendieron a \$76.1 millones, siendo en su mayoría de carácter financiero, mientras que los gastos alcanzaron los \$54.9 millones, distribuidos de la siguiente manera: gasto financiero \$17.6 millones, saneamiento de préstamos \$11.7 millones, gasto administrativo \$15.4 millones y finalmente el saneamiento de activos extraordinarios con \$10.2 millones, para alcanzar un excedente de \$21.2 millones.



1. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

	Figuerola Jiménez & Co., S.A. Auditoría, Impuestos y Consultoría	Avenida Olímpica 3324, Apartado Postal 1276 San Salvador, El Salvador, C.A. PBX: (503) 22 98 57 57 Fax: (503) 22 98 33 54 E-mail: auditoria@bdofiguerolajimenez.com
---	--	--

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea de Gobernadores del
Fondo Social para la Vivienda:

Introducción

Hemos efectuado las auditorías de los estados financieros adjuntos del Fondo Social para la Vivienda (Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público), que incluye los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2008 y 2007 y los estados conexos de rendimiento económico, de ejecución presupuestaria y de flujo de fondos por los años terminados en dichas fechas, y un resumen de las políticas significativas de contabilidad y notas explicativas.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con la base contable detallada en la nota (1) a los estados financieros. La responsabilidad de la Administración incluye: diseñar, implementar y mantener controles internos relevantes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores significativos derivados de errores o fraudes; la selección y aplicación apropiada de políticas de contabilidad; y efectuar estimados contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidades del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en el cuarto párrafo, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) y Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República de El Salvador. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

© 2009 Figuerola Jiménez & Co., S.A.
una corporación establecida bajo las leyes
de El Salvador, es una miembro de
BDO International. Derechos reservados.

-2-

No tenemos un programa de revisión de control de calidad hecha por una organización externa no afiliada, tal como lo requieren las Normas de Auditoría Gubernamental de la Corte de Cuentas de la República de El Salvador, debido a que ninguna organización profesional o firma de auditoría ofrece dicho servicio en El Salvador. Consideramos que el efecto de esta desviación no es significativa, debido a que nuestra firma cumple con la Norma Internacional sobre Control de Calidad N° 1, emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Asimismo, cada año se somete a una revisión extensiva de control de calidad de papeles de trabajo, hecha al interior de nuestra oficina por Socios y Gerentes distintos a los que participan en el trabajo.

Una auditoría implica efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la Institución, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre efectividad del control interno del Instituto. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar la base de nuestra opinión de auditoría.

Base de contabilidad para la elaboración de estados financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con los principios, normas y procedimientos contables contenidos en el Manual Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado, Subsistema de Contabilidad Gubernamental aplicable a las Instituciones del Sector Público. Las principales políticas de contabilidad se detallan en la nota (1) a los estados financieros.

BDO Figuera Jiménez & Co., S.A.
Auditoría, Impuestos y Consultoría

-3-

Opinión

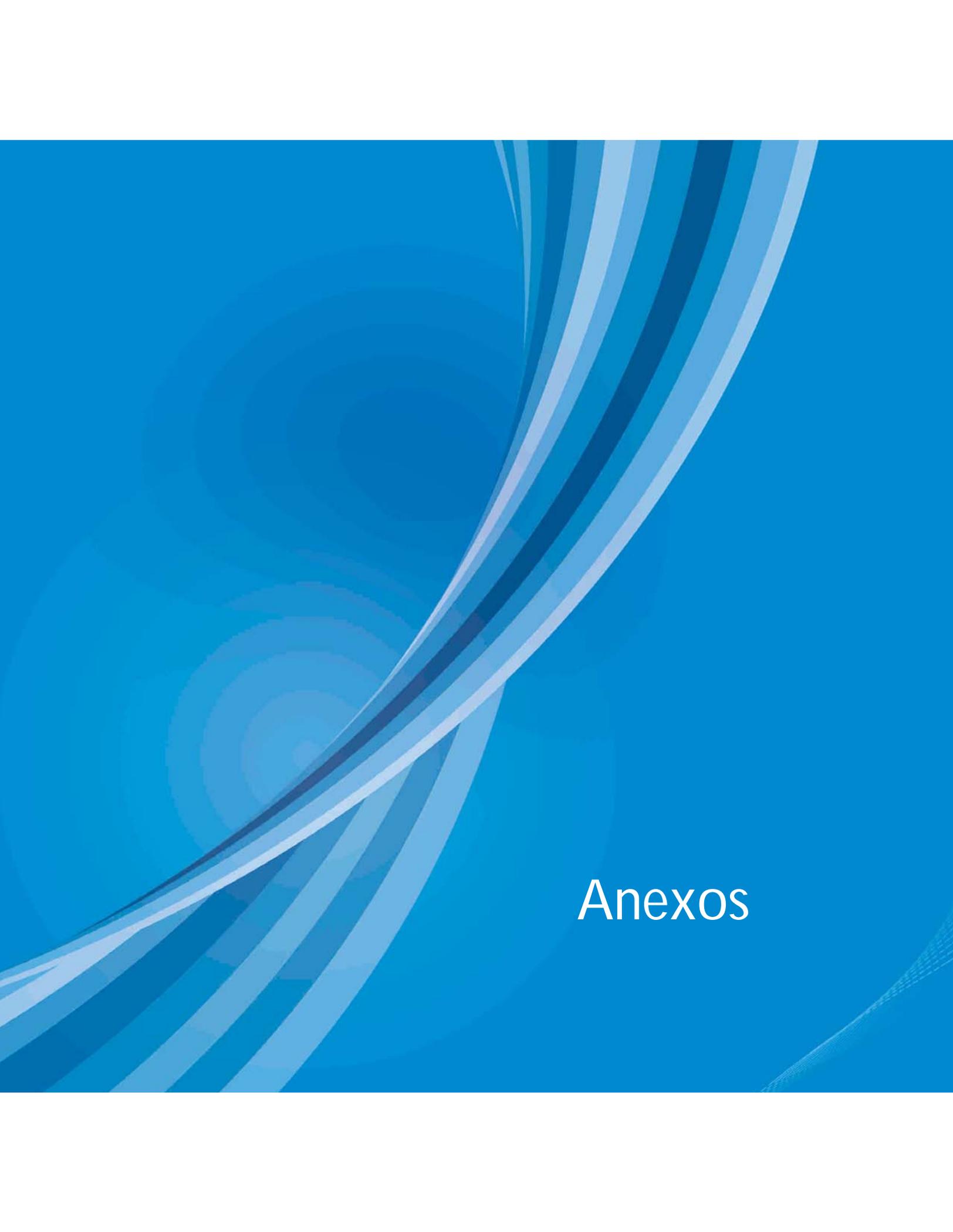
En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de Fondo Social para la Vivienda, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con la base contable descrita en el párrafo precedente.

BDO Figuera Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215

[Handwritten Signature]
Oscar Orreaga Viana
Socio
Registro N° 753



San Salvador, 6 de febrero de 2009.

The background is a solid blue color. It features several abstract, flowing lines in various shades of blue, ranging from light to dark. These lines curve and sweep across the page, creating a sense of movement. In the lower-left quadrant, there is a faint, circular pattern of concentric lines, resembling a ripple or a stylized sunburst. The overall aesthetic is clean, modern, and professional.

Anexos



ESTADÍSTICAS INSTITUCIONALES

2003-2008
En número y millones de US\$

AÑO	CRÉDITOS ESCRITURADOS		SALVADOREÑOS BENEFICIADOS	CRÉDITO DE VIVIENDA NUEVA		SALDOS CARTERA HIPOTECARIA		TASA DE INTERESES PONDERADA	
	NÚMERO	MONTO		NÚMERO	MONTO	NÚMERO	MONTO	ACTIVA	PASIVA
1973-2003	205,670	\$ 1,232.6	1,028,350	112,473	\$ 862.3	260,847	\$ 1,694.4	6.67%	2.52%
2004	9,717	\$ 84.7	48,585	4,590	\$ 45.2	131,287	\$ 872.0	6.68%	2.55%
2005	8,084	\$ 72.4	40,420	3,890	\$ 40.1	129,619	\$ 871.5	6.79%	2.81%
2006	6,569	\$ 62.7	32,845	2,907	\$ 30.4	126,381	\$866.5	6.90%	3.45%
2007	5,650	\$ 57.7	28,250	1,986	\$ 22.4	123,105	\$ 855.3	7.32%	3.25%
2008	5,675	\$ 65.3	28,375	923	\$ 14.5	114,180	\$ 807.2	7.46%	3.66%
TOTAL	241,365	\$ 1,574.8	1,206,825	126,769	\$ 1,015.0				

AÑO	SALDO COTIZANTES	COLOCACIÓN EN TÍTULOS	DEVOLUCIONES COTIZACIONES	
			CASOS	MONTO
1973-2003		\$ 466.6	100,757	\$ 54.5
2004	321.5	\$ 53.7	10,286	\$ 8.1
2005	313.1		12,442	\$ 9.1
2006	300.3		9,252	\$ 5.8
2007	292.6		7,332	\$ 4.5
2008	285.9		8,382	\$ 5.0
TOTAL		\$520.30	148,451	\$87.0

AÑO	SALDO BALANCE			ESTADO DE RESULTADOS		
	ACTIVO	PASIVO	CAPITAL	PRODUCTOS	GASTOS	SUPERÁVIT
2004	\$804.3	\$686.3	\$118.0	\$60.6	\$55.5	\$5.1
2005	\$775.2	\$648.9	\$126.3	\$61.8	\$53.8	\$8.0
2006	\$748.2	\$619.3	\$128.9	\$63.9	\$52.7	\$11.2
2007	\$741.0	\$596.7	\$144.3	\$68.2	\$53.1	\$15.1
2008	\$740.5	\$575.3	\$165.2	\$76.1	\$54.9	\$21.2

POLÍTICA CREDITICIA VIGENCIA A PARTIR DEL 5 DE DICIEMBRE DE 2008					
DESTINO	LÍMITE DE FINANCIAMIENTO 1/	PLAZO HASTA	TASA DE INTERÉS 2/	PRIMA	MONTO MÁXIMO A FINANCIAR
ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA O VIVIENDA USADA	Hasta \$10,300	25 AÑOS	7.97%	2%	98%
	Más de \$10,300 a \$15,000.00		9%	3%	97%
	Más de \$15,000 a \$23,000.00		9%	5%	95%
	Más de \$23,000 a \$50,000.00		9.25%	5%	95%
	Más de \$50,000.00 a \$75,000.00		9.25%	10%	90%
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA INDIVIDUAL	Hasta \$23,000.00	25 AÑOS	9%	10%	90%
	Más de \$23,000.00 a \$75,000.00		9.25%	10%	90%
REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORA	Hasta \$25,000.00	25 AÑOS	9%	0%	100%
COMPRA DE LOTE E INSTALACIÓN DE SERVICIOS	Hasta \$25,000.00	25 AÑOS	9%	10%	90%
VIVIENDA RECUPERADA DEL FSV (ACTIVOS EXTRAORDINARIOS) SECTOR FORMAL	DE ACUERDO A VALÚO Y CAPACIDAD DEL SOLICITANTE	25 AÑOS	7.97%	2%	98%
RECOPRA DE VIVIENDA RECUPERADA DEL FSV (ACTIVOS EXTRAORDINARIOS) SECTOR FORMAL			7.97%	10%	90%
REFINANCIAMIENTO POR MORA EN EL FSV	HASTA POR EL SALDO DE LA DEUDA Y CAPACIDAD DEL SOLICITANTE	30 AÑOS	DE ACUERDO AL MONTO ORIGINAL OTORGADO, 7.97%, 9% ó 9.25%	N/A	-
ADQUISICIÓN VIVIENDA USADA CON GRAVAMEN FSV, PLAN SANEAMIENTO DE MORA	HASTA POR EL SALDO DE LA DEUDA Y CAPACIDAD DEL SOLICITANTE	30 AÑOS	DE ACUERDO AL MONTO ORIGINAL OTORGADO, 7.97%, 9% ó 9.25%	N/A	-
FINANCIAMIENTO DE DEUDA CON OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS O ACREEDORES 3/	HASTA \$75,000.00	25 AÑOS	DE ACUERDO AL MONTO A FINANCIAR SEGÚN RANGOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA	N/A	-
ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS ADICIONALES NUEVAS O USADAS	HASTA \$10,300.00	25 AÑOS	7.97%	5%	95%
	Más de \$10,300.00 a \$23,000.00		9%	5%	95%
	Más de \$23,000.00 a \$50,000.00		9.25%	5%	95%
	Más de \$50,000.00 a \$75,000.00		9.25%	10%	90%

1/ PARA TODOS LOS ESTRATOS SE PODRÁ CONSIDERAR EL 50% DE INGRESOS ADICIONALES NO COTIZADOS Y LA INCORPORACIÓN DE LOS GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y REGISTRO EN EL FINANCIAMIENTO DE LARGO PLAZO.

2/ TASA DE INTERÉS INICIAL QUE VARIARÁ ANUALMENTE HASTA ALCANZAR TIBP 180 DÍAS MÁS 4 PUNTOS PORCENTUALES.

3/ CONSIDERANDO QUE EL SALDO DE LA DEUDA VIGENTE NO DEBE SER MAYOR AL 90% DEL VALOR DE LA GARANTÍA, CONFORME AL VALÚO REALIZADO.

NOTA:

- PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS, EL FSV FINANCIARÁ HASTA EL 100.0%, SIEMPRE QUE LA RELACIÓN DEUDA/GARANTÍA SEA AL MENOS DEL 102.0% AL 110.0%, DE ACUERDO AL MONTO SOLICITADO.
- ADICIONALES: PARA TODOS LOS DESTINOS DE CRÉDITO APLICARÁ LA PRIMA SEGÚN ESTA TABLA DE POLÍTICA CREDITICIA.

POLÍTICA CREDITICIA PLAN PILOTO SECTOR DE INGRESOS VARIABLES VIGENCIA A PARTIR DEL 5 DE DICIEMBRE DE 2008						
DESTINO	SECTOR	LÍMITE DE FINANCIAMIENTO ^{1/}	PLAZO HASTA	TASA DE INTERÉS ^{2/}	PRIMA	MONTO MÁXIMO A FINANCIAR
ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA O VIVIENDA USADA	SECTOR INFORMAL BÁSICO O SOCIAL	HASTA \$15,000.00	15 AÑOS	14.5%	10%	90%
	SECTOR INFORMAL MICRO, PEQUEÑO O MEDIANO EMPRESARIO Y/O PROFESIONAL INDEPENDIENTE	HASTA \$75,000.00		12.5%		
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA INDIVIDUAL	SECTOR INFORMAL BÁSICO O SOCIAL	HASTA \$15,000.00	15 AÑOS	14.5%	10%	90%
	SECTOR INFORMAL MICRO, PEQUEÑO O MEDIANO EMPRESARIO Y/O PROFESIONAL INDEPENDIENTE	HASTA \$75,000.00		12.5%		
REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORA	SECTOR INFORMAL BÁSICO O SOCIAL	HASTA \$15,000.00	15 AÑOS	14.5%	10%	90%
	SECTOR INFORMAL MICRO, PEQUEÑO O MEDIANO EMPRESARIO Y/O PROFESIONAL INDEPENDIENTE	HASTA \$25,000.00		12.5%		
COMPRA DE LOTE E INSTALACIÓN DE SERVICIOS	SECTOR INFORMAL BÁSICO O SOCIAL	HASTA \$15,000.00	15 AÑOS	14.5%	10%	90%
	SECTOR INFORMAL MICRO, PEQUEÑO O MEDIANO EMPRESARIO Y/O PROFESIONAL INDEPENDIENTE	HASTA \$25,000.00		12.5%		
VIVIENDA RECUPERADA DEL FSV (ACTIVOS EXTRAORDINARIOS) SECTOR INFORMAL	SECTOR INFORMAL BÁSICO O SOCIAL	DE ACUERDO A VALÚO O CAPACIDAD DEL SOLICITANTE	25 AÑOS	7.97%	5%	95%
	SECTOR INFORMAL MICRO, PEQUEÑO O MEDIANO EMPRESARIO Y/O PROFESIONAL INDEPENDIENTE			7.97%	2%	98%
RECOMPRA DE VIVIENDA RECUPERADA DEL FSV (ACTIVO EXTRAORDINARIO) SECTOR INFORMAL	SECTOR INFORMAL BÁSICO O SOCIAL	DE ACUERDO A VALÚO O CAPACIDAD DEL SOLICITANTE	25 AÑOS	7.97%	10%	90%
	SECTOR INFORMAL MICRO, PEQUEÑO O MEDIANO EMPRESARIO Y/O PROFESIONAL INDEPENDIENTE					
REFINANCIAMIENTO POR MORA EN EL FSV	SECTOR INFORMAL BÁSICO O SOCIAL Y SECTOR INFORMAL MICRO, PEQUEÑO O MEDIANO EMPRESARIO Y/O PROFESIONAL INDEPENDIENTE	HASTA POR EL SALDO DE LA DEUDA Y CAPACIDAD DEL SOLICITANTE	30 AÑOS	DE ACUERDO AL MONTO ORIGINAL OTORGADO, 7.97%, 9% ó 9.25%	N/A	-
ADQUISICIÓN VIVIENDA USADA CON GRAVAMEN FSV, PLAN SANEAMIENTO DE MORA	SECTOR INFORMAL BÁSICO O SOCIAL Y SECTOR INFORMAL MICRO, PEQUEÑO O MEDIANO EMPRESARIO Y/O PROFESIONAL INDEPENDIENTE	HASTA POR EL SALDO DE LA DEUDA Y CAPACIDAD DEL SOLICITANTE	15 AÑOS	DE ACUERDO AL MONTO ORIGINAL OTORGADO, 7.97%, 9% ó 9.25%	N/A	-
FINANCIAMIENTO DE DEUDA CON OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS O ACREEDORES ^{3/}	SECTOR INFORMAL BÁSICO O SOCIAL	HASTA \$15,000.00	15 AÑOS	14.5%	N/A	-
	SECTOR INFORMAL MICRO, PEQUEÑO O MEDIANO EMPRESARIO Y/O PROFESIONAL INDEPENDIENTE	HASTA \$75,000.00		12.5%		
SECTOR INFORMAL MICRO, PEQUEÑO O MEDIANO EMPRESARIO Y/O PROFESIONAL INDEPENDIENTE: Actividad Económica Tipificada e Ingresos de más de 4 S.M.						
SECTOR INFORMAL BÁSICO O SOCIAL : Actividad Económica Tipificada e Ingresos hasta 4 S.M.						

1/ PARA TODOS LOS ESTRATOS SE PODRÁ CONSIDERAR LA INCORPORACIÓN DE LOS GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y REGISTRO EN EL FINANCIAMIENTO DE LARGO PLAZO.

2/ TASA DE INTERÉS INICIAL QUE VARIARÁ ANUALMENTE HASTA ALCANZAR TIBP 180 DÍAS MÁS 4 PUNTOS PORCENTUALES.

3/ CONSIDERANDO QUE EL SALDO DE LA DEUDA VIGENTE NO DEBE SER MAYOR AL 90% DEL VALOR DE LA GARANTÍA, CONFORME AL VALÚO REALIZADO.

NOTA:

- PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS, EL FSV FINANCIARÁ HASTA EL 100.0%, SIEMPRE QUE LA RELACIÓN DEUDA/GARANTÍA SEA AL MENOS DEL 102.0% AL 110.0%, DE ACUERDO AL MONTO SOLICITADO.
- ADICIONALES: VALIDO ÚNICAMENTE PARA VIVIENDA RECUPERADA DEL FSV, SE APLICARÁ LA PRIMA MÁXIMA DE ESTA TABLA DE ACUERDO A ESTE DESTINO.



Fondo Social para la Vivienda

