GOBIERNO
DE EL SALVADOR

MEMORIA DE LABORES 2018

Fondo Social para la Vivienda

Fondo Social para la Vivienda

Contenido

I. Órganos Institucionales 5

Asamblea de Gobernadores 6

Junta Directiva 7

Consejo de Vigilancia 8

Supervisión Y Fiscalización 9

Administración 10

Personal Ejecutivo 11

II. Mensaje del Presidente y Director Ejecutivo 13

III. Pensamiento Estratégico 17

IV. Entorno Socioeconómico 19

V. Desempeño Institucional 23

A. Principales resultados y contribuciones 24

1. Soluciones Habitacionales 25

2. Créditos Otorgados 26

a. Resultados generales 26

b. Por ingresos del solicitante 27

c. Por género del solicitante 28

d. Por edad del solicitante 28

e. Por zona geográfica 29

f. Por Programa de financiamiento 30

3. Apoyo a la Generación de Vivienda Nueva 36

a. Factibilidades otorgadas a proyectos de vivienda en atención a solicitud de empresas constructoras 36

b. Oferta de vivienda nueva registrada 37

4. Cartera Hipotecaria 37

a. Aspectos Generales 38

b. Reducción del Índice de Mora 39

c. Medidas de apoyo a usuarios para que conserven sus viviendas 40

i. Soluciones de mora 40

ii. Programa especial PNC 40

iii. Plan proceso prejudicial de mediación y conciliación 41

B. Modernización de Gestión Institucional 42
1. Consolidación de puntos de atención 43
2. Mecanismos de acercamiento de servicios a la población 44
3. Trámites de reclamos de seguros 45
4. Fomento a la cultura de pago puntual 46
5. Seguimiento de la satisfacción del cliente 46

C. Sustentabilidad y calidad en los servicios 47
1. Sistema de gestión de calidad del FSV 48
2. Transparencia y derecho de acceso a la información 49
3. Participación ciudadana y Rendición de Cuentas 49
4. Clasificación de riesgo 50
5. Reconocimientos recibidos 51
6. Otras acciones relevantes 52

VI. Cumplimiento de compromisos 53
A. Devolución y aplicación de cotizaciones 54
B. Otros compromisos 55
1. Títulos Valores 55
2. Préstamo BANDESAL 56
3. Préstamo BCIE 56

VII. Resultados e Indicadores Financieros 57
A. Estados Financieros 2018 58
1. Balance de situación 58
2. Estado de Resultados 59
B. Indicadores Financieros 60
C. Informe de los Auditores Independientes 61

VIII. Anexos 62
Estadísticas Institucionales 63
Estados Financieros detallados al 2018 65
Informe de Gobierno Corporativo 66

ÓRGANOS INSTITUCIONALES

Fondo Social para la Vivienda

ASAMBLEA DE GOBERNADORES

Sector Público

Presidente
Ministro de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano
Arq. Eliud Ulises Ayala Zamora
(Ausente)

Ministra de Economía
Dra. Luz Estrella Rodríguez de Zúñiga

Ministra de Trabajo y Previsión Social
Licda. Sandra Edibel Guevara Pérez

Ministro de Hacienda
Lic. Nelson Eduardo Fuentes Menjívar

Sector Patronal

Propietarios
Ing. Juan Enrique Castro Pereira
Lic. William Omar Pereira Bolaños

Suplente
Ing. Ricardo Salvador Hernández Quirós

Sector Laboral

Propietarios
Sr. Ernesto Marroquín Alegría
Sr. Israel Sánchez Cruz

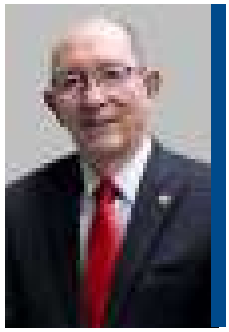
Suplentes
Sr. Julio César Flores
Sr. Junior Alejandro Ayala

JUNTA DIRECTIVA

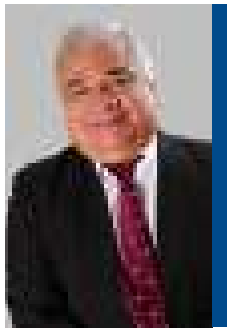
Presidente

Presidente y
Director Ejecutivo
Lic. José Tomás
Chévez Ruíz

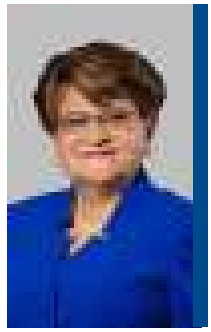
Sector Público



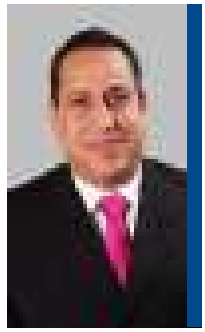
Propietario
Arq. Roberto
Góchez Espinoza



Propietario
Sr. José Federico
Bermúdez Vega

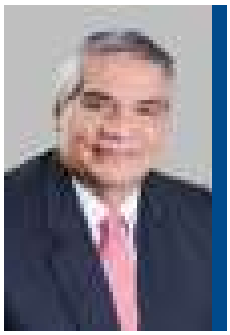


Suplente
Dra. Elvia Violeta
Menjívar Escalante



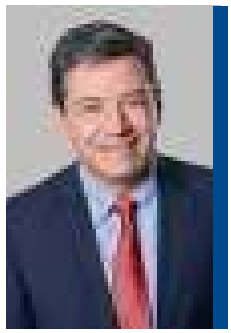
Suplente
Ing. Carlos Roberto
Alvarado Celis

Administración Superior

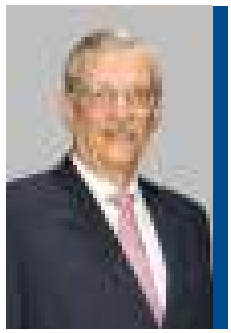


Gerente General
Lic. Mariano Bonilla
Bonilla

Sector Patronal

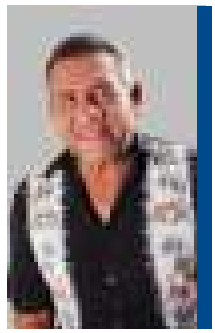


Propietario
Lic. Roberto Díaz
Aguilar

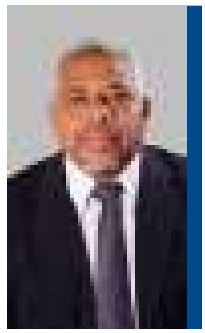


Suplente
Ing. Enrique Oñate
Muyshondt

Sector Laboral



Propietario
Lic. José María
Esperanza Amaya



Suplente
Sr. Gilberto Lazo
Romero

CONSEJO DE VIGILANCIA

Sector Público

Ministerio de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano

Licda. Verónica Elizabeth Gil de Martínez

Ministerio de Trabajo y Previsión Social

Lic. Luis Mario Flores Guillén

Sector Patronal

Ing. Herbert Danilo Alvarado

Sector Laboral

Sra. Lyz Milizen Carla Samantha Cerna de Gallegos

SUPERVISIÓN Y FISCALIZACIÓN

- Corte de Cuentas de la República
- Superintendencia del Sistema Financiero
- Dirección General de Contabilidad Gubernamental, Ministerio de Hacienda
- Consejo de Vigilancia, Fondo Social para la Vivienda
- Auditoría Externa, Velázquez Granados y Cía.
- Auditoría Interna
- Clasificadoras de Riesgo: FITCH CENTROAMERICA, S.A. y ZUMMA RAITINGS, S.A. DE C.V.
- Auditoría de Calidad: AENOR Centroamérica S.A. de C.V.

ADMINISTRACIÓN

Presidente y Director Ejecutivo
Lic. José Tomás Chévez Ruíz

Gerente General
Lic. Mariano Arístides Bonilla Bonilla

Gerente de Servicio al Cliente
Lic. Carlos Orlando Villegas Vásquez

Gerente de Planificación
Lic. Luis Josué Ventura Hernández

Gerente de Créditos
Ing. Luis Gilberto Barahona Delgado

Gerente de Finanzas
Lic. René Cuéllar Marenco

Gerente Técnico
Ing. Carlos Mario Rivas Granados

Gerente Legal
Lic. Julio César Merino Escobar

Gerente Administrativo
Lic. Ricardo Antonio Ávila Cardona

Gerente de Tecnología de la Información
Ing. Mario Alberto Arias Villareal

Auditor Interno
Lic. Ricardo Isaac Aguilar González

Oficial de Cumplimiento
Ing. José Andrés Hernández Martínez

PERSONAL EJECUTIVO

Licda. Cecilia Beatriz Granados Pino
Sub Auditora en Sistemas

Lic. Noé Benjamín Martínez Larín
Asistente Gerencia de Finanzas

Licda. Daysi Armída Martínez de Zelaya
Jefa Agencia San Miguel

Licda. Ana Cecilia Cisneros de Granados
Sub Auditora Financiera Operativa

Lic. José Misael Castillo Martínez
Jefe Área de Contabilidad

Lic. José Fernando Orellana Recinos
Jefe Agencia Santa Ana

Ing. Amílcar Huezo Cardona
Jefe Área de Sistemas de Información

Inga. Claudia Lissette Varela de Soriano
Jefa Unidad de Recursos Financieros

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

Licda. Karla Milady Romero Reyes
Jefa Unidad de Género

Licda. Alba Alicia Coto de Rivas
Jefa Área de Presupuesto y Cotizaciones

Lic. Carlos Alberto Chávez Pérez
Jefe Área de Gestión de Servicios TI

Licda. Evelin Janeth Soler
Jefa Unidad de Acceso a la Información

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

Licda. Susana Guadalupe Vásquez Méndez
Jefa Unidad de Comunicaciones y Publicidad

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

Licda. Thelma Margarita Villalta Viscarra
Jefa Unidad Técnica Legal

Lic. Wilfredo Antonio Sánchez Chinchilla
Jefe Área de Gestión de Infraestructura TI

Lic. René Antonio Arias Chile
Jefe Unidad de Riesgos

Lic. Gregorio René Torres González
Jefe Área de Recuperación Judicial

Arq. Oscar Mauricio Villalta Apontes
Asistente Gerencia Técnica

Lic. Wilfredo Antonio Corea González
Jefe Unidad de Calidad

Lic. José Ernesto Orellana Juárez
Jefe Área de Escrituración

Arq. Edwin Alberto Alfaro Cabezas
Jefe Área de Valúos de Garantías

Inga. Diana Eunice Castro de Ábrego
Jefa Área de Planeación

Licda. Marta Luz Alfaro de Renderos
Jefa Área de Registro de Documentos

Ing. César Ezequiel Bolaines Velázquez
Jefe Área de Supervisión de Proyectos

Licda. Ana Elsy Benítez Henríquez
Jefa Área de Desarrollo Organizacional

Licda. Grace Patricia Macall de Santos
Asistente Gerencia de Servicio al Cliente

Licda. Gladys Margarita Menéndez de Cárcamo
Jefa Área de Gestión y Desarrollo Humano

Licda. Norma Yasmina Monroy de Castellanos
Asistente Gerencia de Créditos

Ing. Joaquín Antonio Martínez Molina
Jefe Área de Servicios en Línea

Lic. Jesús Nelson Escamilla Marroquín
Jefe Área de Seguros

Licda. Sandra Dinorah Huezo Gutiérrez
Jefa Área de Aprobación de Créditos

Lic. Guido Ernesto Ortiz
Jefe Área de Activos Extraordinarios

Sr. José Darío Mayén Padilla
Jefe Área de Gestión Documental y Archivos

Ing. Jaime Arístides Choto Galán
Jefe Unidad de Administración Cartera

Licda. Bilha Eunice Mulato de Orellana
Jefa Área de Atención al Cliente

Licda. Tatiana Irinova Cruz de Navarrete
Jefa Área de Recursos Logísticos

Sr. Carlos Alfredo Ortiz Bonilla
Jefe Área de Préstamos

Lic. Wilson Armando Romero Estrada
Jefe Área de Ventas

Ing. Erick Marcelo Mejía Canales
Jefe Unidad Ambiental

II MENSAJE DEL PRESIDENTE Y DIRECTOR EJECUTIVO

Fondo Social para la Vivienda

José Tomás Chévez Ruíz,
Presidente y Director Ejecutivo

Señores/as miembros de la Asamblea de Gobernadores:

Como Presidente y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda me complace informarles que en el presente año obtuvimos grandes avances institucionales, con la implementación de programas innovadores, que beneficiaron directamente a las familias salvadoreñas.

En 2018, nuestra Institución cumplió 45 años, período en el que nos hemos mantenido con una solidez financiera, generada por indicadores institucionales muy importantes y claves en el mercado, posicionándonos como la primera Institución en cartera hipotecaria para la vivienda al contar con el 65% de los préstamos hipotecarios administrados en relación al Sistema Financiero; la segunda Institución en generación de superavit y segunda en porcentaje de participación del patrimonio en todo el sector.

Nuestra solidez y liquidez institucional, permitió que las familias salvadoreñas percibieran las ventajas y beneficios que ofrece el Fondo Social, mejorando la calidad de vida a más de 21,000 las y los salvadoreños con el otorgamiento de 5,213 soluciones habitacionales por un monto de US$88.07 millones. De estas cifras, 5,189 fueron créditos escriturados por una inversión de US$87.84 millones, con lo que contribuimos a reducir el déficit habitacional del país, superando las metas propuestas.

Del total de nuestra inversión, facilitamos que las y los trabajadores accedieran a las diferentes líneas de crédito que ofrecemos: 3,299 familias adquirieron una Vivienda Usada en lo que se invirtieron US$52.88 millones; así mismo, financiamos 649 créditos para Vivienda Nueva por un monto de US$20.60 millones, mientras que en las Viviendas del FSV otorgamos 798 créditos a igual número de familias por US$8.65 millones. En las Líneas de Construcción, Financiamiento de Deuda, Reparación, Ampliación y Mejoras, Lote e Instalación de Servicios

y Refinanciamientos, otorgamos 443 créditos por un monto de US$5.71 millones.

A lo largo de nuestra trayectoria nos hemos mantenido como una Institución con enfoque social, que busca brindar el acceso a una vivienda propia a las familias de menores ingresos, por eso en 2018, destinamos el 89.11% de los créditos a familias con ingresos de hasta 4 salarios mínimos.

La innovación es uno de nuestros valores y este fue un año en el que como institución continuamos creando programas novedosos como Casa Mujer y Vivienda en Altura; además abrimos dos nuevas Ventanillas de Atención para nuestros compatriotas en los Consulados de El Salvador en Estados Unidos, en: Long Island, Nueva York y Silver Spring, Maryland, iniciativas con las que estamos atendiendo a diferentes sectores de la población como madres solteras, jefas de hogar y viudas, salvadoreñas/os en el exterior y familias de ingresos medios. Así mismo, continuamos fortaleciendo nuestros servicios electrónicos a través de la tecnología con la FSV APP y el sitio web.

Aplicando el principio de inclusión, destinamos el 47.8% de los créditos a mujeres como deudoras principales que, para el año que les informo, representan 2,480 créditos por US$42.62 millones. Pero quisimos ofrecer condiciones aún más especiales a las madres solteras y viudas entre 26 a 45 años a través de Casa Mujer, Programa que brinda tasas del 4% de interés y primas desde el 2%, amplios plazos con las que pueden adquirir viviendas nuevas, usadas o recuperadas de hasta $50,000.00.

Así mismo, como Institución en constante modernización y que enfrenta retos, hemos incursionado en el financiamiento de la vivienda vertical con el Programa Vivienda en Altura, ofreciendo la oportunidad de que familias de ingresos medios puedan acceder a un apartamento nuevo o usado de hasta US$150,000.00, monto que se incrementó atendiendo la demanda de compatriotas en el exterior y del sector construcción que ha diversificado su oferta a la vivienda en apartamentos.

Pero además estamos comprometidos con el financiamiento de vivienda nueva de interés social, por lo que se han realizado diferentes reuniones para incentivar a que el sector construcción produzca vivienda de interés social, la cual en los últimos años se ha reducido considerablemente y ha impactado en la oferta de soluciones habitacionales a la que la mayoría de la población puede acceder.

Aún con las limitantes de la baja producción de vivienda nueva de interés social, nuestra Institución se ha esforzado por ofrecer los diferentes programas y Líneas de crédito. Es así como en el presente año, con el Programa Casa Joven se han financiado 1,279 créditos por un monto de US$22.86 millones, monto muy significativo para uno de los programas más importantes en la presente administración. Con el Programa Vivienda Social, que está destinado al sector más vulnerable de la población, en 2018 brindamos 728 créditos por un monto de US$7.60 millones; en el Programa Vivienda Cercana, 127 compatriotas en el exterior compraron su vivienda, invirtiendo US$4.34 millones.

En Programas como Casa Mujer se ha invertido US$4.69 millones en 276 créditos y en Aporte y Crédito, se brindaron 197 créditos a trabajadoras/es del sector de ingresos variables por un monto de US$4.87 millones.

También me complace informar que, el manejo administrativo eficiente de la Institución y el incremento de la cartera hipotecaria, nos ha permitido que cada año aumente la captación de cuotas, US$151.51 millones en el presente año, lo que a su vez brinda las oportunidades de que más familias accedan a casa propia. De igual

manera, hemos logrado una importante reducción al índice de mora que para finales de 2018 es de 3.83%, lo cual se debe a la gestión de cobro interna y externa, el saneamiento por traslado a cuentas de orden y por la diversidad de canales de pago, a través de más de 440 puntos en 7 bancos y Puntoxpress, cajeros automáticos y pago por internet en 4 bancos.

Cabe agregar que en el presente año facilitamos que 4,914 familias pudieran mantener la propiedad de su vivienda, mediante las diversas facilidades para el pago de la mora, lo que representa US$20.79 millones.

En 2018 se ha consolidado aún más nuestra reputación como una Institución transparente y responsable con el medio ambiente, ya que obtuvimos reconocimientos importantes como el Premio Nacional de Medio Ambiente, en la categoría de Instituciones públicas por estimular a acciones en favor de la conservación del medio ambiente; el reconocimiento "Constructores de la Ética Pública 2018" y la presea a la "Excelencia Ética 2018", de parte del Tribunal de Ética Gubernamental por el máximo esfuerzo en difusión de la Ley de Ética. De igual manera, este año se ha ratificado la eficacia del Sistema y la certificación de nuestro SGC bajo la norma ISO 9001:2015.

Así mismo, como parte de su responsabilidad social, el FSV forma parte de jornadas de educación financiera que fomenta entre los jóvenes de instituciones públicas y privadas la toma de decisiones acertadas en el mercado de productos y servicios financieros, jornadas que son coordinadas por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), y que se suman a las jornadas que se realizan como parte del Programa de Capacitaciones en "Derecho de Acceso a la Información, Protección de Datos Personales y Educación Financiera".

Estimadas Gobernadoras y Gobernadores, me es grato informarles que, con el empeño de nuestro personal, la Administración Superior y del apoyo de los Organismos de Dirección, nuestros indicadores financieros son sumamente positivos: al cierre de 2018, nuestros activos representan US$930.3 millones y, de ellos, US$453.0 millones son parte del patrimonio institucional y US$477.3 millones son nuestras cuentas de pasivos. Nuestro Estado de Resultados refleja ingresos que representaron US$110.1 millones; mientras que US$75.6 millones fueron gastos del período, logrando US$34.5 millones de superávit.

Así mismo, el FSV ha logrado mantener las calificaciones de riesgos emitidas por las dos agencias especializadas en riesgo, Fitch Ratings y Zumma Ratings.

Somos una Institución innovadora, transparente, sólida y con un rol social fundamental para la vida de las familias que desean obtener su patrimonio, por ello, desde la gestión institucional continuaremos promoviendo acciones que posicionen al Fondo Social como un modelo de institución crediticia, sirviendo con honestidad y esmerándonos en el servicio al cliente.

Agradezco especialmente a las y los miembros de nuestra Asamblea de Gobernadores, Junta Directiva y Consejo de Vigilancia; así como al Gerente General, Gerentes y personal del FSV, quienes con su entrega, aportes y decisiones, contribuyen a fortalecer nuestro liderazgo y a obtener grandes avances institucionales que con mucho agrado les presento en este documento.

Atentamente,

José Tomás Chévez Ruíz,
Presidente y Director Ejecutivo.

III PENSAMIENTO ESTRATÉGICO

Fondo Social para la Vivienda

VISIÓN

Ser modelo de institución crediticia sostenible con enfoque social e innovador, con principios de inclusión y equidad de género, para contribuir a reducir el déficit habitacional.

MISIÓN

Otorgar ágilmente créditos hipotecarios, para mejorar la calidad de vida de los trabajadores, con énfasis en sectores vulnerables.

PRINCIPIOS

- Solidaridad
- Inclusión
- Equidad

POLÍTICA DE CALIDAD

"En el FSV trabajamos con entusiasmo, para ser la institución modelo en la agilidad del otorgamiento de créditos hipotecarios en condiciones favorables e innovadoras, a fin de satisfacer las necesidades y expectativas de nuestros clientes y partes interesadas".

VALORES

HONRADEZ: Cumplimos nuestro trabajo con transparencia, integridad y ética, de tal forma que al rendir cuentas se evidencia el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

ACTITUD POSITIVA: Ponemos de manifiesto nuestro compromiso y disposición ante los clientes, compañeros y el trabajo, orientados al cumplimiento de nuestra misión y visión.

TRABAJO EN EQUIPO: Nos complementamos unos a otros, haciendo una labor coordinada y solidaria, para el logro de los objetivos.

INNOVACIÓN: Nuestro trabajo se realiza con calidad, generando permanentemente nuevas ideas, para satisfacer las necesidades y expectativas de nuestros clientes.

IV ENTORNO SOCIOECONÓMICO

Fondo Social para la Vivienda

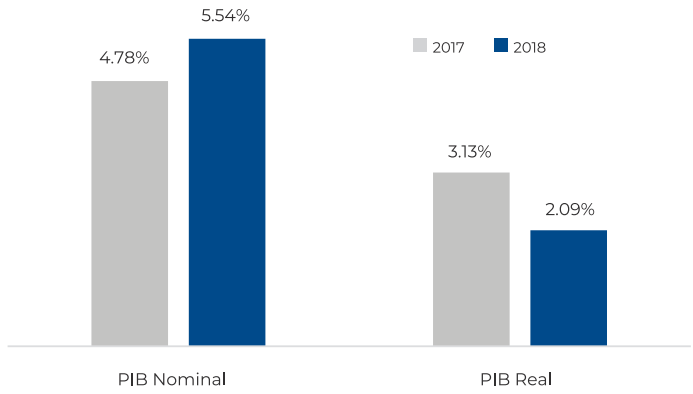
Producto Interno Bruto[1]

Al III trimestre del año 2018, el Producto Interno Bruto Nominal registró un total de US$19,320.47 millones de dólares, evidenciando un crecimiento anual de 5.54%.

Además, durante el tercer trimestre se registró un Índice Encadenado de Volumen del Producto Interno Bruto de 110.51, evidenciando un crecimiento de 2.1%, el crecimiento promedio de 2018 fue de 2.6% superior en 0.3% al mismo período de 2017.

Entre los rubros más representativos del PIB (Enfoque de la producción) se encuentran:Industria Manufacturera US$3,114.74 millones de dólares; Comercio, Reparación de Vehículos Automotores y Motocicletas US$2,481.57 millones de dólares y Actividades Inmobiliarias US$1,408.29 millones de dólares.

Variación anual de Producto Interno Bruto
a precios nominales y precios reales
En porcentaje

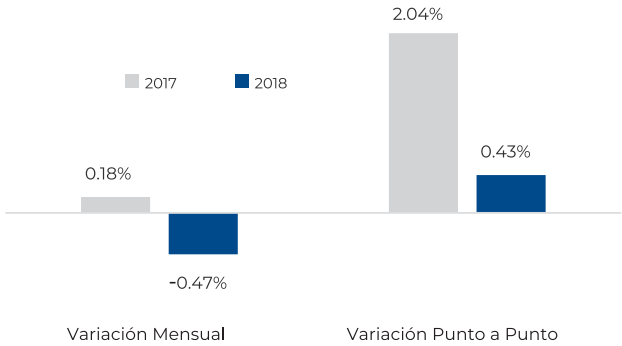


Fuente: Elaboración propia con datos de Banco Central de Reserva de El Salvador.

Inflación

Al cierre del año 2018 se registró un índice inflacionario de 112.30, registrando una variación punto a punto del Índice de Precios al Consumidor de 0.43%, con un decrecimiento de 1.61 puntos porcentuales respecto al año anterior.

Índice de Precio al Consumidor
En porcentaje



Fuente: Elaboración propia con datos de Dirección General de Estadísticas y Censos.

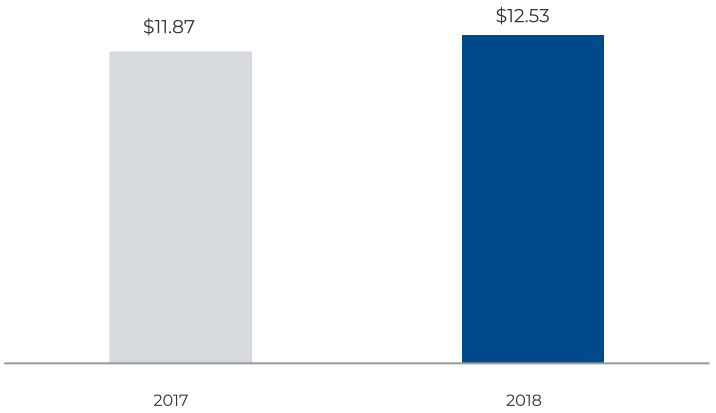
1 Estimación del Banco Central de Reserva a la fecha del informe. Dichos datos son sujetos a modificación considerando las revisiones anuales.

Cabe destacar que las divisiones que mostraron variaciones positivas fueron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles 3.00, Restaurantes y hoteles 1.78; Bebidas Alcohólicas, Tabaco 1.45.

Cartera de préstamos Sistema Financiero por sector económico

El sector financiero registró una cartera de préstamos al cierre del año 2018 de US$12,531.16 millones de dólares, mostrando una variación positiva de US$659.46 millones respecto al mismo periodo del año 2017. Por su parte, el rubro de créditos destinados para adquisición de vivienda, registró un total de US$2,339.08 millones; el FSV mantuvo el liderazgo en el mercado, al acumular el 43.2% de los créditos otorgados en el año 2018.

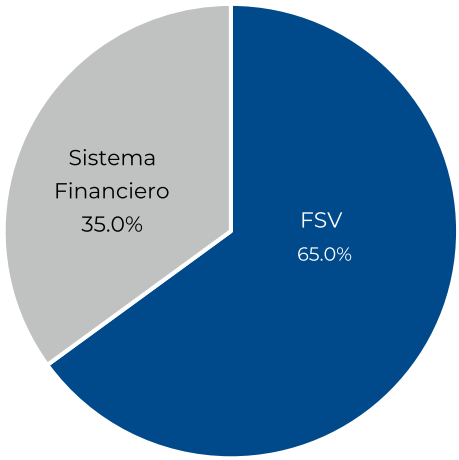
Cartera de Préstamos Sistema Financiero
En miles de millones de dólares



Fuente: Elaboración propia con datos de Superintendencia del Sistema Financiero.

> “Para el año 2018, el FSV mantuvo el liderazgo en el mercado, al acumular el 65.0% de la cartera de préstamos hipotecarios administrados en relación al sistema financiero”.

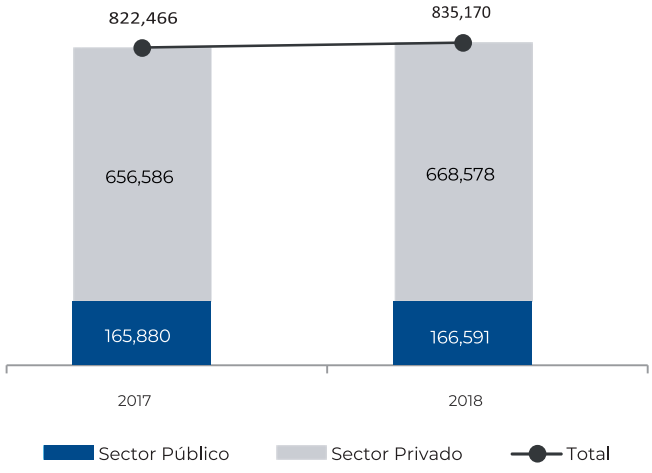
Préstamos administrados FSV- Sistema Financiero
Al mes de diciembre 2018



Fuente: Elaboración propia con datos de
Superintendencia del Sistema Financiero y Estadísticas FSV.

FSV
Líder en
financiamiento
habitacional

Trabajadores cotizantes Instituto Salvadoreño
del Seguro Social
Al mes de noviembre 2018



Fuente: Elaboración propia con datos de Instituto Salvadoreño del Seguro Social.

Empleo

El nivel de empleo reportado al mes de noviembre 2018 destaca una variación de 1.54%, equivalentes a 12,704 trabajadores cotizantes al Instituto Salvadoreño del Seguro Social, respecto al dato registrado al mes de noviembre 2017; totalizando 835,170 trabajadores de los cuales 166,591 pertenecen al sector público y 668,578 trabajadores al sector privado.

V DESEMPEÑO INSTITUCIONAL

Fondo Social para la Vivienda

A. PRINCIPALES RESULTADOS Y CONTRIBUCIONES

En el año 2018 el Fondo Social para la Vivienda (FSV), en cumplimiento a su objeto de creación, brindó soluciones habitacionales dando continuidad a su rol social al facilitar a más familias salvadoreñas su patrimonio familiar, además de contribuir a la reducción del déficit habitacional.

Para brindar soluciones a la necesidad habitacional de las y los salvadoreños, el FSV cuenta con dos alternativas: el otorgamiento de créditos en condiciones favorables y la venta al contado de sus activos extraordinarios a precios accesibles.

1. Soluciones habitacionales

En el año 2018 se otorgaron 5,213 soluciones habitacionales por US$88.07 millones, beneficiando a más de 21,000 salvadoreñas y salvadoreños que cuentan con una vivienda propia. De la totalidad de soluciones habitacionales, el 99% corresponde a créditos escriturados y el 1% restante a venta de activos al contado.

	2017		2018	
	Número	Monto (En millones)	Número	Monto (En millones)
SOLUCIONES HABITACIONALES	5,736	$97.33	5,213	$88.07
Créditos Escriturados	5,713	$97.18	5,189	$87.84
Venta de Activos al Contado	23	$0.15	24	$0.23

2. Créditos otorgados

La gestión crediticia del FSV en el año 2018 registró el otorgamiento de 5,189 créditos por un monto de US$87.84 millones, beneficiando a más de 21,000 salvadoreñas y salvadoreños. A continuación, se presentan los resultados obtenidos bajo clasificaciones como: zona geográfica, edad, género, ingresos del solicitante y programas de financiamiento.

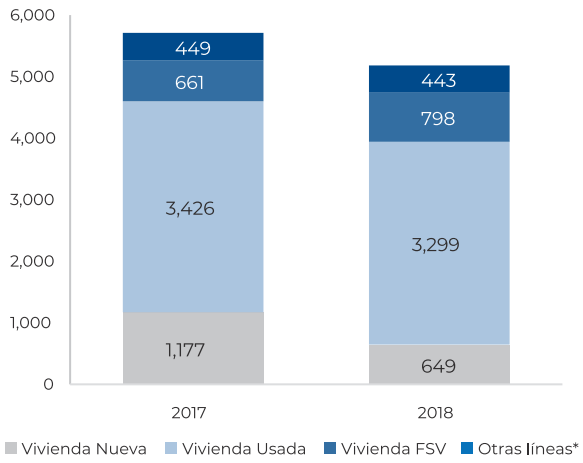
a. Resultados generales

Para el año que se informa, el FSV otorgó 5,189 créditos a igual número de familias por un monto de US$87.84 millones, los cuales de acuerdo a las diversas alternativas de financiamiento que posee el FSV, evidencian una mayor concentración en *Vivienda Usada* con 3,299 créditos por un monto de US$52.88 millones, luego se posiciona la *Vivienda Nueva* con 649 créditos por US$20.60 millones, la *Vivienda FSV* con 798 créditos por US$8.65 millones y finalmente *Otras Líneas* que agrupa los créditos otorgados en las líneas de *Construcción, Financiamiento de Deuda, Reparación, Ampliación y Mejoras, Lote e Instalación de Servicios y Refinanciamientos*, totalizando 443 créditos por US$5.71 millones.

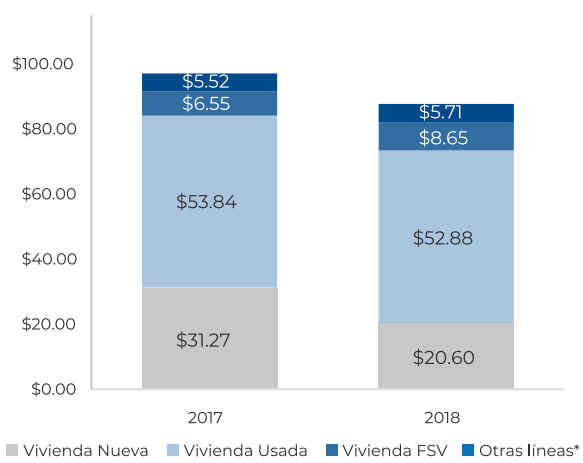
Línea Financiera	2017		2018			
	Número	Monto	Número			Monto (En millones)
			Total	% de Mujeres	% de Hombres	
Vivienda Nueva	1,177	$31.27	649	45.76%	54.24%	$20.60
Vivienda Usada	3,426	$53.84	3,299	47.44%	52.56%	$52.88
Vivienda FSV	661	$6.55	798	54.01%	45.99%	$8.65
Otras líneas*	449	$5.52	443	42.21%	57.79%	$5.71
Total	**5,713**	**$97.18**	**5,189**	**47.79%**	**52.21%**	**$87.84**

* Incluye créditos para: Construcción; Financiamiento de Deuda; Reparación, Ampliación y Mejoras; Lote e Instalación de Servicios y Refinanciamientos.

Número



Monto en millones US$

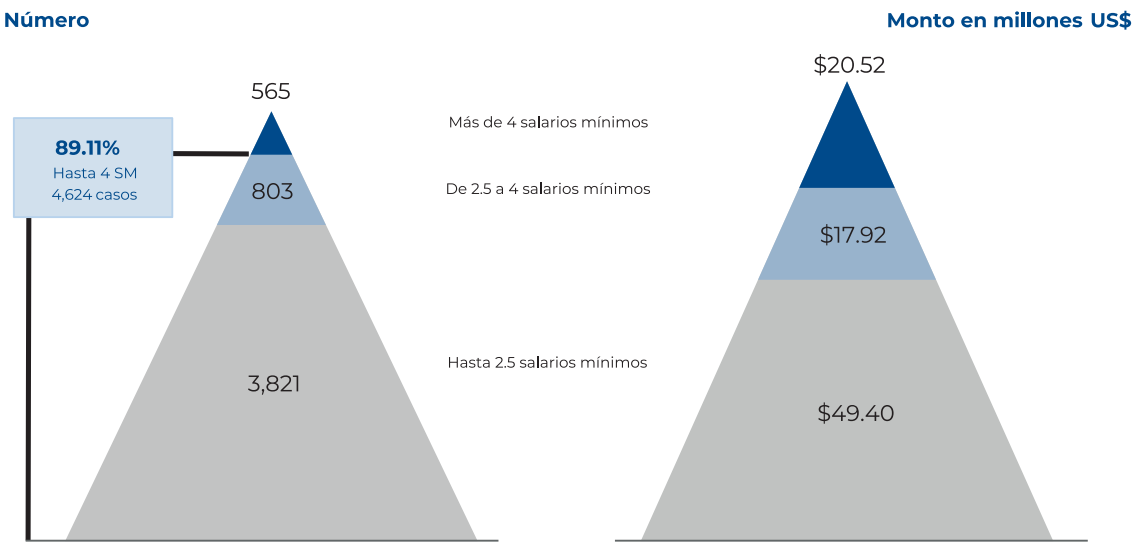


Es importante destacar que del total de créditos otorgados se ha beneficiado a un total de 47.79% de mujeres como deudoras principales. Desagregando el número de créditos otorgados por línea financiera se observa que la línea *Vivienda FSV* fue la más demandada por las mujeres como deudoras principales representando el 54.01% de créditos otorgados, seguido por *Vivienda Usada* con un resultado de 47.44%.

b. Por ingresos del solicitante

Los créditos otorgados con base en una distribución por ingresos del solicitante para el año 2018 mostraron que las familias con ingresos de *hasta 2.5 salarios mínimos*[2] concentraron el 73.6% que equivale a 3,821 créditos por US$49.40 millones; para ingresos de 2.5 a 4 *salarios mínimos*, un 15.5% equivalente a 803 créditos por US$17.92 millones y los restantes 10.9% en 565 créditos por US$20.52 millones a familias cuyos ingresos fueron *mayores a 4 salarios mínimos*.

	2017		2018	
Ingreso del solicitante	Número	Monto (En millones)	Número	Monto (En millones)
Hasta 2.5 Salarios Mínimos	4,052	$51.28	3,821	$49.40
De 2.5 a 4 Salarios Mínimos	987	$22.29	803	$17.92
Más de 4 Salarios Mínimos	674	$23.61	565	$20.52
Total	**5,713**	**$97.18**	**5,189**	**$87.84**



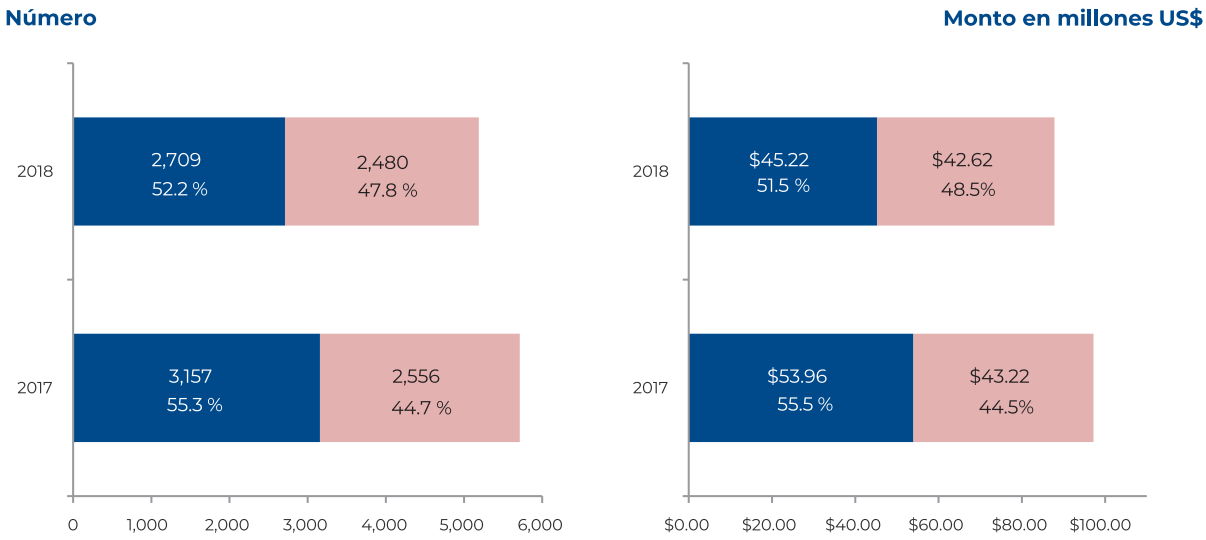
2 Salario Mínimo para el sector Comercio y Servicios vigente para el año 2017 de US$300.00 dólares y para el año 2018 de US$304.17

Los resultados anteriormente expuestos permitieron cumplir en el año 2018 el rol social del FSV, ya que el 89.11% del número total de créditos se otorgó a familias con ingresos de hasta 4 salarios mínimos, que equivalen a más de 19,000 salvadoreñas y salvadoreños.

c. Por género del solicitante

En el año 2018 se canalizaron 2,480 créditos por US$42.62 millones a mujeres como deudores principales, obteniendo una participación de 47.8% en número del total de créditos otorgados.

	2017		2018	
Género del solicitante	Número	Monto (En millones)	Número	Monto (En millones)
Mujeres	2,556	$43.22	2,480	$42.62
Hombres	3,157	$53.96	2,709	$45.22
Total	**5,713**	**$97.18**	**5,189**	**$87.84**



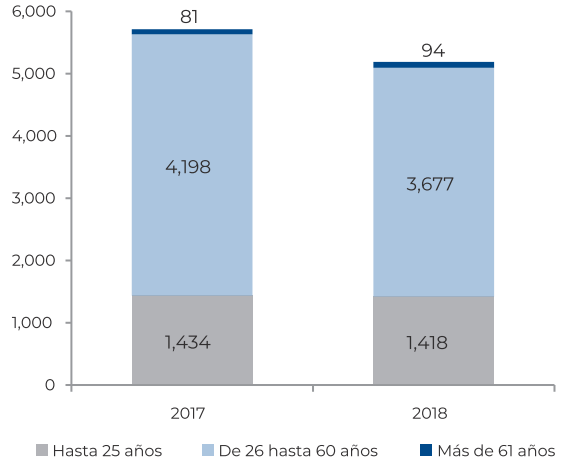
d. Por edad del solicitante[3]

Referente a los créditos otorgados por edad del solicitante el rango *"De 26 a 60 años"* mostró la mayor concentración de créditos con 3,677 créditos por US$62.49 millones; por su parte el rango de *"Hasta 25 años"* concentró 1,418 créditos otorgados por US$23.60 millones y 94 créditos se adjudicaron a los solicitantes *"De 61 hasta 70 años"* con un total de US$1.75 millones.

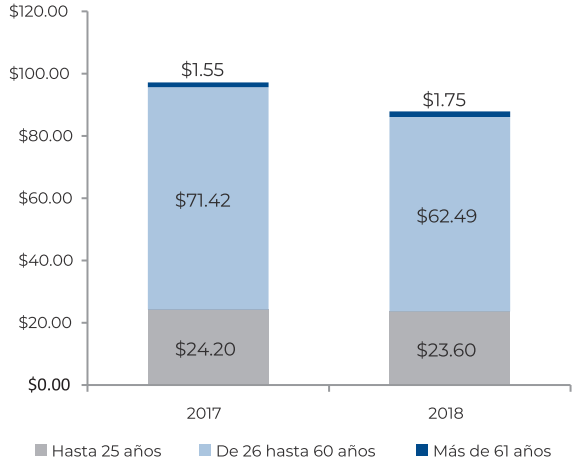
3 *La edad del cliente fue calculada en función de la edad al momento de escriturar y años completos cumplidos.*

Créditos Otorgados	2017		2018			
	Número	Monto (En millones)	Número			Monto (En millones)
			Total	% de Mujeres	% de Hombres	
Hasta 25 años	1,434	$24.20	1,418	46.30%	53.70%	$23.60
De 26 hasta 60 años	4,198	$71.42	3,677	48.65%	51.35%	$62.49
Más de 61 años	81	$1.55	94	36.17%	63.83%	$1.75
Total	**5,713**	**$97.18**	**5,189**	**47.79%**	**52.21%**	**$87.84**

Número



Monto en millones US$

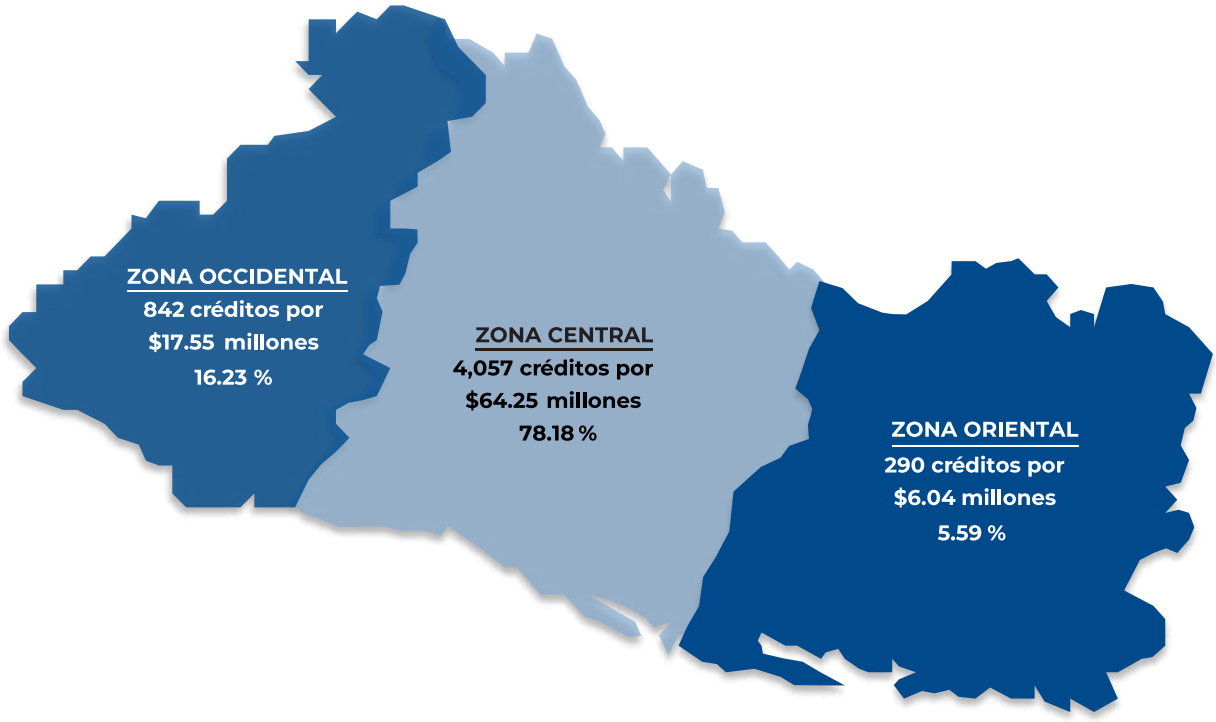


El rango *"De 26 hasta 60 años"* fue el que presentó la mayor participación en número de créditos otorgados a mujeres como deudoras principales con el 48.65%; seguido del rango *"Hasta 25 años"* con el 46.30% de créditos otorgados a mujeres y finalmente, el rango *"De 61 hasta 70 años"* con un 36.17%.

e. Por zona geográfica

En el 2018 los créditos otorgados por zona geográfica obtuvieron los siguientes resultados, la Zona Central mostró una mayor participación con 4,057 créditos otorgados por US$64.25 millones, seguido por la Zona Occidental que totalizó 842 créditos por US$17.55 millones y 290 créditos por US$6.04 millones que pertenecen a la Zona Oriental.

Zona geográfica	2017		2018			
	Número	Monto	Número			Monto (En millones)
			Total	% de Mujeres	% de Hombres	
Zona Central	4,571	$73.67	4,057	48.04%	51.96%	$64.25
Zona Oriental	270	$5.23	290	50.34%	49.66%	$6.04
Zona Occidental	872	$18.28	842	45.72%	54.28%	$17.55
Total	**5,713**	**$97.18**	**5,189**	**47.79%**	**52.21%**	**$87.84**



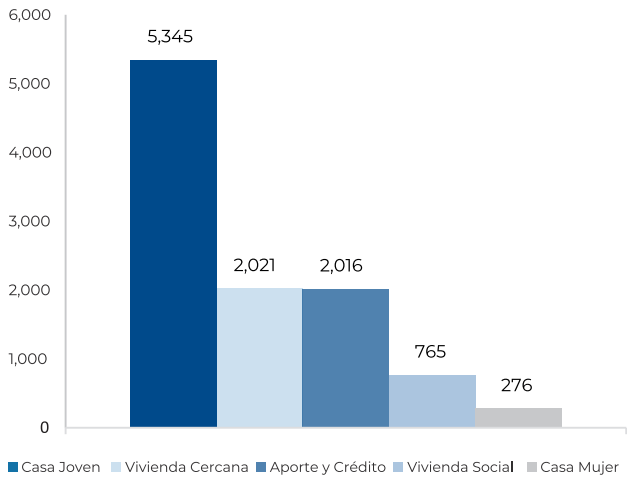
Del total del número de créditos otorgados en la Zona Oriental el 50.34% fueron otorgados a mujeres como deudoras principales; por su parte la Zona Central y Zona Occidental otorgaron el 48.04% y 45.72%, respectivamente.

f. Por Programa de financiamiento

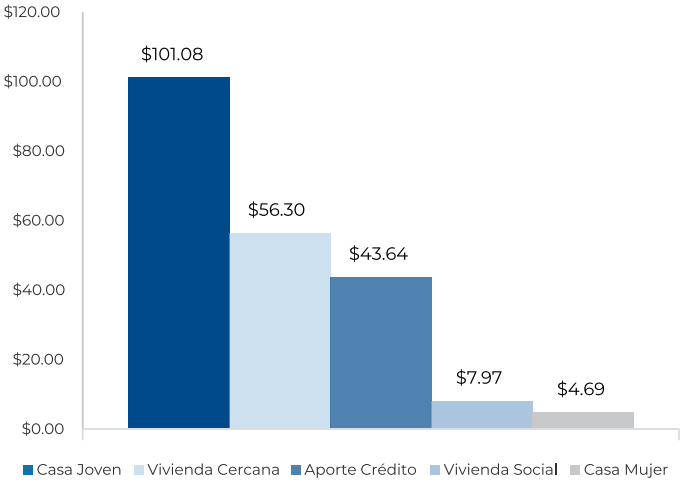
El FSV con el objeto de brindar soluciones habitacionales para elevar la calidad de vida de las familias salvadoreñas impulsa programas de financiamiento. A continuación, se presentan los resultados de estos desde su fecha de creación hasta el año 2018:

Programa	Fecha de creación	Fecha de creación - 2017		2018		Total	
		Número	Millones	Número	Millones	Número	Millones
Casa Joven	Noviembre 2014	4,066	$78.22	1,279	$22.86	5,345	$101.08
Vivienda Cercana	Enero 2006	1,894	$51.96	127	$4.34	2,021	$56.30
Aporte y Crédito	Junio 2008	1,819	$38.77	197	$4.87	2,016	$43.64
Vivienda Social	Junio 2017	37	$0.37	728	$7.60	765	$7.97
Casa Mujer	Julio 2018	0	$0.00	276	$4.69	276	$4.69
Vivienda en Altura	Noviembre 2018	0	$0.00	1	$0.11	1	$0.11

Número



Monto en millones US$



i. Programa Casa Joven.

El objetivo de este programa radica en estimular la inversión en un bien inmueble, entre los jóvenes del país, considerando las proyecciones de crecimiento profesional y desarrollo familiar de este importante grupo poblacional.

Dirigido
Personas entre 18 y 25 años de edad, económicamente activos y con ingresos comprobables; otorgándoles condiciones crediticias especiales.

Fecha de inicio del programa
Está vigente desde noviembre del año 2014.

Durante el período noviembre 2014 – diciembre 2018 se facilitaron créditos a 5,345 jóvenes y sus familias por US$101.08 millones.

- Vivienda nueva: 916 créditos por US$28.23 millones.
- Vivienda usada: 4,429 créditos por US$72.85 millones.

ii. Programa Vivienda Cercana.

El FSV brinda financiamiento a salvadoreñas y salvadoreños que residen en el extranjero; con o sin estatus migratorio de ciudadanía, residencia o adscritos a programas o permisos de permanencia autorizados por el país en que se encuentren, y a los que residen en El Salvador y que perciben ingresos en concepto de remesa familiar o pensión del exterior.

Dirigido

- Personas con estatus migratorio de ciudadanía, residencia o pensionados en el exterior.
- Residentes con estatus migratorio adscritos al TPS u otro programa o permiso de permanencia autorizada.
- Residentes en El Salvador que reciben remesas de personas con estatus migratorio permanente.
- Residentes en El Salvador y que reciben ingresos de empresas del exterior.
- Salvadoreños residentes en El Salvador que reciben remesas de personas sin estatus migratorio

Fecha de inicio del programa

Está vigente como Programa permanente desde junio del año 2008.

Durante el período enero 2006 – diciembre 2018 se facilitaron créditos a 2,021 familias por US$56.30 millones.

- Vivienda nueva: 1,066 créditos por US$34.65 millones.
- Vivienda usada: 781 créditos por US$19.43 millones.
- Otras líneas: 174 créditos por US$2.22 millones.

iii. Programa Aporte y Crédito.

Orientado a la atención de clientes del sector informal o de ingresos variables, mediante la suscripción de convenio para efectuar aportes económicos en forma mensual durante un período mínimo de 3 meses a un máximo de 18 meses, hasta cubrir el valor de la prima.

Dirigido

Sector social, vendedores, domésticos.
Micro, pequeño o mediano empresario.

Fecha de inicio del programa

Está vigente desde junio del año 2008.

Durante el período junio 2008 – diciembre 2018 se facilitaron créditos a 2,016 familias por US$43.64 millones.

- Vivienda nueva: 927 créditos por US$26.17 millones.
- Vivienda usada: 929 créditos por US$15.11 millones.
- Otras líneas: 160 créditos por US$2.36 millones.

iv. Programa Vivienda Social.

Programa piloto que tiene por objetivo brindar una solución habitacional a sectores de la población altamente vulnerables y de escasos recursos que, en condiciones normales, no pueden acceder a una vivienda digna para sus seres queridos.

Dirigido

Trabajadores que se encuentren alquilando una vivienda o habitando un activo extraordinario del FSV, que muestren interés en adquirirlo. Incluye: mujeres jefas de hogar, trabajadores y grupos familiares de escasos recursos económicos, del sector formal como de ingresos variables.

Fecha de inicio del programa

Está vigente desde junio del año 2017.

Durante el período septiembre 2017 – diciembre 2018 se facilitaron créditos a 765 familias por US$7.97 millones.

v. Programa Casa Mujer.

Es un programa piloto que tiene por objetivo brindar una solución habitacional a mujeres en condiciones especiales, posibilitando la adquisición de una vivienda nueva, vivienda usada o un inmueble del FSV.

Dirigido

Mujeres jefas de hogar, madres solteras, mujeres solteras o viudas, entre 26 y 45 años de edad y que presenten ingresos familiares máximos correspondiente a US$1,000.00 dólares.

Fecha de inicio del programa

Está vigente desde julio del año 2018·

Durante el período julio – diciembre 2018 se facilitaron créditos para 276 familias por US$4.69 millones:

- Vivienda nueva: 37 créditos por US$0.96 millones.
- Vivienda usada: 239 créditos por US$3.73 millones.

vi. Programa Vivienda en Altura.

Es un programa piloto que el FSV propone atender al segmento de la población trabajadora interesada en adquirir vivienda en altura, potenciando la cultura habitacional en apartamentos, así mismo se amplió el techo de financiamiento a US$150,000.00 dólares. Se considera Vivienda en altura a todo edificio de apartamentos nuevos o usados con unidades habitacionales, con tres o más pisos de habitaciones.

Dirigido
Trabajadores activos, empleados del Gobierno, Empresa privada y Organismos internacionales.
Empresarios y/o profesionales independientes.

Fecha de inicio del programa
Está vigente desde noviembre del año 2018.

Durante el período noviembre – diciembre 2018 se facilitó crédito a 1 familia por US$0.11 millones.

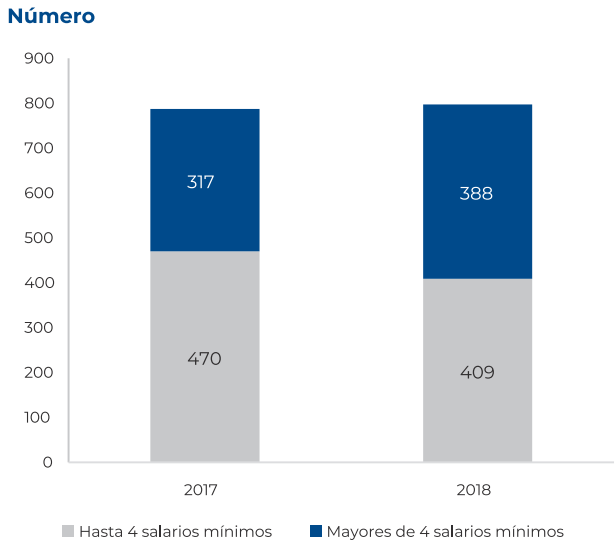
3. Apoyo a la generación de vivienda nueva

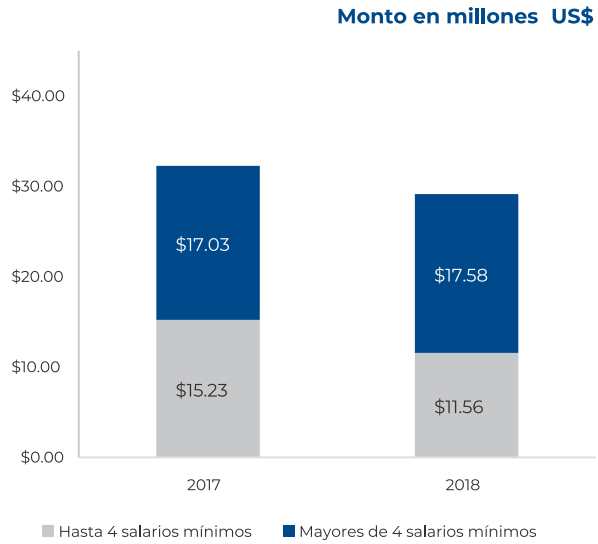
Para proyectos de vivienda nueva, el FSV brinda factibilidad de financiamiento de largo plazo a los clientes que desean financiar la compra de su vivienda por medio de crédito con el FSV, con montos de financiamiento de acuerdo a la Política Crediticia vigente y a la capacidad de pago de los solicitantes, incluyendo los proyectos de vivienda de interés social.

a. Factibilidades otorgadas a proyectos de vivienda en atención a solicitud de empresas constructoras[4]

Durante el año 2018, se brindó apoyo a empresas constructoras principalmente generadoras de vivienda de interés social, otorgando factibilidades a 44 proyectos con 797 viviendas por un total de US$29.14 millones de dólares, ubicándose 409 viviendas en el rango de precios de hasta 4 salarios mínimos[5].

	2017		2018		Variación			
	Viviendas	Monto (En millones)	Viviendas	Monto (En millones)	Viviendas	%	Monto (En millones)	%
Hasta 4 salarios mínimos	470	$15.23	409	$11.56	-61	-13.0%	-$3.67	-24.1%
Mayores de 4 salarios mínimos	317	$17.03	388	$17.58	71	22.4%	$0.55	3.2%
Total	**787**	**$32.26**	**797**	**$29.14**	**10**	**1.3%**	**-$3.12**	**-9.7%**





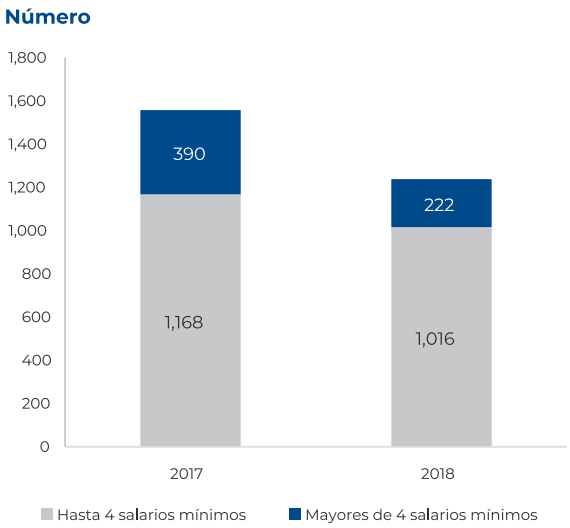
4 *No todas las factibilidades de proyectos habitacionales se concretan en construcciones.*

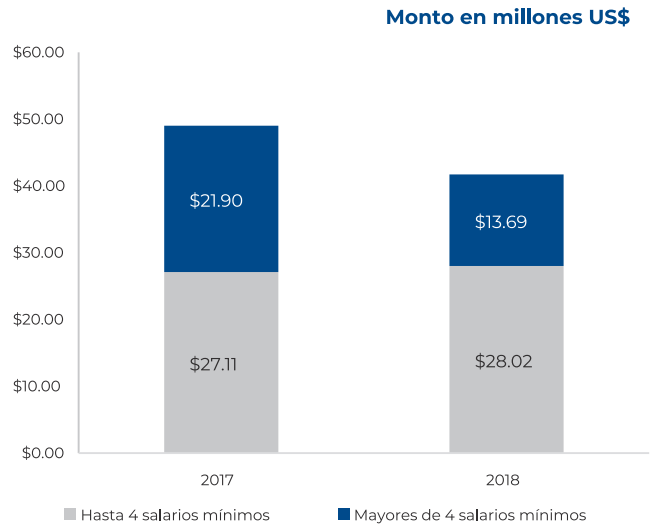
5 *Salario mínimo para el sector comercio y servicios vigente para el año 2017 de US$300.00 dólares y para el año 2018 de US$304.17.*

b. Oferta de vivienda nueva registrada

Al cierre de 2018 la oferta acumulada de vivienda nueva concentró 1,238 viviendas nuevas por US$41.71 millones; el rango de hasta 4 salarios mínimos[6] concentró 1,016 viviendas por US$28.02 millones.

	2017		2018		Variación			
	Viviendas	Monto (En millones)	Viviendas	Monto (En millones)	Viviendas	%	Monto (En millones)	%
Hasta 4 salarios mínimos	1,168	$27.11	1,016	$28.02	-152	-13.0%	$0.91	3.4%
Mayores de 4 salarios mínimos	390	$21.90	222	$13.69	-168	-43.1%	-$8.21	-37.5%
Total	**1,558**	**$49.01**	**1,238**	**$41.71**	**-320**	**20.5%**	**-$7.30**	**-14.9%**





4. Cartera hipotecaria

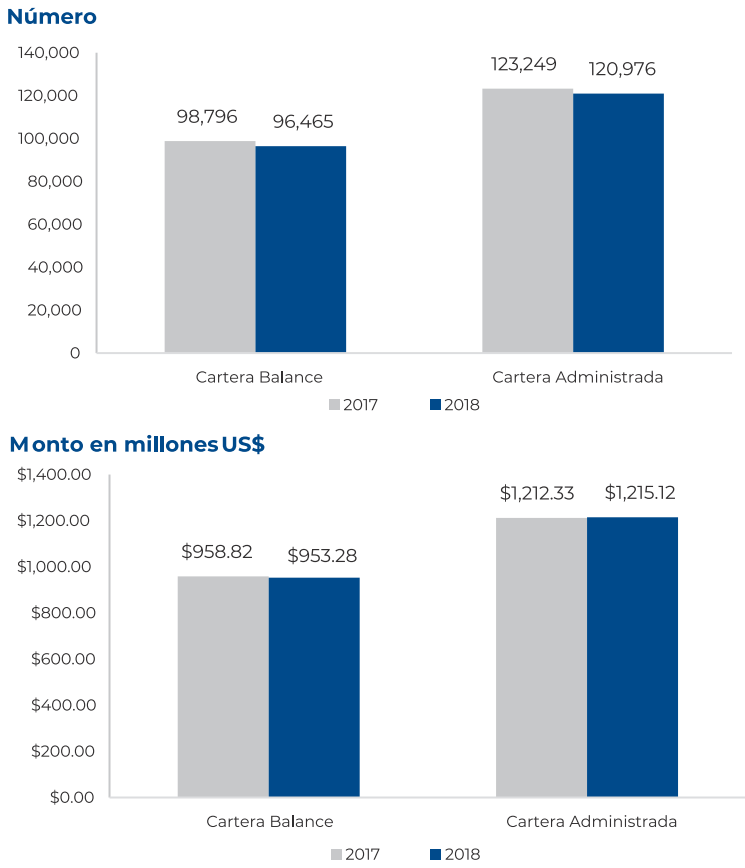
El FSV posee el liderazgo en el mercado hipotecario nacional, al cierre de 2018 registró el 65.0% de participación del número de cartera hipotecaria administrada en el sistema financiero; es de destacar que el FSV teniendo siempre en cuenta su rol social posee mecanismos para el saneamiento de la cartera hipotecaria con el objetivo de facilitar que las familias conserven su casa propia; ofreciendo a los clientes que por diversas razones se han retrasado en el pago de su préstamo diferentes modalidades, para que puedan mantener al día el pago de su casa y mantengan el patrimonio familiar.

6 *Salario mínimo para el sector comercio y servicios vigente para el año 2017 de US$300.00 dólares y para el año 2018 de US$304.17 dólares.*

a. Aspectos Generales

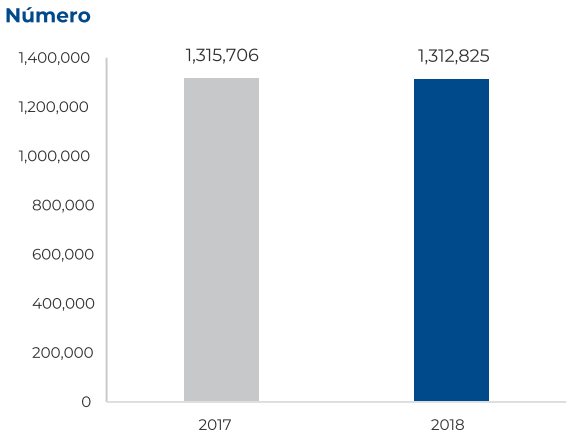
Para el cierre del año 2018 se registraron 96,465 préstamos en cartera hipotecaria en balance por US$953.28 millones; además se registró un total de 120,976 préstamos administrados por US$1,215.12 millones.

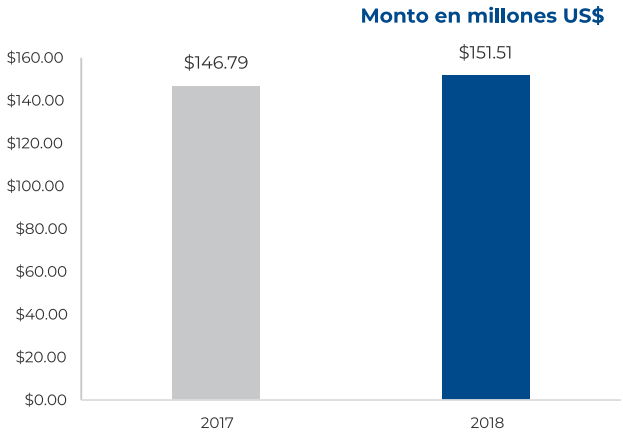
Préstamos en Cartera Total Administrada y Cartera Hipotecaria



Por otra parte, la recuperación de cartera en efectivo para el año 2018 registró US$151.51 millones correspondientes a 1,312,825 pagos recibidos.

Del total de pagos recibidos, 820,104 fueron pagos directos por US$101.93 millones (representando 62.5% en número y 67.3% en monto) y 492,721 pagos por planilla por US$49.58 millones (37.5% en número y 32.7% en monto), tal como se muestra a continuación:





b. Reducción del Índice de Mora

Al cierre de 2018 el índice de mora de la cartera hipotecaria registró un valor de 3.83%, dicho resultado se alcanzó principalmente por:

- La colocación de US$87.84 millones en saldos a la cartera hipotecaria, correspondientes al plan de inversión institucional, los cuales han incrementado los montos de la cartera sana.

- La amplia y diversificada red de canales de pago, ha facilitado a los clientes el pago en efectivo de los créditos y favorece el sostenimiento en la recuperación de los saldos en mora anual, durante el año 2018 se recibieron 1,312,825 cuotas por un monto de US$151.51 millones.

- La gestión de cobro interna y externa, por medio de la cual se promovieron las alternativas de solución para la recuperación de saldos vencidos y en mora, la contribución de las alternativas de solución aplicadas fue US$0.87 millones por medio de débitos a cuenta de ahorro, US$5.24 millones adjudicaciones de daciones en pago, US$3.27 millones liquidados por la compañía de seguros, US$7.59 millones por medio de venta de viviendas, US$2.73 millones refinanciamientos de deuda, US$12.89 millones por adjudicaciones judiciales, US$2.81 millones reestructuraciones de deuda y US$0.98 millones otras formas de pago.

- El saneamiento por traslado a cuentas de orden de 4,648 préstamos por un monto total de US$63.58 millones y el retorno de cuentas de orden a cuentas de balance por haber mejorado la situación del crédito de 4,590 préstamos por un monto de US$55.32 millones.

c. Medidas de apoyo a usuarios para que conserven sus viviendas

Las medidas de apoyo enfocadas a mora brindadas para que los usuarios conserven su vivienda, mostraron los siguientes resultados:

i. Soluciones de mora

El FSV cuenta con diversas modalidades con las que el usuario puede mantener la propiedad de su vivienda y asegurarle el futuro a su familia. Los resultados para el año 2018 se muestran a continuación:

	2017		2018		Variación	
Medidas de apoyo	Número	Monto (En millones)	Número	Monto (En millones)	Número	Monto (En millones)
Aplicación de cotizaciones	3,475	$0.92	3,055	$0.87	-420	-$0.06
Reestructuración de deuda	1,622	$18.30	1,282	$17.02	-340	-$1.28
Planes temporales de pago	150	0	204	0	54	0
Refinanciamientos	185	$2.29	255	$2.90	70	$0.61
Disminución de cuotas para mantener la sanidad de la cartera	75	0	57	0	-18	0
Plan temporal por desempleo	29	0	61	0	32	0
Total	**5,536**	**$21.51**	**4,914**	**$20.79**	**-622**	**-$0.73**

ii. Programa especial PNC

Desde mayo 2015, el FSV impulsó un programa especial dirigido a agentes de la corporación policial que ofrece permutas y alternativas especiales de pago, para que los agentes cambien de vivienda a causa de la violencia, a través de permutas de viviendas disponibles en el FSV o realizando una suspensión temporal del pago de las cuotas hipotecarias. Durante el 2018 los resultados fueron los siguientes:

Modalidad	Enero – Diciembre 2017	Enero – Diciembre 2018
Suspensión temporal de pagos	32	25
Permuta	1	1
Total	**33**	**26**

iii. Plan proceso prejudicial de mediación y conciliación

En el año 2018, mediante este plan, se promovieron alternativas de solución a través de las figuras legales de la mediación y/o conciliación con los clientes que se encuentran en mora, según cartera hipotecaria de cuentas de orden, se obtuvieron los siguientes resultados:

- Se ejecutaron 225 procesos de conciliación, de los cuales 119 clientes conciliaron con un acuerdo de pago, 26 clientes no pudieron ser citados a la audiencia, 33 clientes no se presentaron a la audiencia, 28 casos no fueron admitidos en los diferentes juzgados, 4 clientes no aceptaron ningún acuerdo de pago y 15 audiencias quedaron pendientes de celebrarse al cierre de 2018.

- Del total de las conciliaciones con acuerdo de pago, el 94.6% están cumpliendo con el acuerdo de pago o se encuentran dentro de la fecha establecida para iniciar pago.

Este mecanismo es una oportunidad más al cliente para que este pueda conservar su patrimonio familiar.

B. MODERNIZACIÓN DE GESTIÓN INSTITUCIONAL

En el año 2018, el FSV impulsó importantes medidas de modernización y fortalecimiento institucional y financiero, convirtiéndola en una institución más preparada para enfrentar los retos posteriores y abrir mayores posibilidades de acceso a créditos.

1. Consolidación de puntos de atención

a. Sucursal Paseo.

Con el objetivo de modernizar y acercar los servicios, el FSV facilita el acceso a créditos hipotecarios a las familias, descentralizando el servicio por medio de la Sucursal Paseo y brindando mayor accesibilidad, modernas instalaciones, atención personalizada y horarios convenientes.

Entre los trámites que se realizan en dicha sucursal se encuentran: precalificación de solicitudes de crédito, consulta de requisitos, condiciones y ventajas, información sobre la oferta de vivienda nueva, recepción de solicitudes. Asimismo, la generación de estados de cuentas, consultas sobre cobertura de seguro, opciones para el pago de mora, entre otros servicios.

En el 2018 se escrituraron 248 créditos por un monto de US$5.60 millones provenientes de dicha sucursal, beneficiando a más de 1,000 salvadoreñas y salvadoreños.

b. Ventanillas de Atención en Estados Unidos.

Con el objetivo de acercar sus servicios a los salvadoreños en el exterior, el FSV inauguró ventanillas de atención en Consulados de El Salvador en Estados Unidos:

- 9 de diciembre de 2015, Consulado de Los Ángeles, California: En el 2018 se atendieron 160 personas en dicho punto y se han escriturado un total de 35 créditos por un monto de US$1.54 millones provenientes de dicha ventanilla.
- 11 de septiembre de 2018, Consulado de Long Island, Nueva York: En el 2018 se atendieron 106 personas.
- 28 de noviembre de 2018, Consulado de Silver Spring, Maryland: En el 2018 se atendieron 15 personas.

En dichas ventanillas se realizan precalificaciones, se brinda información de las líneas y programas crediticios, proyectos habitacionales en El Salvador, solicitudes en trámite y canales de pago; además se recibe documentación para iniciar trámite de crédito y se facilitan modelos de poderes oficiales, entre otros servicios.

2. Mecanismos de acercamiento de servicios a la población

a. Centro de Atención Telefónica del FSV.

Se atendió un total de 60,838 llamadas:

- 58,541 se recibieron en Call Center 190.
- 2,297 a través de la línea gratuita para Estados Unidos.

Mediante esta vía se brindó información sobre: líneas de crédito, precalificaciones, información de seguros, mora de préstamos, entre otros.

b. “Tu Fondo Móvil”:

Se participó en 213 eventos atendiendo 2,748 clientes:

- 91 visitas a empresas con 1,745 clientes atendidos.
- 3 Ferias de Viviendas en centros comerciales con 57 clientes atendidos.
- 32 Ferias de Viviendas, en proyectos de vivienda nueva con 224 clientes atendidos.
- 87 eventos diversos con 722 clientes atendidos.

c. Canales de pago.

Al cierre de 2018 el FSV brindó diversas modalidades para realizar los pagos:

- Pagos a través del sitio web, con 4,201 clientes matriculados.
- Pago Electrónico Gobierno de El Salvador, 9,924 abonos a préstamos por un monto de US$12.63 millones.
- Más de 440 puntos de pago a nivel nacional, a través de los bancos autorizados y Puntoxpress.

d. Medios electrónicos.

En el año 2018, los clientes realizaron:

- 136,780 consultas en kioscos electrónicos.
- 436,588 visitas en sitio web.
- 1,517 precalificaciones desde dispositivos móviles.
- 15,569 instalaciones de la FSV APP en dispositivos con sistema operativo Android y 699 en dispositivos con sistema operativo iOS.
- 175,388 consultas desde la aplicación.

e. Agencias FSV.

Se atendieron 238,473 clientes de la siguiente manera:

- 175,156 en Oficina Central.
- 23,780 en Agencia Santa Ana.
- 18,056 en Agencia San Miguel.
- 21,481 en Sucursal Paseo.

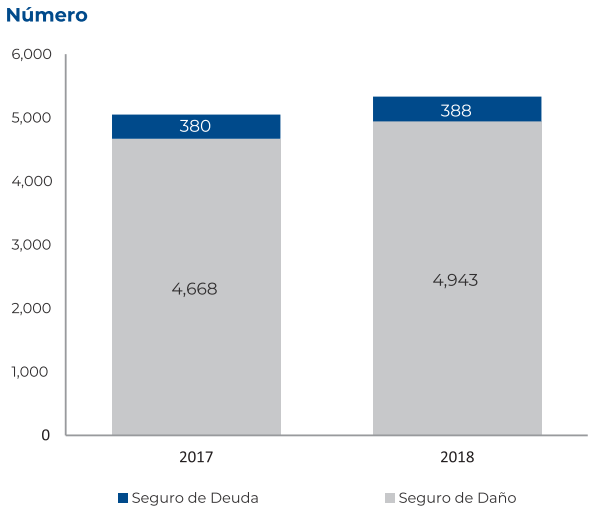
Mediante esta vía se brindó información sobre: líneas de crédito, precalificaciones, información de seguros, mora de préstamos, entre otros.

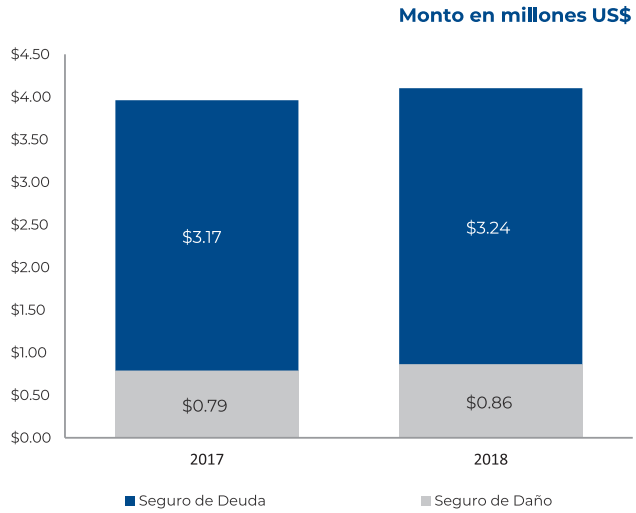
3. Trámites de reclamos de seguros

El FSV brinda con el otorgamiento de crédito una amplia cobertura para la protección del patrimonio familiar, incluyendo seguro de daño y de deuda. Las pólizas de seguros contemplan un seguro de todo riesgo de daños en la vivienda protegiendo la construcción original de la vivienda, así como remodelaciones, ampliaciones o mejoras que se hayan reportado y/o financiado por el FSV.

Además, la vivienda está asegurada mientras el financiamiento esté vigente. Por su parte, el seguro de deuda es aplicado en los casos: de muerte de deudor o codeudor y por invalidez total del 66.6% en adelante. Para el año 2018 se atendieron un total de 5,331 reclamos de seguros por US$4.10 millones; los resultados se detallan a continuación:

	2017		2018		Variación	
Póliza	Número	Monto (En millones)	Número	Monto (En millones)	Número	Monto (En millones)
Seguro de Daño	4,668	$0.79	4,943	$0.86	275	$0.08
Seguro de Deuda	380	$3.17	388	$3.24	8	$0.07
Total	**5,048**	**$3.96**	**5,331**	**$4.10**	**283**	**$0.14**





4. Fomento a la cultura de pago puntual

El Fondo Social para la Vivienda realizó el 7 de diciembre, el sorteo de la Promoción del Cliente Puntual denominada "Con el FSV ¡Pagas a tiempo y ganas!", con la cual se busca fortalecer la cultura de pago responsable entre los clientes.

El sorteo se realizó de forma electrónica y aleatoria y participaron los clientes que pagaron su préstamo al día al 30 de noviembre, a través de las diferentes formas de pago: descuentos por planilla, pago directo, pago electrónico, así como salvadoreños en el exterior.

El sorteo se transmitió en vivo a través de Facebook Live, en donde se conoció a los 125 ganadores propietarios y 70 suplentes de: 3 motocicletas, 2 juegos de sala, 3 refrigeradoras de 8 pies, 4 televisores LED de 32 pulgadas, 4 bicicletas, 4 cocinas, 5 juegos de comedor y 100 certificados de supermercado.

5. Seguimiento de la satisfacción del cliente

Para el FSV y su Sistema de Gestión de Calidad, la atención brindada a los clientes actuales y futuros es de mucha importancia, por lo que periódicamente se miden y evalúan los resultados de la satisfacción de los clientes, con el objetivo de obtener información valiosa para el proceso de mejora continua. Para el cierre del año 2018 los resultados más relevantes fueron:

El índice de satisfacción al cliente fue de 91.62%.

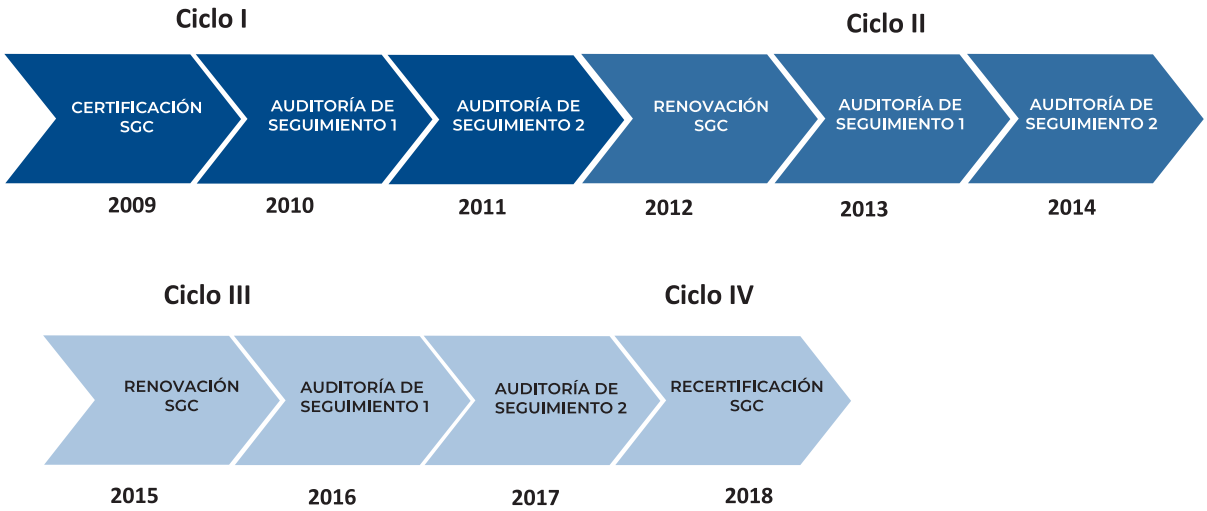
El índice de recomendación fue de 85.00%.

C. SUSTENTABILIDAD Y CALIDAD EN LOS SERVICIOS

1. Sistema de Gestión de Calidad del FSV

El FSV es una institución certificada bajo la Norma ISO 9001:2015 para las actividades de prestación de servicios de aprobación de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda, en la totalidad de sus 22 procesos, desde Abril 2015. Los resultados de las auditorías del SGC han ratificado la eficacia del Sistema, y en consecuencia, la certificación del SGC bajo la norma ISO 9001:2008 y actualmente ISO 9001:2015.

Este logro evidencia la Mejora Continua del Sistema, reflejo del trabajo en equipo realizado y del compromiso en la búsqueda de nuevas prácticas de servicio que sean más competitivas y eficientes enfocadas al cliente externo e interno.



TIPO	Fechas de auditorías externas									
	Marzo 2009	Abril 2010	Mayo 2011	Marzo 2012	Abril 2013	Abril 2014	Febrero 2015	Abril 2016	Abril 2017	Marzo 2018
Puntos Fuertes	7	6	7	7	8	9	8	5	7	8
Oportunidad de Mejora	7	6	12	15	16	15	14	12	11	11
Observación	8	6	7	10	9	10	14	15	12	8
No Conformidad	3	2	2	3	2	0	0	1	1	1

2. Transparencia y derecho de acceso a la información

En el año 2018 se obtuvieron los siguientes resultados en materia de transparencia y acceso a la información:

- Publicación de 1,432 documentos con información oficiosa para consulta ciudadana en el portal gobierno abierto.
- Atención de 161 solicitudes de las cuales fueron resueltas en un promedio de 7.04 días hábiles, manteniéndose siempre por debajo de los 10 días exigidos por la Ley de Acceso a la Información Pública.

3. Participación Ciudadana y Rendición de Cuentas

i. Programa de Capacitaciones en "Derecho de Acceso a la Información, Protección de Datos Personales y Educación Financiera"

De enero a diciembre de 2018 se han realizado un total de 18 jornadas de capacitación atendiendo a un total de 792 personas, en Casas de la Cultura y Convivencia e Institutos Nacionales de diferentes municipios.

ii. Rendición de Cuentas.

En fecha 24 de agosto de 2018, se realizó una socialización interna con el personal del FSV, presentándoles el Informe de Rendición de Cuentas. Se realizaron tres eventos de rendición de cuentas a la sociedad en general contando con una participación de 467 asistentes entre los cuales se encontraban medios de comunicación, sector construcción, clientes y público en general, tal como se detalla a continuación:

- 29 de agosto de 2018 en San Salvador se realizó la primera Audiencia Pública de Rendición de Cuentas y se contó con la asistencia de 237 personas.

- 11 de septiembre de 2018 en Santa Ana, se realizó la segunda Audiencia Pública de Rendición de Cuentas y asistieron 116 personas.

- 21 de septiembre de 2018 en la ciudad de San Miguel, se desarrolló la tercera Audiencia Pública de Rendición de Cuentas contando con una asistencia de 114 personas.

4. Clasificación de riesgo

Como parte del fortalecimiento institucional, el FSV ha logrado mantener las calificaciones de riesgos emitidas por las dos agencias especializadas.

FitchRatings

	2014	2015	2016	2017	2018 *
Emisor	A +	A +	A +	A +	A +
Emisiones	AA -	AA -	AA -	AA -	AA -
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

ZUMMARATINGS

	2014	2015	2016	2017	2018 *
Emisor	A	A	A	A	A
Emisiones	A +	A +	A +	A +	A +
Perspectiva	Estable	Estable	Negativa	Estable	Estable

*2018: Calificación con Estados Financieros al 30 de junio 2018.

Aspectos relevantes de la calificación de riesgo

Fitch Ratings

- El FSV posee una alta rentabilidad y capital robusto derivado de las atribuciones otorgadas por la ley y la naturaleza híbrida entre intermediario financiero y administrador de fondeo cerrado de cotizaciones.
- Calidad moderada de activos, con indicadores de mora que muestran que la calidad de la cartera es notoriamente estable.
- Cuenta con fondeo estable compuesto por cotizaciones, financiamiento institucional y emisiones de deuda, provee a la institución una estabilidad elevada; además permite contar con una programación de flujos predecible, con un nivel bajo de pignoración del pasivo.
- Posee un desempeño financiero robusto y consistente a través de los años.
- La institución cuenta con un apalancamiento bajo; la acumulación de la totalidad de los resultados, asociada a la restricción sobre dividendos que impone su propia ley de creación, así como un crecimiento creditico modesto, permiten a la entidad mantener indicadores de capital elevados.

Zumma Ratings

- El nivel de solvencia patrimonial favorece la flexibilidad financiera y respaldo a los activos de baja productividad.
- El volumen de las provisiones constituidas refleja una sana política de reconocimiento anticipado de pérdidas.
- Desempeño consistente en la generación de utilidades y adecuados índices de eficiencia administrativa y de rentabilidad patrimonial.

- En términos de calidad de activos se señala que el índice de mora continúa mejorando, la menor cobertura de reservas sobre vencidos, aumento de la cartera refinanciada/reestructurada y el desplazamiento del crédito hacia categorías de mayor riesgo.
- Presenta desempeño consistente en la generación de utilidades, ponderando favorablemente los adecuados indicadores de eficiencia y margen neto.
- Se prevé que la expansión en activos productivos conlleve a un mejor desempeño en términos de flujos para el FSV, manteniendo la tendencia de mejora en la calidad de los activos, lo que favorecerá un mejor perfil crediticio y financiero.

5. Reconocimientos recibidos

Durante el año 2018, el FSV obtuvo los siguientes reconocimientos por su destacada labor institucional:

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales:

El FSV recibió el Premio Nacional de Medio Ambiente 2018, en la categoría de Instituciones públicas. El Premio Nacional busca reconocer y estimular a diversos sectores de la sociedad que realizan contribuciones en favor de la conservación del medio ambiente.

Tribunal de Ética Gubernamental:

El Presidente y Director Ejecutivo del FSV recibió el reconocimiento “Constructores de la Ética Pública 2018”, ya que como titular ha aportado con su entrega, dedicación y apoyo a la Comisión de Ética del FSV. Asimismo, la Comisión de Ética del FSV recibió la presea a la “Excelencia Ética 2018”, premio al máximo esfuerzo en difusión y capacitación.

6. Otras acciones relevantes

El FSV se suscribió a la segunda Alianza por la Educación Financiera en la cual entidades, públicas y privadas supervisadas por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), unen esfuerzos para generar cultura financiera en la población salvadoreña para que estén en condiciones de tomar decisiones acertadas en el mercado de productos y servicios financieros.

Como parte de su enfoque y responsabilidad social, el FSV desarrolla un Programa de Educación Financiera, a través de la Unidad de Unidad de Comunicaciones y Publicidad y con la suscripción se busca fortalecer este enfoque.

Se ha apoyado en las jornadas de educación financiera que ya realiza la Superintendencia en diferentes centros educativos del país junto a entidades privadas informando sobre la responsabilidad de la cultura de pago, el hábito del ahorro, presupuesto, ingresos y gastos, tipo de créditos y tasas de interés, historial crediticio, entre otros; con el propósito de mejorar la economía familiar y nacional. De igual manera, se ha profundizado en la importancia de la inversión en vivienda con consejos e información sobre programas especiales como Casa Joven.

VI CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS

Fondo Social para la Vivienda

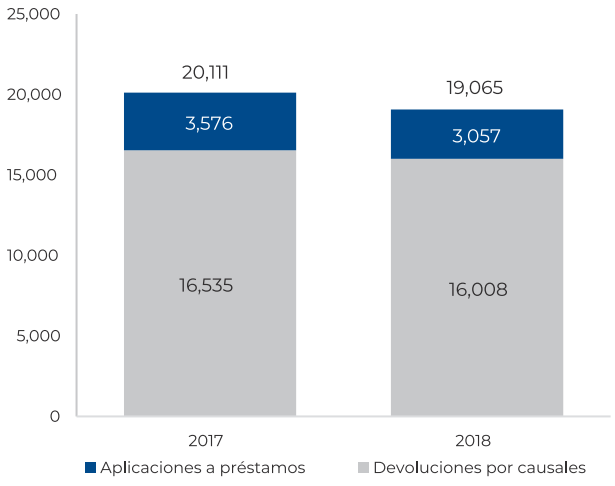
En cumplimiento a las obligaciones contraídas por el FSV, con el objetivo de obtener recursos adecuados para el financiamiento de su Plan de Inversión, se honró la deuda por medio de la devolución de cotizaciones, pago de intereses y amortización del capital principal, de acuerdo al siguiente detalle:

A. Devolución y aplicación de cotizaciones

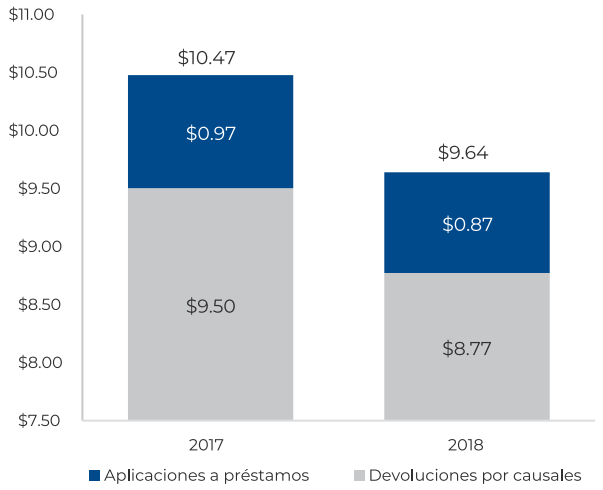
Un compromiso importante para el FSV es la devolución y aplicación de cotizaciones; para el año 2018 se atendieron 19,065 casos por US$9.64 millones, siendo los más demandados los relacionados a devolución de causales como jubilación, incapacidad total o permanente y muerte con 16,008 casos por US$8.77 millones; en cuanto a aplicaciones de cotizaciones a préstamos se registraron 3,057 casos por US$0.87 millones.

Cotizaciones (Número y millones de US$)	2017	2018	Variación	
			Absoluta	Relativa
Devolución por causales (Jubilación, Incapacidad Total, Permanente y Muerte)				
Número	16,535	16,008	-527.00	-3.19%
Monto	$9.50	$8.77	$-0.73	-7.69%
Aplicaciones a préstamos				
Número	3,576	3,057	-519.00	-14.51%
Monto	$0.97	$0.87	$-0.10	-10.84%

Número



Monto en millones US$

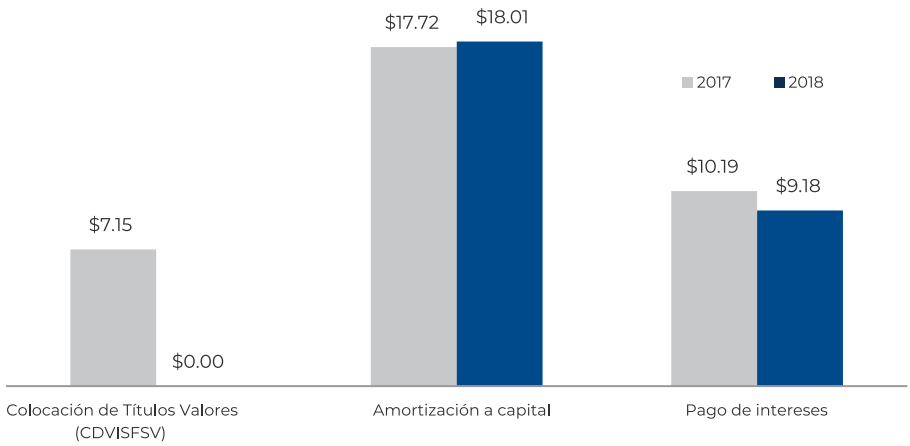


B. Otros compromisos

1. Títulos Valores

Un compromiso significativo de la institución es el pago realizado a los títulos valores emitidos en Bolsa de Valores y adquiridos por las administradoras de fondos de pensiones. Para el año 2018, se efectuaron pagos de capital por US$18.01 millones, pago de intereses por US$9.18; además las emisiones al periodo informado acumulaban saldos por US$190.41 millones.

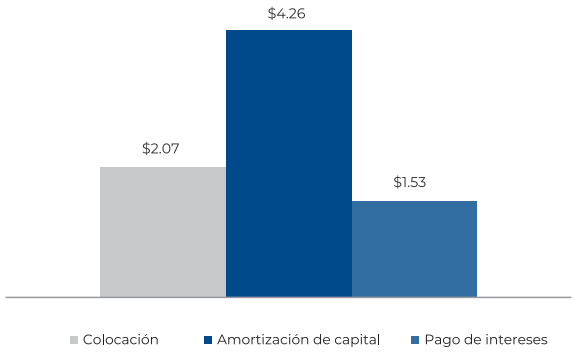
Conceptos En millones de US$	2017	2018	Variación absoluta
Colocación de Títulos Valores (CDVISFSV)	$7.15	$0.00	-$7.15
Amortización a capital	$17.72	$18.01	$0.29
Pago de intereses	$10.19	$9.18	-$1.01
Saldos por emisiones	$208.41	$190.41	-$18.01
CDVISFSV	$67.33	$64.34	- $2.99
CIFSV	$141.08	$126.07	- $15.02
Tasa de interés ponderada	4.59%	4.48%	-0.11%



2. Préstamo BANDESAL

Al mes de diciembre 2018 dando cumplimiento con las obligaciones contraídas, el préstamo vigente con el Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL) mostró desembolsos por US$2.07 millones registrando un saldo de US$29.03 millones, efectuándose pagos de capital por US$4.26 millones y pago de intereses por US$1.53 millones.

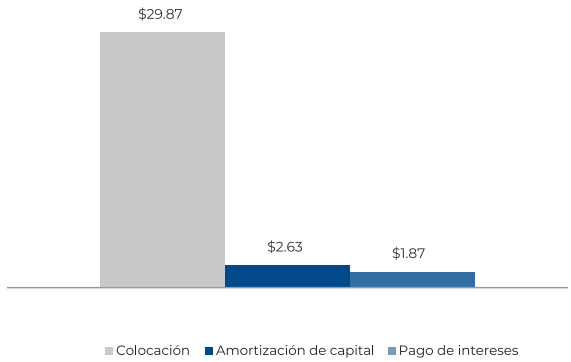
Conceptos	2017	2018
Colocación	$15.69	$2.07
Amortización de capital	$17.09	$4.26
Pago de intereses	$1.57	$1.53
Saldo	$31.38	$29.03
Tasa de interés ponderada	4.96%	5.01%



3. Préstamo BCIE

El préstamo vigente con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) al mes de diciembre 2018 mostró desembolsos por US$29.87 millones registrando un saldo de US$38.32 millones, efectuándose pagos de capital por US$2.63 millones y pago de intereses por US$1.87 millones.

Conceptos	2017	2018
Colocación	$11.50	$29.87
Amortización de capital	$0.41	$2.63
Pago de intereses	$0.47	$1.87
Saldo	$11.09	$38.32
Tasa de interés ponderada	5.80%	6.11%



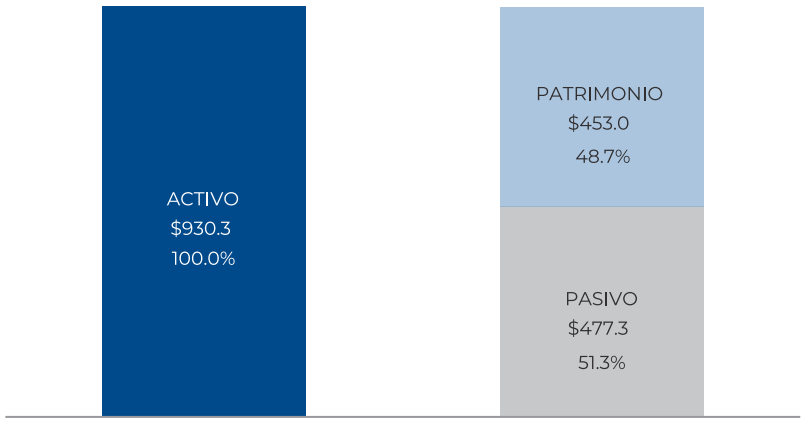
VII RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS

Fondo Social para la Vivienda

Los positivos resultados en la gestión del FSV, se evidencian en el fortalecimiento de los indicadores financieros que han mantenido a la Institución como líder en el financiamiento habitacional en el país. Los resultados se demuestran por medio de los siguientes aspectos:

A. Estados financieros 2018

1. Balance de Situación



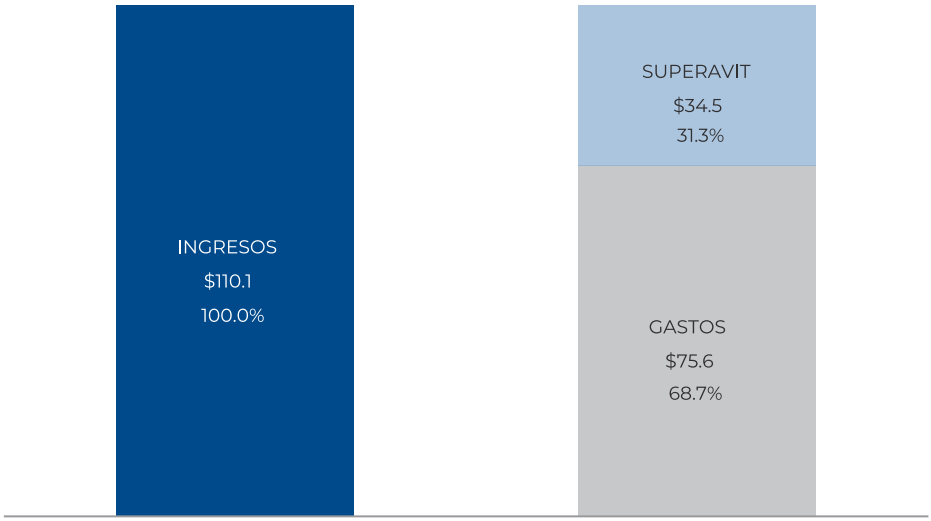
En el año 2018 el balance de situación cerró con los siguientes resultados:

- Las cuentas destacadas en el rubro de los Activos son la Cartera Hipotecaria y la Disponibilidad, que entre ambos acumulan el 96.5% del total.

- En las cuentas de Pasivo, se encuentran los Depósitos por Cotizaciones con US$202.65 millones (42.5%), los Títulos Valores que acumulan aproximadamente US$190.41 millones (39.9%) y el financiamiento de BANDESAL y otros préstamos con un saldo de US$67.46 millones (14.1%), cuentas que representan en su conjunto un 96.5% del Pasivo Total.

- El Patrimonio incluye Reservas Generales por US$405.00 millones (89.4%), constituidas con los resultados de los ejercicios anteriores y US$34.46 millones del ejercicio 2018, montos que se acumulan para financiar, en gran parte el Plan de Inversión.

2. Estado de Resultados



Se presenta a continuación la información correspondiente al estado de resultados al cierre de 2018:

- Con respecto a los ingresos percibidos, los mayores fueron los registrados por el rubro de Ingresos Financieros que acumulan US$75.61 millones (68.7%) del total y Otros Ingresos US$34.44 millones (31.3%), el primero que incluye el cobro de los intereses generados por la Cartera Hipotecaria en Balance y los segundos productos financieros los recibidos por préstamos en Cuentas de Orden.
- Los gastos más representativos para el periodo 2018 son: Saneamiento de Préstamos Hipotecarios US$25.96 millones y los Gastos Financieros por US$14.16 millones, acumulando en su conjunto el 53.1% de los Gastos Totales.
- El superávit del ejercicio fue de US$34.46 millones, el cual pasa a formar parte del Patrimonio como Reserva General.

B. Indicadores financieros

La eficiente administración ejercida durante el año 2018 permitió lograr niveles de rentabilidad estables, entre los principales resultados de los indicadores financieros para el año que se reporta se señala:

	2017	2018	Variación
A. Rentabilidad sobre Patrimonio Promedio (ROE)	8.21%	7.82%	-0.39%
B. Rentabilidad sobre Activos Promedios (ROA)	3.73%	3.71%	-0.02%
C. Cobertura de Reservas de Saneamiento para Activos en Riesgo:			
a. Cartera Vencida	$37.50 millones	$36.50 millones	-$1.00 millones
Reserva	155.69%	149.84%	-
b. Cartera Reestructurada	$56.10 millones	$56.65 millones	$0.55 millones
Reserva	100.00%	100.00%	-
c. Activos Extraordinarios	$46.06 millones	$52.86 millones	$6.80 millones
Reserva	100.00%	100.00%	-

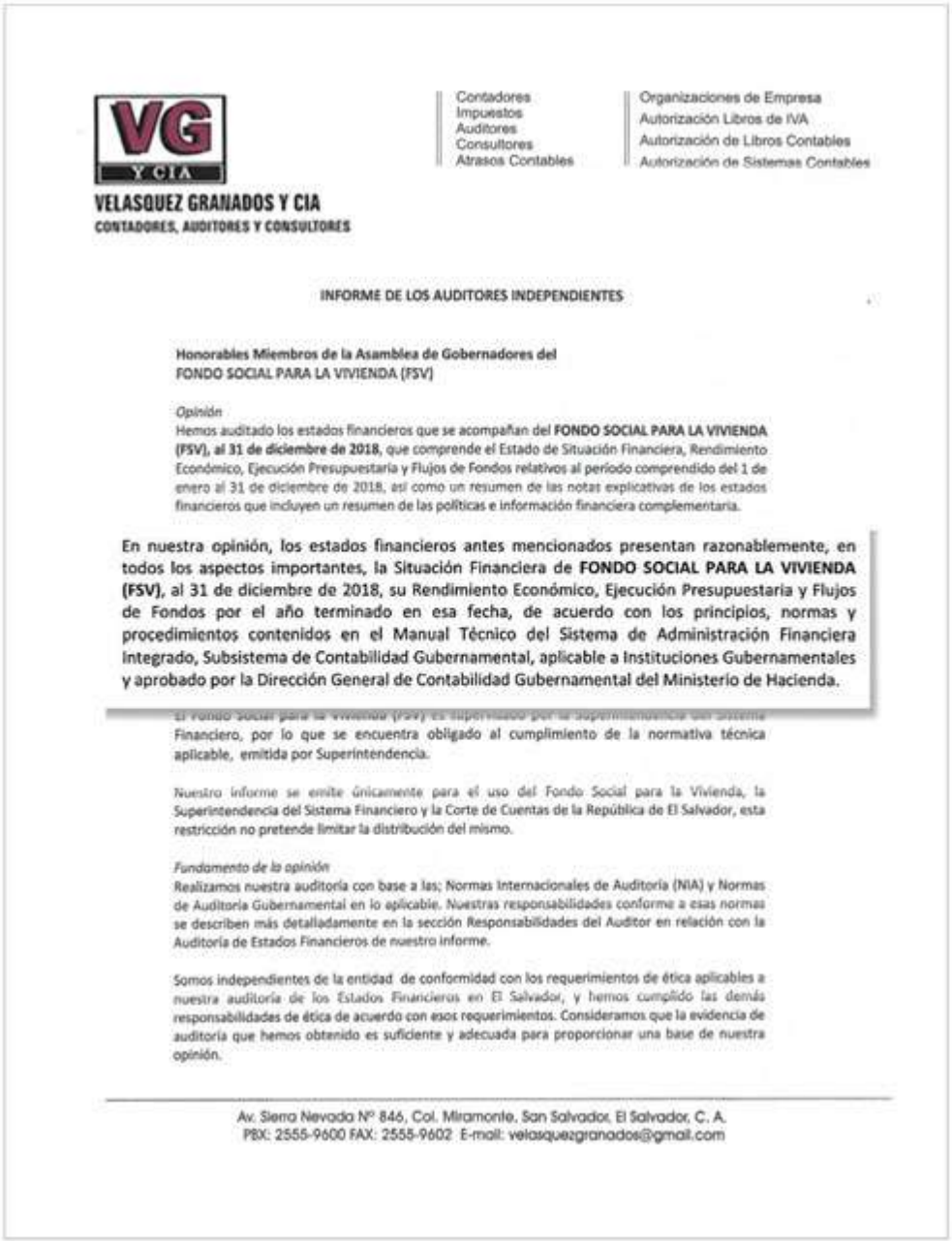
- Rentabilidad sobre Patrimonio Promedio (ROE), se considera una tasa razonable acorde con las circunstancias actuales de mercado y como resultado se aplica al saldo de la Reserva General.

- Rentabilidad sobre Activos Promedio (ROA), este índice presenta la utilidad obtenida por cada dólar de activo de la Institución, y entre más alto se presente, significa una mayor eficiencia en el caso de los bienes y servicios de la Institución, considerando el actual como muy bueno.

- El FSV haciendo esfuerzos para su sostenibilidad financiera, posee Cobertura Patrimonial para los riesgos de Cartera Vencida, Cartera Reestructurada y Activos Extraordinarios.

C. Informe de los auditores independientes

Con base en el análisis de los resultados de los indicadores financieros, gestión presupuestaria, rendimiento económico, entre otros aspectos obtenidos para el año 2018; los auditores Velásquez Granados y Cía emitieron el siguiente informe:



VG Y CIA

VELASQUEZ GRANADOS Y CIA
CONTADORES, AUDITORES Y CONSULTORES

Contadores
Impuestos
Auditores
Consultores
Atrasos Contables

Organizaciones de Empresa
Autorización Libros de IVA
Autorización de Libros Contables
Autorización de Sistemas Contables

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Honorables Miembros de la Asamblea de Gobernadores del
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Opinión
Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV), al 31 de diciembre de 2018**, que comprende el Estado de Situación Financiera, Rendimiento Económico, Ejecución Presupuestaria y Flujos de Fondos relativos al período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, así como un resumen de las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas e información financiera complementaria.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la Situación Financiera de FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV), al 31 de diciembre de 2018, su Rendimiento Económico, Ejecución Presupuestaria y Flujos de Fondos por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con los principios, normas y procedimientos contenidos en el Manual Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado, Subsistema de Contabilidad Gubernamental, aplicable a Instituciones Gubernamentales y aprobado por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental del Ministerio de Hacienda.

El Fondo Social para la Vivienda (FSV) es supervisado por la Superintendencia del Sistema Financiero, por lo que se encuentra obligado al cumplimiento de la normativa técnica aplicable, emitida por Superintendencia.

Nuestro informe se emite únicamente para el uso del Fondo Social para la Vivienda, la Superintendencia del Sistema Financiero y la Corte de Cuentas de la República de El Salvador, esta restricción no pretende limitar la distribución del mismo.

Fundamento de la opinión
Realizamos nuestra auditoría con base a las; Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y Normas de Auditoría Gubernamental en lo aplicable. Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de Estados Financieros de nuestro informe.

Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los Estados Financieros en El Salvador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base de nuestra opinión.

Av. Sierra Nevada Nº 846, Col. Miramonte, San Salvador, El Salvador, C. A.
PBX: 2555-9600 FAX: 2555-9602 E-mail: velasquezgranados@gmail.com

VIII ANEXOS

Fondo Social para la Vivienda

Estadísticas institucionales

En número y monto en millones de US$

Año	Créditos Escriturados		Salvadoreños Beneficiados	Créditos vivienda nueva	
	Número	Millones $		Número	Millones $
1973-2013	272,009	$2,028.27	1,335,530	134,316	$1,169.80
2014	5,972	$93.69	25,082	1,577	$37.23
2015	7,559	$143.27	31,748	1,937	$59.17
2016	5,941	$115.37	24,952	1,546	$47.80
2017	5,713	$97.18	23,995	1,177	$31.27
2018	5,189	$87.84	21,794	649	$20.60
Total	302,383	$2,565.62	1,463,101	141,202	$1,365.88

Año	Saldo balance			Estado de resultados	
	Activo	Pasivo	Patrimonio	Ingresos	Gastos
2014	$821.04	$511.41	$309.63	$92.38	$61.87
2015	$852.15	$500.29	$351.86	$98.86	$67.39
2016	$871.42	$487.27	$384.16	$101.94	$69.62
2017	$897.10	$476.53	$420.58	$108.11	$74.73
2018	$930.34	$477.34	$453.00	$110.05	$75.59

Año	Devolución Cotizaciones		Saldo Cotizaciones	Colocación de Títulos Valores
	Casos	Millones $	Millones $	Millones $
1973-2013	201,765	$119.33	$506.84	$542.81
2014	11,368	$7.15	$241.47	$18.73
2015	13,369	$8.15	$232.71	$12.60
2016	16,465	$9.64	$222.24	$13.76
2017	16,535	$9.50	$212.09	$7.15
2018	16,008	$8.77	$202.65	$0.00
Total	275,510	$162.54	-	$595.05

Créditos por departamento[7]

Departamento	Número			Monto		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Ahuachapán	8	7	15	$0.15	$0.13	$0.28
Santa Ana	268	309	577	$5.28	$5.76	$11.04
Sonsonate	109	141	250	$2.70	$3.52	$6.22
Chalatenango	0	1	1	$0.00	$0.02	$0.02
La Libertad	349	431	780	$6.20	$6.99	$13.19
San Salvador	1,545	1,614	3,159	$24.53	$24.94	$49.47
Cuscatlán	8	12	20	$0.14	$0.22	$0.36
La Paz	42	44	86	$0.51	$0.45	$0.96
Cabañas	1	2	3	$0.04	$0.06	$0.10
San Vicente	4	4	8	$0.06	$0.09	$0.15
Usulután	6	5	11	$0.14	$0.11	$0.25
San Miguel	137	135	272	$2.83	$2.81	$5.64
Morazán	0	3	3	$0.00	$0.08	$0.08
La Unión	3	1	4	$0.05	$0.03	$0.08
Total	2,480	2,709	5,189	$42.63	$45.21	$87.84

7 La información de género hace referencia al deudor principal del crédito. Preparado con información disponible a la fecha de elaboración en Tableau Server.

Créditos por Programa de financiamiento[8]

Programa Casa Joven

Género	2017		2018		Variación			
	Número	Monto	Número	Monto	Número	%	Monto	%
Mujeres	594	$11.53	584	$11.11	-10	-1.68%	-$0.42	-3.64%
Hombres	785	$13.51	695	$11.75	-90	-11.46%	-$1.76	-13.04%
Total	1,379	$25.04	1,279	$22.86	-100	-7.25%	-$2.18	-8.71%

Programa Vivienda Cercana

Género	2017		2018		Variación			
	Número	Monto	Número	Monto	Número	%	Monto	%
Mujeres	87	$2.10	72	$2.30	-15	-17.24%	$0.20	9.70%
Hombres	73	$2.50	55	$2.04	-18	-24.66%	-$0.46	-18.57%
Total	160	$4.60	127	$4.34	-33	-20.63%	-$0.26	-5.67%

Programa Aporte y Crédito

Género	2017		2018		Variación			
	Número	Monto	Número	Monto	Número	%	Monto	%
Mujeres	92	$1.91	90	$2.23	-2	-2.17%	$0.32	16.86%
Hombres	131	$2.97	107	$2.64	-24	-18.32%	-$0.33	-11.17%
Total	223	$4.88	197	$4.87	-26	-11.66%	-$0.01	-0.20%

Programa Vivienda Social

Género	2017*		2018		Variación			
	Número	Monto	Número	Monto	Número	%	Monto	%
Mujeres	18	$0.18	391	$4.06	373	2,072.22%	$3.88	2,152.80%
Hombres	19	$0.19	337	$3.55	318	1,673.68%	$3.36	1,766.33%
Total	37	$0.37	728	$7.60	691	1,867.57%	$7.23	1,954.34%

* Fecha de creación: Junio 2017.

Programa Casa Mujer

Género	2017		2018*		Variación			
	Número	Monto	Número	Monto	Número	%	Monto	%
Mujeres	-	-	276	$4.69	-	-	-	-
Hombres	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	276	$4.69	-	-	-	-

* Fecha de creación: Julio 2018.

Programa Vivienda en Altura

Género	2017		2018*		Variación			
	Número	Monto	Número	Monto	Número	%	Monto	%
Mujeres	-	-	1	$0.11	-	-	-	-
Hombres	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	1	$0.11	-	-	-	-

* Fecha de creación: Noviembre 2018.

8 *La información de género hace referencia al deudor principal del crédito. Preparado con información disponible a la fecha de elaboración en Tableau Server.*

Estados Financieros detallados al 2018

En número y monto en millones de US$

Balance general	Diciembre 2018
Activo	
Disponibilidades	$83.94
Cuentas por cobrar	$16.61
Activo circulante	**$100.55**
No circulante	
Préstamos y descuentos (neto)	$814.22
Otros activos	$15.57
Total activo no circulante	**$829.79**
Total activo	**$930.34**
Cuentas de orden	**$263.43**
Pasivo	
Cuentas por pagar	$5.02
Pasivo circulante	**$5.02**
No circulante	
Préstamos	$67.46
Títulos valores	$190.41
Depósitos de cotizantes	$202.65
Otros pasivos	$11.78
Total pasivo no circulante	**$472.30**
Total pasivo	**$477.32**
Patrimonio estatal	
Patrimonio	$6.64
Superávit del ejercicio anterior	$0.19
Superávit por revaluación	$6.73
Reservas	$405.00
Resultado del ejercicio	$34.46
Total patrimonio estatal	**$453.02**
Total pasivo y patrimonio	**$930.34**
Cuentas de orden por contra	**$263.43**

Cuenta	Diciembre 2018
Ingresos	
Financieros	$75.61
Otros ingresos	$34.44
Total ingresos	**$110.05**
Gastos	
Financieros	$14.16
Saneamiento de préstamos (neto).	$25.96
Otros gastos	$35.47
Total gastos	**$75.59**
Superávit del periodo	**$34.46**

INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

Fondo Social para la Vivienda

Contenido

I. Información general 68
II. Asamblea de Gobernadores 68
1. Miembros 68
2. Cambios en el período 69
3. Número de sesiones en el período 69
III. Junta Directiva 70
1. Miembros 70
2. Cambios en el período 70
3. Número de sesiones en el período 71
4. Descripción de la política sobre la permanencia o rotación de miembros 71
IV. Consejo de Vigilancia 72
1. Miembros 72
2. Cambios en el período 72
3. Número de sesiones en el período 72
V. Administración Superior 73
1. Miembros 73
VI. Plana Gerencial 73
1. Miembros 73
2. Cambios en el período 73
VII. Comité de Auditoría 74
1. Miembros 74
2. Número de sesiones en el período 74
3. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el período 75
4. Temas corporativos conocidos en el período 75
VIII. Comité de Riesgos 76
1. Miembros 76
2. Cambios en el período 77
3. Número de sesiones en el período 77
4. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el período 77
5. Temas corporativos conocidos en el período 77
IX. Comité de Oficialía de Cumplimiento 78
1. Miembros 78
2. Cambios en el periodo 78
3. Número de sesiones en el período 78
4. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el período 79
5. Temas corporativos conocidos en el período 79
IX. OTROS 79

I. Informacion general

El Fondo Social para la Vivienda (FSV) es una Institución de Crédito, Autónoma, de Derecho Público, sin más limitaciones que las que emanen de su Ley y Reglamento Básico, con domicilio en la ciudad de San Salvador.

En la actualidad cuenta con dos agencias regionales: una en la ciudad de Santa Ana y otra en la ciudad de San Miguel, además de una sucursal ubicada en la colonia Escalón de San Salvador.

El objeto del FSV es contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles el financiamiento necesario para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras.

II. Asamblea de Gobernadores

1. Miembros

Cargo	Nombre
Ministro de Obras Públicas (Presidente)	Arq. Eliud Ulises Ayala Zamora.
Ministra de Trabajo y Previsión Social	Licda. Sandra Edibel Guevara Pérez.
Ministro de Hacienda	Lic. Nelson Eduardo Fuentes Menjívar.
Ministra de Economía	Dra. Luz Estrella Rodríguez de Zúñiga.
Gobernadores Propietarios	
Sector patronal	Ing. Juan Enrique Castro Pereira. Lic. William Omar Pereira Bolaños.
Sector laboral	Sr. Ernesto Marroquín Alegría. Sr. Israel Sánchez Cruz.
Gobernadores suplentes	
Sector patronal	Ing. Ricardo Salvador Hernández Quiroz.
Sector laboral	Sr. Julio César Flores. Sr. Junior Alejandro Ayala.

2. Cambios en el período

- El Lic. Nelson Eduardo Fuentes Menjívar, sustituyó en el cargo de Ministro de Hacienda al Lic. Carlos Enrique Cáceres Chávez, a partir del 21 de marzo de 2018.
- La Dra. Luz Estrella Rodríguez de Zúñiga, sustituyó en el cargo de Ministro de Economía al Lic. Tharsis Salomón López, a partir del 21 de marzo de 2018.
- El Lic. Félix Raúl Betancourt Menéndez, presentó su renuncia al cargo de Gobernador Suplente, representante del Sector Patronal, a partir del 1 de septiembre de 2018. A esta fecha se está en el proceso de elección de la persona que lo sustituirá.
- El señor Julio César Flores, sustituyó en el cargo de Gobernador Suplente designado por el Sector Laboral al Sr. José Raúl Rivas Luna, a partir del 31 de mayo de 2018.

3. Número de sesiones en el período

Fecha de Sesión	Tipo de Sesión	N° de Acta	Total de Asistentes
15 de marzo	Ordinaria	AG-156	10
22 de junio	Extraordinaria	AG-157-I	12
19 de julio	Extraordinaria	AG-157-II	12
07 de noviembre	Extraordinaria	AG-158	11
11 de diciembre	Ordinaria	AG-159	10

III. Junta Directiva

1. Miembros

Cargo	Nombre
Presidente y Director Ejecutivo	Lic. José Tomás Chévez Ruíz.
Directores propietarios	
Sector público	Arq. José Roberto Góchez Espinoza. Sr. José Federico Bermúdez Vega.
Sector patronal	Lic. Roberto Díaz Aguilar.
Sector laboral	Lic. José María Esperanza Amaya.
Directores suplentes	
Sector público	Dra. Elvia Violeta Menjívar Escalante. Ing. Carlos Roberto Alvarado Celis.
Sector patronal	Ing. Enrique Oñate Muyshondt.
Sector laboral	Sr. Gilberto Lazo Romero.

2. Cambios en el período

- A partir del 4 de abril de 2018, fueron juramentados para un nuevo período, dado que el anterior, venció el 18 de septiembre de 2017, como miembros de la Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda, por parte del Sector Público, los señores: Arquitecto José Roberto Góchez Espinoza, Director Propietario; señor José Federico Bermúdez Vega, Director Propietario; y Doctora Elvia Violeta Menjivar Escalante, Directora Suplente. Según Punto 9) del Acta de sesión de Asamblea de Gobernadores N° AG-155 del 1 de diciembre de 2017.

- En sesión de Asamblea de Gobernadores No. AG-158, de fecha 7 de noviembre de 2018, se nombró en el cargo de Director Suplente, representante del Sector Público, al Ing. Carlos Roberto Alvarado Celis, en sustitución del Lic. Carlos Gustavo Salazar Alvarado, a partir del 23 de noviembre de 2018.

3. Número de sesiones en el período

No. de sesiones	No. de actas	Tipo de sesión
232	Desde la 001/2018 Hasta la 232/2018	Ordinarias.

4. Descripción de la política sobre la permanencia o rotación de miembros

Los requisitos de permanencia, el período de ejercicio de los directores, y régimen de suplencia se aplican conforme se establece en los artículos 17, 18, 19, 20 y 21 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda. Se enuncian entre otros aspectos los siguientes:

- Los miembros de Junta Directiva durarán en sus cargos por tres años y podrán ser reelectos, excepto los del sector laboral y patronal.
- Por cada director propietario habrá un director suplente, nombrado en la misma forma que el titular.
- El director nombrado por el Presidente de la República será el Presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda.
- Los directores continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando haya concluido el período para el que fueron nombrados, mientras los sustitutos no tomen posesión de sus cargos.
- Los directores propietarios serán reemplazados por los respectivos suplentes en los casos de ausencia, de excusa o impedimento temporal, con los mismos derechos y facultades.
- En caso de muerte, renuncia o impedimento físico o legal permanente de cualquiera de los directores propietarios, se procederá a sustituirlo en los términos ya señalados para su nombramiento, según corresponda: el sustituto completará el período que hubiese iniciado el fallecido, renunciante o definitivamente impedido. Mientras se realiza la sustitución actuarán los suplentes respectivos.

IV. Consejo de Vigilancia

1. Miembros

Cargo	Sector	Nombre
Presidenta	**Sector Público:** Ministerio de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano.	Licda. Verónica Elizabeth Gil de Martínez.
Secretario	Ministerio de Trabajo y Previsión Social.	Lic. Luis Mario Flores Guillén.
	Sector Patronal	Ing. Herbert Danilo Alvarado.
	Sector Laboral	Sra. Liz Milizen Carla Samantha Cerna de Gallegos.

2. Cambios en el período

› En sesión de Junta Directiva No. JD-112/2018 de fecha 21 de junio de 2018, se nombró en el cargo como Representante del Sector laboral a la Sra. Lyz Milizen Carla Samantha Cerna de Gallegos, sustituyendo al Sr. Raúl Alfonso Rogel Peña, a partir del 28 de junio de 2018.

3. Número de sesiones en el período

No. de sesiones	Tipo de sesión
45 sesiones **4 sesiones de manera mensual***	Ordinarias.

*Con excepción en los meses de abril, agosto y diciembre que se realizaron 3 sesiones.

V. Administración Superior

1. Miembros

Cargo	Nombre
Presidente y Director Ejecutivo del FSV	Lic. José Tomás Chévez Ruíz.
Gerente General	Lic. Mariano Arístides Bonilla Bonilla.

› No se registraron cambios en la Administración Superior durante el ejercicio 2018.

VI. Plana Gerencial

1. Miembros

Cargo	Nombre
Gerente General	Lic. Mariano Arístides Bonilla Bonilla.
Gerente de Créditos	Ing. Luis Gilberto Barahona Delgado.
Gerente de Finanzas	Lic. René Cuéllar Marenco.
Gerente Administrativo	Lic. Ricardo Antonio Ávila Cardona.
Gerente Legal	Lic. Julio César Merino Escobar.
Gerente de Tecnología de la Información	Ing. Mario Alberto Arias Villareal.
Gerente de Planificación	Lic. Luis Josué Ventura Hernández.
Gerente Técnico	Ing. Carlos Mario Rivas Granados.
Gerente de Servicio al Cliente	Lic. Carlos Orlando Villegas Vásquez.

2. Cambios en el período

› No se registraron cambios en la Plana Gerencial durante el ejercicio 2018.

VII. Comité de Auditoría

1. Miembros

Cargo	Nombre
Presidente y Director Ejecutivo del FSV	Lic. José Tomás Chévez Ruíz.
Gerente General	Lic. Mariano Arístides Bonilla Bonilla.
Director Propietario Sector Patronal	Lic. Roberto Díaz Aguilar.
Director Propietario Sector Público	Sr. José Federico Bermúdez Vega.
Gerente Legal	Lic. Julio César Merino Escobar.
Jefe Unidad de Auditoría Interna	Lic. Ricardo Isaac Aguilar González.

2. Número de sesiones en el período

Sesiones	Fecha	N° de Actas	Total de miembros que asistieron
12 Sesiones Ordinarias	18/01/18	1/2018	6
	15/02/18	2/2018	6
	22/03/18	3/2018	4
	19/04/18	4/2018	6
	24/05/18	5/2018	6*
	21/06/18	6/2018	5
	19/07/18	7/2018	6
	23/08/18	8/2018	6
	20/09/18	9/2018	5
	18/10/18	10/2018	6
	22/11/18	11/2018	6*
	06/12/18	12/2018	5

Invitado: Lic. René Cuéllar Marenco – Gerente de Finanzas.

No se realizaron sesiones extraordinarias durante el periodo de enero a diciembre 2018.

3. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el período

- Conocer el Sistema de Control Interno a través de los Informes de Auditoría, analizar, recomendar y establecer acuerdos que se constituyan en compromisos de solución a las situaciones que se presenten.
- Conocer el proceso de información financiera; los estados financieros intermedios y de cierre de ejercicio, observando que se hayan elaborado cumpliendo con los requerimientos y lineamientos normativos aplicables.
- Conocer el seguimiento a las observaciones y recomendaciones que realiza la Unidad de Auditoría Interna que se formulan tanto en los informes internos como externos.
- Colaborar en la mejora del control interno, proponiendo las medidas correctivas y preventivas pertinentes a través de recomendaciones.
- Conocer los informes de la Unidad de Auditoría Interna, Corte de Cuentas de la República, Superintendencia del Sistema Financiero y otros entes fiscalizadores.
- Recomendar acciones para el funcionamiento de sistemas, procedimientos y políticas de control interno a Junta Directiva, a la Administración Superior y a los Gerentes de Área cuando lo considere necesario.
- Conocer el Plan de Trabajo Anual de Auditoría Interna y sus modificaciones, previo a la aprobación de Junta Directiva, efectuar recomendaciones si fuere necesario; y enterarse del seguimiento de dicho plan.
- Conocer el reporte semestral sobre las actividades del Comité de Auditoría que se presentará a Junta Directiva.
- Conocer la ocurrencia de hechos significativos o acontecimientos que pudieran considerarse ilícitos o que pudieran poner en riesgo la estabilidad y funcionamiento de la Institución.
- Conocer los programas de control de calidad para la supervisión, revisiones internas y externas; y los resultados de las mismas.

4. Temas corporativos conocidos en el período

- 1) Seguimiento al Plan de Trabajo a diciembre/2017, 2) Reporte semestral de Actividades del Comité de Auditoría (segundo semestre 2017), 3) Informes de Auditoría Interna y Otras revisiones (cuarto trimestre 2017), 4) Propuesta de Calendario de Reuniones - 2018.
- 1) Seguimiento al Plan de Trabajo a enero/2018, y 2) Memoria de Labores 2017 - Unidad de Auditoría Interna.
- 1) Seguimiento al Plan de Trabajo a febrero/2018, y 2) Seguimiento a recomendaciones de auditorías anteriores – interna y externa, a enero 2018.
- 1) Seguimiento al Plan de Trabajo a marzo/2018, y 2) Informes de Auditoría Interna Programados y No Programados (primer trimestre 2018).
- 1) Seguimiento al Plan de Trabajo a abril/2018, y 2) Informe Financiero e Informe de los Auditores Independientes al 31 de diciembre del 2017.
- 1) Seguimiento al Plan de Trabajo a mayo/2018, y 2) Programa de Control de Calidad para la supervisión de la actividad de Auditoría Interna, y Resultados 2017.
- 1) Seguimiento al Plan de Trabajo a junio/2018, 2) Informes de Auditoría Interna Programados y

No Programados (segundo trimestre 2018), y 3) Reporte Semestral de Actividades del Comité de Auditoría (primer semestre 2018).

- 1) Seguimiento al Plan de Trabajo de la Unidad de Auditoría Interna a julio 2018, 2) Informe de Auditoría Financiera y Carta de Gerencia correspondiente al periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre de 2016, realizado por la Corte de Cuentas de la República al Fondo Social para la Vivienda, y 3) Informe Ref. ENP-06/2018 Examen Especial sobre verificación de denuncia relacionada a hechos que podrían constituir acoso laboral y sexual.
- 1) Seguimiento al Plan de Trabajo de la Unidad de Auditoría Interna a agosto 2018, 2) Seguimiento a Recomendaciones de Auditorías anteriores - Interna y Externa (julio 2018).
- 1) Seguimiento al Plan de Trabajo de la Unidad de Auditoría Interna a septiembre 2018, 2) Informes de Auditoría Interna Programados y No Programados (tercer trimestre 2018), 3) Plan anual de trabajo de Auditoría Interna 2019.
- 1) Seguimiento al Plan de Trabajo de la Unidad de Auditoría Interna a octubre 2018, 2) Seguimiento a acuerdos del Comité de Auditoría (diciembre 2017 – octubre 2018), 3) Informe de revisión de Información Financiera Intermedia, al 30 de junio de 2018 y 2017, (presentado por el Gerente de Finanzas).
- 1) Seguimiento al Plan de Trabajo de la Unidad de Auditoría Interna a noviembre 2018, 2) Resultados Finales de Visita de Inspección a la Gestión de Riesgos y Control de la Tesorería (con referencia al 31 de julio de 2017), realizado por la Superintendencia del Sistema Financiero (Referencia: No. SAIEF-OI-015357).

VIII. Comité de Riesgos

1. Miembros

Cargo	Nombre
Directores propietarios	
Presidente de Comité - Director Externo	Ing. Enrique Oñate Muyshondt.
Presidente y Director Ejecutivo del FSV	Lic. José Tomás Chévez Ruíz.
Jefe Unidad de Riesgos	Lic. René Antonio Arias Chile.
Directores suplentes	
Presidente de Comité - Director Externo	Ing. Carlos Roberto Alvarado Celis.
Gerente General	Lic. Mariano Arístides Bonilla Bonilla.
Gerente Legal	Lic. Julio César Merino Escobar.

2. Cambios en el período

En sesión de Junta Directiva No. JD-218/2018 de fecha 29 de noviembre de 2018, se nombró en el cargo como Director Externo y Presidente del Comité, al Ing. Enrique Oñate Muyshondt, en sustitución del Lic. Carlos Gustavo Salazar Alvarado; así mismo se nombró en el cargo como Director Externo Suplente al Ing. Carlos Roberto Alvarado Celis, en sustitución del Ing. Enrique Oñate Muyshondt.

3. Número de sesiones en el período

No. de sesiones	Fecha	N° de Actas	Total de miembros que asistieron
4 Sesiones Ordinarias	13/02/2018	01/2018	6
	15/05/2018	02/2018	5
	17/08/2018	03/2018	6
	13/11/2018	04/2018	4

4. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el período

- Informar a Junta Directiva sobre los riesgos asumidos por la entidad, su evolución, efectos en los niveles patrimoniales y necesidades de mitigación.
- Avalar y proponer a Junta Directiva las propuestas de mejoras de procesos, normativas, modelos, metodologías y límites de exposición relacionadas con la gestión de riesgos.
- Velar por que la institución cuente con la adecuada estructura organizacional, estrategias, políticas y recursos para la gestión integral de riesgos.
- Asegurar e informar a la Junta Directiva la correcta ejecución de las estrategias y mejoras aprobadas por medio del seguimiento respectivo.

5. Temas corporativos conocidos en el período

- Informes Trimestrales sobre la Gestión Integral de Riesgos.
- Revisión del Informe de Gobierno Corporativo 2017.
- Pronunciamiento sobre la Suficiencia de Reservas.
- Observaciones de la Superintendencia del Sistema Financiero.
- Plan de Trabajo para la gestión del riesgo operacional, periodo 2018-2019.
- Informes de las Agencias Clasificadoras de Riesgo, con cifras al 31 de diciembre de 2017.
- Avance de los Planes de Acción, remitidos a la SSF, para el cumplimiento de observaciones.
- Informes de las Agencias Clasificadoras de Riesgo, con cifras al 30 de junio de 2018.
- Fortalecimiento de la Unidad de Riesgos.

IX. Comité de Oficialía de Cumplimiento

1. Miembros

Cargo	Nombre
Director propietario	
Presidente de Comité - Director Externo	Ing. Enrique Oñate Muyshondt.
Director suplente	
Presidente Suplente - Director Externo	Ing. Carlos Roberto Alvarado Celis.
Miembros:	
Presidente y Director Ejecutivo del FSV	Lic. José Tomás Chévez Ruiz.
Gerente General	Lic. Mariano Arístides Bonilla Bonilla.
Gerente Legal	Lic. Julio César Merino Escobar.
Secretario	
Oficial de Cumplimiento	Ing. José Andrés Hernández Martínez.

2. Cambios en el período

› En sesión de Junta Directiva No. JD-218/2018 de fecha 29 de noviembre de 2018, se nombró en el cargo como Director Externo Propietario y Presidente del Comité, al Ing. Enrique Oñate Muyshondt, en sustitución del Lic. Carlos Gustavo Salazar Alvarado; así mismo se nombró en el cargo de Director Externo Suplente al Ing. Carlos Roberto Alvarado Celis, en sustitución del Ing. Enrique Oñate Muyshondt.

3. Número de sesiones en el período

No. de sesiones	Fecha	No. de Actas	Total de miembros que asistieron
4 Sesiones Ordinarias	13/02/2018	01/2018	6
	15/05/2018	02/2018	5
	17/08/2018	03/2018	6
	13/11/2018	04/2018	4

4. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el período

- Dar seguimiento al plan de trabajo de Oficialía de Cumplimiento y al Programa de Capacitación del Fondo en materia de prevención de LA-FT.
- Proponer lineamientos para la prevención del LA-FT.
- Conocer sobre casos de empleados y clientes vinculados a operaciones irregulares y sospechosas.
- Validar la metodología para identificar, medir, controlar, monitorear y comunicar los eventos potenciales de riesgo de LA-FT.
- Validar la matriz de riesgo a propuesta de la Oficialía de Cumplimiento.

5. Temas corporativos conocidos en el período

- Informe sobre la gestión de Oficialía de Cumplimiento.
- Seguimiento al Plan de Trabajo de Oficialía de Cumplimiento y Programa de Capacitación del FSV en materia de prevención LA-FT.
- Seguimiento a la metodología de Gestión de Riesgos LA-FT.
- Revisión de criterios de prevención LA-FT.
- Seguimiento a observaciones determinadas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Auditoría Interna.
- Revisión de propuesta de Instructivo de Prevención LA-FT.

X. Otros

El Instructivo de Gobierno Corporativo y otros documentos normativos internos han sido elaborados cumpliendo con las normativas internas y marco legal externo aplicable:

a) Ley del Fondo Social para la Vivienda y su Reglamento.
b) Ley de Ética Gubernamental y su reglamento.
c) Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública y su Reglamento.
d) Ley de Acceso a la Información Pública y su Reglamento.
e) Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos y su Reglamento.
f) Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para las Instituciones de Intermediación Financiera.
g) Reglamento Interno de Trabajo.
h) Normas Técnicas de Control Interno Especificas del FSV.

Fondo Social para la Vivienda

OFICINA ADMINISTRATIVA
AGENCIA CENTRAL
Calle Rubén Darío, No. 901, San Salvador.
Tel.: (503) 2231-2000, 2133-2700

SUCURSAL PASEO
79 Av. Norte y Paseo General Escalón,
Centro Comercial Orión, San Salvador.
Tel.: 2231-2100

OFICINA ADMINISTRATIVA
AGENCIA SANTA ANA
Av. Independencia Sur y 21 Calle Oriente,
Plaza San Miguelito, Santa Ana.
Tel.: 2486-6400, 2440-9897

OFICINA ADMINISTRATIVA
AGENCIA SAN MIGUEL
Av. Roosevelt Sur, Plaza Comercial
Chaparrastique, locales 14 y 15, San Miguel.
Tel.: 2648-4600, 2661-6491

VENTANILLAS DE ATENCIÓN EN LOS CONSULADOS DE EL SALVADOR EN:
Los Ángeles California
Long Island, Nueva York
Silver Spring, Maryland
Estados Unidos.

GOBIERNO
DE EL SALVADOR