

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**



**APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE CRÉDITO DE FONAVIPO POR MEDIO DE  
LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS (IA's) PARA FACILITAR EL  
OTORGAMIENTO DE CREDITOS DE VIVIENDA AL SECTOR INFORMAL DEL  
AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR.**

**TRABAJO DE INVESTIGACION PRESENTADO POR:  
FLORES HERNÁNDEZ, ANA MARIA  
HERNANDEZ ZAVALA, GRACIELA DEL CARMEN  
RIVERA DE MURCIA, CONCEPCION MARINA**

**PARA OPTAR AL GRADO DE:  
LICENCIADA EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS**

**FEBRERO 2009**

**SAN SALVADOR**

**EL SALVADOR**

**CENTRO AMERICA**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

**AUTORIDADES UNIVERSITARIAS**

Rector : Ing. Rufino Antonio Quezada Sánchez

Secretario General : Lic. Douglas Vladimir Alfaro Chávez

Decano Facultad De Ciencias Económicas: Lic. Roger Armando Arias

Secretario Facultad De Ciencias Económicas: Ing. José Ciriaco Gutiérrez Contreras

Docente Director : Lic. Francisco Cruz Letona

Tribunal Examinador : Lic. Francisco Cruz Letona

Lic. Rafael Arístides Campos

MAE. Francisco Antonio Quintanilla

FEBRERO 2009

SAN SALVADOR

EL SALVADOR

CENTROAMÉRICA

## **AGRADECIMIENTO**

Gracias a **Dios y a la Virgen de Guadalupe** por darme su bendición, guiarme y permitirme culminar mi carrera profesional, a mis padres **Ana María Hernández de Flores y Rufino Alfonso Flores** por su amor, apoyo incondicional, buenos consejos y por que forman parte fundamental en mi vida, a mis hermanos **Danilo Alfonso, Nelson Armando y Elsa Morena** por su ayuda, dedicación y por estar siempre conmigo dándome su apoyo, a mamá **Linda**, a mis primos, tíos por su constante preocupación e interés. A mis compañeras de tesis **Graciela y Kony** por ser mis amigas, por el esfuerzo y dedicación con el que trabajaron durante el desarrollo de la investigación. “Gracias a Todos”.

**Ana María Flores Hernández.**

**A Dios Todopoderoso**, Por estar siempre a mi lado en los momentos más difíciles de mi vida e iluminarme en el proceso de culminación de mi carrera profesional. **A mi Mamá, Chita González (Q.D.D.G.)**, por su sacrificio, por todo su amor, apoyo, confianza, comprensión, y consejos brindados, a pesar de que no esta conmigo, se que desde el cielo me bendice y me cuida y ha sido mi inspiración, mi ejemplo y guía para la culminación de mi carrera universitaria. **A mi Esposo, Héctor Alcides Murcia Palacios** por haberme dado el apoyo, amor y entrega sin límite para salir adelante en mi carrera profesional. **A mi Hijo, Héctor Alejandro Murcia Rivera** por ser el que me da fuerzas para seguir adelante y superarme. **A mis compañeras de tesis Graciela y Ana María** por apoyarme en los momentos difíciles y por demostrarme su amistad sincera e incondicional. **A mi Familia y Amigos**, por estar siempre conmigo impulsándome a no desfallecer brindándome sabios consejos. “Gracias a Todos”.

**Concepción Marina Rivera de Murcia.**

Agradezco a **Dios y a la Virgen** por haberme permitido alcanzar este logro profesional por la sabiduría y salud recibida para enfrentar las dificultades y feliz mente lograr esta meta.

**A mis amados padres Reina Margarita Zavala de Hernández y Pedro Hernández Navez, a mis hermanas Claudia y Gabriela**, por su amor y consejos, que con esfuerzo y sacrificios me proporcionaron su apoyo incondicional tanto en lo moral como económico en los momentos que más necesité, de todo corazón se los agradeceré toda la vida, a mis compañeras de tesis **Kony y Ana María** por su amistad y el equipo que formamos, a mi familia y amigos por brindarme su apoyo en todo momento. “Gracias a Todos”.

**Graciela del Carmen Hernández Zavala.**

A nuestro asesor **Lic. Francisco Cruz Letona** por compartir sus conocimientos con nosotras.

**Grupo de Tesis.**

## INDICE

Introducción .....	i
--------------------	---

### **CAPITULO I MARCO TEÓRICO SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE CRÉDITO DE FONAVIPO PARA FACILITAR EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS DE VIVIENDA AL SECTOR INFORMAL DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR.**

1. Generalidades de las Instituciones Autorizadas (IA's) .....	1
1.1. Definición .....	1
1.2. Antecedentes .....	1
1.3. Elegibilidad .....	8
1.4. Políticas de crédito de FONAVIPO hacia las Instituciones Autorizadas (IA's) .....	10
1.5. Conceptualizaciones generales relacionadas con vivienda .....	13
1.5.1. Vivienda .....	13
1.5.2. Demanda de vivienda .....	13
1.5.3. Oferta de vivienda .....	14
2. Generalidades del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) .....	14
2.1. Antecedentes .....	14
2.2. Misión, visión y valores .....	17
2.2.1. Misión .....	17
2.2.2. Visión .....	17
2.2.3. Valores .....	18
2.3. Marco legal .....	19

2.4. Estructura Organizativa .....	24
2.5. Líneas de crédito de FONAVIPO .....	26
2.5.1.Línea de Crédito Rotativa para Vivienda Popular .....	26
2.5.2.Línea de Crédito Puente Rotativa para Formación de Cartera .....	27
2.5.3.Línea Rotativa Especial de Crédito Contribución .....	28
2.5.4.Línea de Crédito para el Desarrollo de Proyectos Habitacionales de Interés Social, con Recursos del Fondo General .....	29
2.5.5.Línea Rotativa de Crédito del Programa Ahorro, Crédito y Contribución, (Línea ACC) .....	30
2.5.6.Línea Rotativa de Crédito para el Desarrollo Progresivo de Vivienda .....	31
2.5.7.Línea Rotativa Especial de Crédito – Contribución para Vivienda a Familias Afectadas por Desastres Naturales del 2005 .....	32
2.5.8.Línea Especial de Crédito – Contribución para Emergencias .....	33
2.5.9.Línea Especial de Crédito para Construcción, Mejoras de Vivienda e Introducción de Servicios Básicos .....	35
2.5.10. Línea de Crédito Rotativa para Reestructurar Saldos de Créditos .....	36
2.5.11. Línea de Crédito – Contribución Especial para Usuarios de Edificios Ex – IVU .....	37
2.6. Descripción del proceso crediticio .....	38
3. Sector Informal .....	41
3.1. Definición .....	41
3.2. Características .....	42

3.3. Perfil .....	45
3.4. Efecto que ocasiona el Sector Informal al Producto Interno Bruto (PIB) .....	46
3.5. Estadísticas .....	47
4. Conceptualizaciones generales relacionadas con finanzas y administración. ....	49
4.1. Política .....	49
4.1.1. Definición .....	49
4.2. Crédito .....	49
4.2.1. Definición .....	49
4.2.2. Utilidad y ventaja .....	50
4.2.3. Línea de crédito .....	51
4.2.4. Interés .....	51
4.2.5. Riesgo .....	52
4.3. Política de crédito .....	53
4.3.1. Definición .....	53
4.3.2. Importancia .....	53
4.3.3. Objetivo .....	53

**CAPITULO II DIAGNOSTICO SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE CRÉDITO DE FONAVIPO PARA FACILITAR EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS DE VIVIENDA AL SECTOR INFORMAL DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR.**

1. Investigación de Campo .....	54
2. Importancia de la investigación .....	54

3. Objetivos de la investigación .....	55
3.1. General .....	55
3.2. Específicos .....	55
4. Metodología de la investigación .....	55
4.1. Método de investigación .....	56
4.2. Tipo de investigación.....	56
5. Fuentes de Recolección de datos .....	56
5.1. Fuentes de Información Primarias.....	57
5.2. Fuentes de Información Secundarias.....	57
6. Técnicas e instrumentos de recolección .....	57
6.1. Encuesta .....	57
7. Determinación del universo y muestra .....	58
7.1. Universo .....	58
7.2. Muestra .....	60
7.3. Estratificación muestral .....	62
8. Resultados de la investigación .....	63
8.1. Descripción del diagnostico .....	63
8.2. Análisis de entrevista dirigida a las instituciones autorizadas .....	66
8.3. Análisis de la competencia.....	68
9. Conclusiones y recomendaciones .....	69
9.1. Conclusiones .....	69
9.2. Recomendaciones .....	70

**CAPITULO III PROPUESTA SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE CRÉDITO DE FONAVIPO POR MEDIO DE LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS (IA´s) PARA FACILITAR EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS DE VIVIENDA AL SECTOR INFORMAL DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR.**

1. Importancia .....	72
2. Justificación .....	73
3. Ámbito de aplicación .....	73
4. Contenido de la propuesta .....	74
4.1. Definición de los objetivos.....	74
4.1.1. General .....	74
4.1.2. Específicos.....	74
4.2. Propuesta de los requisitos de crédito .....	74
4.3. Medidas de control para las Instituciones Autorizadas.....	78
4.4. Medidas de Apoyo .....	82
4.5. Plan de implementación .....	83
4.5.1. Acciones .....	84
4.5.1.1 Entrega y presentación del documento conteniendo la propuesta de los requisitos que permitirán facilitar el acceso a créditos de vivienda a las personas del sector informal. ....	84
4.5.1.2 Aprobación de la propuesta de los requisitos .....	84
4.5.2. Implementación de la propuesta de los requisitos .....	84
4.5.2.1 Asignación de los recursos humanos y financieros .....	84

4.5.3. Evaluación y control de los requisitos propuestos .....	86
4.5.4. Cronograma del plan de implementación de la propuesta de los requisitos de crédito .....	87
Referencias bibliográficas .....	88

## Anexos

Anexo 1 Programa de Créditos

Anexo 2 Programa Contribuciones

Anexo 3 Solicitudes de Instituciones Autorizadas

Anexo 4 Artículos de la Ley de intermediarios Financieros no Bancarios

Anexo 5 Cuestionario dirigido a las personas del sector informal

Anexo 6 Guía de entrevista dirigida a las Instituciones Autorizadas

Anexo 7 Tabulación y comentario de los resultados de la encuesta dirigida a las personas del Sector Informal del Área Metropolitana de San Salvador

Anexo 8 Solicitud de préstamo para el sector informal.

## RESUMEN

La investigación se origina por la necesidad de FONAVIPO en obtener información sobre los requisitos que están imponiendo las Instituciones Autorizadas (IA's) a las personas del Sector Informal del área metropolitana de San Salvador al momento que solicitan créditos para Vivienda, teniendo como propósito principal Identificar las políticas de crédito que influyen en el otorgamiento de créditos de vivienda al momento que este se solicita, con el fin de que mediante su aplicación se flexibilicen los requisitos para solicitar créditos para vivienda y así cumplir con los objetivos de FONAVIPO. De esta forma la institución contribuirá a reducir el número de familias sin acceso al crédito para una vivienda digna.

La investigación ha sido abordada bajo la metodología del esquema científico, a través del Método Deductivo y con un diseño No Experimental.

A nivel general dentro de los resultados más relevantes obtenidos de la investigación se tiene que: los créditos más solicitados por las personas del Sector Informal son compra de vivienda y compra de lote, pero además la mayoría de las personas manifiestan que el crédito no les fue otorgado, por no tener capacidad de pago, record crediticio y por falta de documentación que respalde sus ingresos además se pudo identificar que el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) sólo da a conocer las Instituciones Autorizadas (IA's) y los tipos de crédito que otorgan, al momento que las personas visitan dicha institución para solicitar información sobre créditos de vivienda, como también se observó que las personas que laboran en las Instituciones Autorizadas (IA's) no proporcionan la información necesaria sobre las líneas de crédito que promueve FONAVIPO

Ante esta situación se diseña una Propuesta Sobre la Aplicación de las Políticas de Crédito de FONAVIPO que incluye una propuesta de requisitos de crédito, Medidas de Control para las Instituciones Autorizadas, a si como también Medidas de Apoyo para FONAVIPO para que se de a conocer en los diferentes medios de comunicación la siguiente información: Ubicación actual de FONAVIPO, los beneficios que brinda la Institución, los proyectos disponibles, los destinos de los créditos y sus Instituciones Autorizadas (IA's).

## INTRODUCCION

En la actualidad en El Salvador existen familias que no cuentan con una vivienda digna, como son los grupos familiares del sector informal de la población.

Según el Art. 31 de la Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), contempla las instituciones que podrán ser autorizadas para poder realizar operaciones con el Fondo, las cuales deben cumplir con requisitos ya establecidos en esta ley. Mediante estas Instituciones Autorizadas (IA's) se ofrecen a las familias salvadoreñas con ingresos iguales o menores a cuatro salarios mínimos, el acceso a créditos destinados para solucionar su problema habitacional, ya sea para la compra de vivienda nueva o usada, mejoras de vivienda, construcción de vivienda y compra de lote.

Por lo expuesto anteriormente con la investigación a realizar se le proporcionará a FONAVIPO la efectividad de la política de crédito en cuanto a su accesibilidad a la realidad económica y social de la población de bajos ingresos económicos al solicitar un crédito de vivienda en las Instituciones Autorizadas (IA's), específicamente del sector informal de la población del área metropolitana de San Salvador.

En el capítulo I se presentan los elementos teóricos básicos que fundamentan la investigación tales como, generalidades de las IA'S, de FONAVIPO, funcionamiento de las Líneas de Crédito y la estructura organizativa, en el capítulo II se elaboró un diagnóstico sobre la aplicación de las políticas de crédito de FONAVIPO donde fue necesario hacer uso de métodos que sirvieron de guía para realizar la investigación con el objetivo de identificar la problemática y a la vez proporcionar soluciones lo que da paso al capítulo III en el que se elaboró una propuesta en donde se sugieren nuevos requisitos, formularios y una serie de medidas de control y apoyo que contribuirán a solucionar la problemática.

## **CAPITULO I MARCO TEÓRICO SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE CRÉDITO DE FONAVIPO PARA FACILITAR EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS DE VIVIENDA AL SECTOR INFORMAL DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR.**

### **1. Generalidades de las Instituciones Autorizadas (IA's)**

#### **1.1. Definición**

Las IA's son instituciones financieras intermediarias autorizadas para canalizar recursos de créditos para vivienda al usuario final<sup>1</sup>.

#### **1.2. Antecedentes**

##### **CAJA DE CRÉDITO METROPOLITANA (CCAMETRO).**

###### **Marco Histórico**

La Caja de Crédito Metropolitana en su misión tiene como objetivo principal ser protagonista del desarrollo de la micro y pequeña empresa, sector que genera el 60% del empleo a nivel nacional en nuestro país. Como consecuencia de las reformas a la Ley de Cajas de Crédito y Bancos de los trabajadores, derogada al 30 de junio de 2001, que regía a la Federación de Cajas de Crédito y Banco de los Trabajadores (FEDECREDITO) y las cincuenta y seis Cooperativas socias, nació la Caja de Crédito Metropolitana, Sociedad Cooperativa de R.L. de C.V. y FEDECREDITO se convirtió en un ente de segundo piso.

---

<sup>1</sup> Manual de Créditos de FONAVIPO, módulo III nov. 2006, pág. 3

### **Situación Actual**

Posteriormente a los Acuerdos de Paz, la Caja de Crédito Metropolitana ha brindado apoyo a diversos sectores económicos en su desarrollo empresarial, con mayor cobertura al sector informal ubicado en el área Metropolitana de San Salvador, situación que permitió llevar los servicios financieros a la ciudad de Apopa con la creación de la primera Agencia en el año de 1994. Con el correr del tiempo, se determinó que el microempresario de la Ciudad de Santa Tecla requería del apoyo financiero de la Caja de Crédito, situación que atendió de inmediato a la Administración con la creación de la segunda agencia en el año de 1996<sup>2</sup>.

### **PRIMER BANCO DE LOS TRABAJADORES.**

El Primer Banco fue creado después que autoridades del Órgano Ejecutivo reconociera la obligación constitucional de promover la creación de un Banco de los Trabajadores, que fuera propiedad de los trabajadores; para ello la Presidencia de la República (año 1991), encargó a la presidencia de la Federación de Cajas de Crédito y Banco de los Trabajadores (FEDECREDITO) se promoviera la creación de la legislación que diera vida a lo que después se denominaría sistema de Banco de los Trabajadores.

Originalmente el proyecto de ley previó la creación de un solo Banco de los Trabajadores, pero fue recomendación del Banco Central de Reserva (1991) que la Asamblea Legislativa aprobó que fuera posible crear varios Bancos de los Trabajadores,

---

<sup>2</sup>[www.ccametro.com.sv](http://www.ccametro.com.sv)

en la “Ley de las Cajas de Crédito y de los Bancos de los Trabajadores” emitida el 25 de abril de 1991 y publicada en el Diario Oficial # 89; Tomo 311 del 17 de mayo de 1991.

Con base en la “Ley de la Caja de Crédito y de los Bancos de los Trabajadores”, fue fundado el Primer Banco de los Trabajadores en 1991; con su escritura de constitución aprobado el 31 de mayo de ese mismo año e inscrita en el Registro de Sociedad bajo el # 33 el capital de fundación fue de (CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS COLONES) aportado por 108 Socios fundadores, todos trabajadores y pequeños empresarios de El Salvador.<sup>3</sup>

### **Banco de los Trabajadores de Soyapango (BANTSOY).**

En julio de 1991, un grupo de empleados entusiastas, de la Comunidad de Soyapango, concientes de la necesidad de combatir la usura y el agiotismo dentro del sector trabajador, se dio a la tarea de pasar el mensaje a trabajadores amigos de otras empresas, organizándose con el propósito de fundar un Banco de los Trabajadores en la Ciudad de Soyapango; y se procedió a solicitar la autorización a la Federación de Cajas de Crédito y Banco de los Trabajadores (FEDECRÉDITO) a finales de septiembre del mismo año, obteniendo la resolución el día 13 de noviembre, donde se informó “LA AUTORIZACION PARA LA CONSTITUCION Y FUNCIONAMIENTO DEL BANCO”; fue así como el día 13 de enero de 1992, se firmó la Escritura de Constitución del “BANCO DE LOS TRABAJADORES DE SOYAPANGO” que puede abreviarse “BANTSOY”, con un total de 52 Socios Fundadores y un Capital Social de ¢ 99,050.00. Pero fue hasta el

---

<sup>3</sup> [http://www.primerbanco.com.sv/quienes\\_somos.html](http://www.primerbanco.com.sv/quienes_somos.html)

14 de febrero de ese mismo año, que inicio sus operaciones con el público en el local ubicado en: 1ra. Avenida Norte N. 5 Soyapango.

## MISION

Somos una institución financiera moderna, de sólido prestigio, que ofrece a los trabajadores, micros, pequeños y medianos empresarios, productos y servicios financieros de calidad, contribuyendo de esta forma al bienestar integral de nuestros socios y de la comunidad.

## VISION

Ser reconocidos como una Institución competitiva, con eficiencia y creatividad, para ofrecer a nivel nacional nuevas modalidades de Productos y Servicios Financieros. <sup>4</sup>

## **Banco de Cooperación Financiera de los trabajadores (BANCOFIT)**

Fue constituido el 19 de enero de 1996, abrió sus puertas a los clientes en abril del mismo año.

Los fundadores fueron 51 socios, quienes suscribieron cincuenta mil acciones de diez colones cada una (\$1.14), dos de los socios fundadores eran fundaciones privadas sin fines de lucro que atendían proyectos de crédito y asistencia técnica de la microempresa e implementaban proyectos de desarrollo de la zona rural del país. Actualmente la membresía de BANCOFIT supera los 11,000 socios, al constituirse, BANCOFIT

---

<sup>4</sup> <http://www.bts.com.sv/acerca.htm>

estableció que su objetivo sería actuar como intermediario en el mercado financiero a efecto de contribuir al mejoramiento económico y social de las familias de microempresarios, empleados privados, público y municipales.

#### MISION

"Somos un Banco confiable y visionario que ofrece productos y servicios financieros orientados a proporcionar oportunidades que eleven el nivel de vida de las familias de nuestros clientes - trabajadores y propietarios de microempresas y que a su vez nos constituya en una institución solvente y rentable para beneficio de nuestros empleados e inversionistas".

#### VISION

"Ocupar una posición destacada en generar oportunidades y condiciones de competitividad para los sectores laboral y microempresarial en el mercado financiero nacional".<sup>5</sup>

### **Asociación Cooperativa de Ahorro, Crédito y Consumo de la Policía Nacional Civil de El Salvador, de Responsabilidad Limitada (ACACYC-PNC de RL)**

Fue constituida el día 01 de febrero de 1996, cuando 36 empleados de la PNC, con la asesoría del Instituto Salvadoreño de Fomento Cooperativo, le dan vida a la Asociación Cooperativa de Ahorro, Crédito y Consumo de la Policía Nacional Civil de El Salvador, de Responsabilidad Limitada –ACACYC-PNC de R. L.-, con un capital inicial suscrito en

---

<sup>5</sup> <http://www.bancofit.com.sv/>

aportaciones de \$ 4,114.28 e iniciando sus operaciones con 2 empleados y un local para oficina, ambos recursos proporcionados por la Institución Policial. Su personería jurídica se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones Cooperativas del INSAFOCOOP, bajo el número 3, folios 22 frente a folios 41 frente del libro Vigésimo Segundo, el día 22 de julio del mismo año.<sup>6</sup>

### **APOYO INTEGRAL S.A de C.V.**

La financiera especializada en microfinanzas Apoyo Integral S.A. de C.V. nace en el 2002 con un lema “Créditos a Tu Alcance”; con una cartera de créditos de casi 9 millones de dólares y 15,000 clientes aproximadamente y un capital social de 2.8 millones de dólares.

INTEGRAL es el resultado de una sociedad entre la Fundación Salvadoreña de Apoyo Integral FUSAI, la Fundación Dueñas Herrera, Acción Internacional, y Banco Interamericano de Desarrollo BID.

INTEGRAL le da continuidad a las operaciones del programa de crédito de FUSAI desde 1992, fecha en que inicio labores la fundación, en el 2001 finalmente se consigue ampliar y mejorar la institución con la compra del programa de crédito “SOLIDARIO” del Banco Hipotecario, con lo que en el 2002, se integran ambas metodologías INDIVIDUAL y SOLIDARIO.

Hoy en día Integral cuenta con una variedad de productos financieros que satisfacen la necesidad de los Micros y Pequeños empresarios en todo el territorio salvadoreño.

---

<sup>6</sup> [www.acacycpnc.com.sv/wfContenidos.aspx?codigo=5](http://www.acacycpnc.com.sv/wfContenidos.aspx?codigo=5)

## **MISIÓN**

"Somos una empresa rentable especializada en Microfinanzas, con personal comprometido que entiende y satisface las necesidades de sus clientes ofreciéndoles productos y servicios financieros que fomentan su desarrollo, en una forma accesible, ágil y oportuna, en todo el territorio salvadoreño."

## **VISIÓN**

Ser una empresa regulada de intermediación financiera de cobertura nacional, líder en Microfinanzas, caracterizada por su solidez, rentabilidad y constante crecimiento, con productos y servicios innovadores, orientada a la atención y servicio al cliente <sup>7</sup>.

Las instituciones mencionadas anteriormente poseen los siguientes requisitos para otorgar créditos de vivienda:

- Ser mayor de 18 años
- Presentar fotocopia de DUI y NIT
- Justificar destino o inversión del crédito (carta oferta)
- Copia de escritura
- Certificación extractada
- Valúo
- Fiador (que la persona tenga ingresos iguales o mayores al solicitante)
- Presentar Balance General y Estado de Resultado (negocio)

---

<sup>7</sup> [www.asomi.org.sv](http://www.asomi.org.sv)

- Garantía a presentar podría ser hipotecaria o prendaria.
- Presentar fotocopia de recibo de agua o luz

### **1.3. Elegibilidad**

Las Instituciones Autorizadas (IA's) para ser autorizadas como intermediarios tienen que cumplir con los siguientes requisitos:

1. Estar legalmente constituido en la República de El Salvador y estar sujeta a los organismos de control pertinentes.
2. Contar con estados financieros, información financiera complementaria y la opinión de una firma de auditores externos debidamente calificados por la Superintendencia del Sistema Financiero, cuyo dictamen no deberá contener salvedades significativas y presentarlos al Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) para efectos de análisis. En caso de que una institución no cuente con un auditor externo inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, FONAVIPO dará un plazo de hasta un año para el cumplimiento de esta disposición.
3. Experiencia de la institución en administración de créditos.
4. El rendimiento sobre el patrimonio de la IA debe ser positivo.
5. Mantener una cartera global mayor a \$ 50,000 dólares.
6. Estatus o escritura de constitución de la institución; credenciales vigentes de la Junta Directiva y Representante Legal, debidamente aprobados e inscritos en el registro respectivo.

7. Obtener una calificación de riesgo operativa de acuerdo a la metodología de evaluación aceptada por FONAVIPO<sup>8</sup>.

La documentación base, que las entidades deben presentar para obtener la condición de instituciones autorizadas, será la siguiente:

1. Formulario de solicitud de créditos debidamente completado.
2. Copias de la escritura de constitución o estatutos y credencial, vigentes, debidamente inscritos en el registro correspondiente.
3. Nómina de directores y su participación accionaria.
4. Presentar copia de los Estados Financieros y anexos con corte al 31 de diciembre de los dos últimos años, debidamente firmado por la administración y auditados, con el informe del auditor externo, este debe incluir la opinión y notas explicativas a los Estados Financieros anexando sus reportes de moras y reservas.
5. Presentar copias de la declaración de impuesto sobre la Renta, Balance y Estado de Resultado presentado a la Administración Tributaria; así como constancia de solvencia del contribuyente o autorización de la Administración Tributaria, de conformidad con las regulaciones fiscales aplicables.
6. Copias de los últimos Estados Financieros mensuales y sus reportes de mora y reservas, con una antigüedad no mayor a 60 días a la fecha de presentación.
7. Copia de la declaración sobre el Impuesto Sobre la Renta del último ejercicio fiscal.
8. Organigrama Funcional vigente y número de empleados con los que cuenta.

---

<sup>8</sup> Manual de Créditos de FONAVIPO, módulo III nov. 2006, pág. 3

9. Copia de manual o reglamento de créditos y políticas crediticias e información de los niveles de autorización.
10. Distribución de la cartera de créditos, destinos y plazos financieros, según formato en solicitud.
11. Plan estratégico u operación vigente (o presupuesto).
12. Flujo de caja operacional mensual proyectado a un año anexando las premisas que los sustentan.
13. Memoria de labores, correspondiente al último periodo económico. En el caso de las instituciones que soliciten calificarse durante el primer trimestre del año, podrán presentar la del periodo inmediato anterior.
14. Punto de Acta de Junta Directiva de la institución solicitante, por el que acuerda solicitar financiamiento a FONAVIPO.
15. Fotocopia de NIT de la institución<sup>9</sup>.

#### **1.4. Políticas de crédito de FONAVIPO hacia las Instituciones Autorizadas.**

##### **1.4.1. Políticas de operación en base a la calificación de riesgo.**

Estas consisten en:

- a. Se evaluará, calificará y asignará cupos a las IA's semestralmente y cuando las circunstancias así lo ameritan, como es el caso de un aumento o disminución de su patrimonio.

---

<sup>9</sup> Manual de Créditos de FONAVIPO, módulo III nov. 2006, pág. 20

- b. Se hará un seguimiento fuera de las IA's al menos trimestralmente, el cual servirá para evaluar el seguimiento y tendencia; dicho seguimiento incorporará en la evaluación los informes que emita la Auditoría Interna en las visitas dentro de las IA's que esta realice.
- c. En caso de que una IA refleje situaciones de alerta importantes se podrá evaluar y modificar su calificación y cupos en cualquier momento.

#### **1.4.2. Política de cupos**

Los cupos son los límites máximos de riesgo que mantendrá FONAVIPO con las Instituciones Autorizadas (IA's) durante la vigencia de la calificación.

#### **1.4.3. Política de constitución de provisiones de FONAVIPO.**

La constitución de provisiones, se efectuará bajo normas y reglamentos autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero.

**Instituciones Autorizadas por FONAVIPO para otorgar Créditos de Vivienda al  
Sector Informal en el Área Metropolitana de San Salvador<sup>10</sup>.**

*(Cuadro N° 1)*

NOMBRE	DIRECCION
CAJA DE CRÉDITO METROPOLITANA	23 Calle Poniente, Edificio Napoleón Bolaños Menéndez, FEDECRÉDITO, San Salvador. Tels.: 2257-5001 Fax: 2257-5013 Email: <a href="mailto:oficinacentral@navegante.com.sv">oficinacentral@navegante.com.sv</a>
CAJA DE CRÉDITO DE SAN MARTÍN	Av. Morazán y Carretera Panamericana, Km.18, frente Bodegas Ex I.R.A., San Martín. Tels.: 2258-2567: 2258-0250: 2258-0269 Fax: 2258-2566 Email: <a href="mailto:ccsmartin@navegante.com.sv">ccsmartin@navegante.com.sv</a>
CAJA DE CRÉDITO DE SOYAPANGO	Bo. El Centro, Av. Buena Vista No. 12, Soyapango. Tels.: 2277-0728: 2277-6019: 2277-6015 Fax: 2277-6020 Email: <a href="mailto:cajasoyapango@navegante.com.sv">cajasoyapango@navegante.com.sv</a>
CAJA DE CRÉDITO DE TONACATEPEQUE	Calle El Gólgota No. 2, Bo. El Calvario, Tonacatepeque. Tels.: 2322-0204: 2322-0614 Fax: 2322-0236 Email: <a href="mailto:cctonaca@navegante.com.sv">cctonaca@navegante.com.sv</a>
PRIMER BCO. DE LOS TRABAJADORES	Blvd. de Los Héroes y Calle Berlín, Urbanización Buenos Aires No. 2, San Salvador. Tels.: 2260-2183: 2260-8686: 2260-4700 Fax: 2260-2964 Email: <a href="mailto:primerbanco@primerbanco.com.sv">primerbanco@primerbanco.com.sv</a>
BANTPYM	Boulevard Los Próceres, San Salvador. PBX: 2212-1800 Fax: 2212-1800 Email: <a href="mailto:contacto@bantpym.com.sv">contacto@bantpym.com.sv</a>
BANTSOY	Final 2ª Calle Poniente, No. 10, Soyapango. PBX: 2259-7000 Fax: 2259-7000 Email: <a href="mailto:banctsoy@navegante.com.sv">banctsoy@navegante.com.sv</a>
BANCOFIT	41 Av. Norte y Prolongación Calle Arce, No. 136, San Salvador. Tels.: 2260-2353: 2260-7651 Fax: 2261-2147 Email: <a href="mailto:bancofit@telesal.net">bancofit@telesal.net</a>
FEDECACES	23 Av. Nte. Y 25 C. Pte. #1301 Tels.: 2225-3711 Fax: 2266-8925 Email: <a href="mailto:gerenciadorativa@fedecaces.com">gerenciadorativa@fedecaces.com</a>
FEDECREDITO	25 Av. Nte. Y 23 C. Pte. Edif. Napoleón Bolaños Tels.: 2209-9696 Fax: 2226-7161 Email: <a href="mailto:informació@fedecredito.com.sv">informació@fedecredito.com.sv</a>

<sup>10</sup> [www.fonavipo.gob.sv](http://www.fonavipo.gob.sv)

COOPAS DE R.L.	27 Av. Nte. Y 25 C. Pte. #1505 Tels.: 2235-7853, 2235-8853 Fax: 2235-9853 Email: coopas-rl@yahoo.com
ACACYC-PNC DE R.L.	47 Av. Nte. Y Prolong. C. Arce Edif.13B Tels.: 2261-7500 Fax: 2261-7501 Email: acacyc@acacycpnc.com.sv
INTEGRAL	Alameda Roosevelt y 47 Av. Sur, Col. Flor Blanca Tels.: 2250-6000 Fax: 2250-6019 Email: oficina.central@integral.com.sv

## 1.5. Conceptualizaciones generales relacionadas con vivienda

### 1.5.1. Vivienda

Es todo lugar delimitado por paredes y techos, en donde una o más personas residen habitualmente; es decir en donde duermen, preparan alimentos y se protegen del medio ambiente. Asimismo las personas pueden entrar y salir del mencionado lugar sin pasar por otra vivienda, teniendo acceso directo desde la calle, pasaje o camino, o pasando por patios, pasillos, zaguanes o escaleras de uso común<sup>11</sup>.

### 1.5.2. Demanda de vivienda

La demanda de vivienda no está determinada por el incremento de la población sino por el incremento en el número de hogares. Consecuentemente a mayor número de hogares mayor necesidad de vivienda.

Según datos de la Oficina de Planeación Estratégica (OPES) del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), muestra la proyección estadística de la demanda de nuevas viviendas hasta el año 2015 y se detalla a continuación.

---

<sup>11</sup> VI Censo de Población y Vivienda 2007, pág. 16

(Cuadro N° 2)

<b>DEMANDA DE NUEVAS VIVIENDAS</b>	
<b>AÑOS</b>	<b>Necesidad de nuevas viviendas</b>
2003	40,639
2004	41,583
2005	42,550
2006	43,542
2007	44,559
2008	45,600
2009	46,668
2010	47,763
2011	48,885
2012	50,035
2013	51,214
2014	52,422
2015	53,600

*Fuente: Oficina de Planeación Estratégica (OPES) del VMVDU*

### **1.5.3. Oferta de vivienda**

La oferta de vivienda está determinada por su propio precio y el precio de los restantes bienes (en particular los factores productivos utilizados, como el trabajo, el capital y la tecnología).

## **2. Generalidades del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)**

### **2.1. Antecedentes**

El Fondo Nacional de Vivienda Popular, FONAVIPO, es una Institución autónoma, de crédito, que tiene como objeto fundamental facilitar el acceso a soluciones habitacionales a familias salvadoreñas con ingresos iguales o menores a cuatro salarios mínimos.

La Ley de creación de FONAVIPO fue aprobada en 1992, siendo reformada en 1999 y en 2001, en decretos Legislativos 592 del 29/04/99 y 528 del 30/08/01, respectivamente.

FONAVIPO cuenta con dos grandes programas de Vivienda:

- **Programa de Créditos**
- **Programa de Contribuciones**

## **PROGRAMA DE CRÉDITOS**

El Programa de Créditos canaliza recursos financieros a la red de Instituciones Autorizadas, a fin de que éstas otorguen financiamiento para vivienda a las familias de escasos recursos económicos.

Para lograr sus objetivos, el Fondo promueve programas de Inversión y financiamiento para la adquisición de viviendas, lotes para vivienda, construcción, reconstrucción o mejoramiento de vivienda para facilitar a las familias salvadoreñas cuyos ingresos sean menores o iguales a cuatro salarios mínimos, el acceso al crédito que les permita solucionar su problema de vivienda.

Las Instituciones Autorizadas para calificarse como Intermediarias del Programa de Crédito, pueden ser:

- Instituciones financieras que operen de conformidad con la Ley de Bancos y la Ley de Intermediarios financieros no bancarios
- Cajas de Crédito
- Bancos de los Trabajadores
- Cooperativas y otras.

El financiamiento para el Programa de Créditos proviene del Patrimonio de FONAVIPO, sus utilidades generadas por sus propias operaciones y de préstamos adquiridos de la banca nacional u otros organismos internacionales. (Ver Anexo 1)

## **PROGRAMA DE CONTRIBUCIONES**

El Programa de Contribución para Vivienda fue creado por el Gobierno Central y entregado en administración a FONAVIPO, en virtud de la Ley de Creación del Fondo.

La Ley del Fondo en su artículo treinta y seis (Art. 36) crea el Programa de Contribuciones, cuya finalidad es otorgar un aporte en dinero o en especie al grupo familiar y sin cargo de restitución, el cual junto con el aporte de la familia o un crédito complementario a través de instituciones autorizadas o del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) pueden acceder a un subsidio directo del Estado para ser utilizado en la adquisición y/o mejora de una solución habitacional.

Para el logro de este objetivo, FONAVIPO ha determinado el monto de la contribución, en un rango comprendido entre uno y catorce salarios mínimos. En Programas Especiales con fondos externos, el monto de la contribución puede ser mayor.

La contribución se otorga por una sola vez, directamente a la familia beneficiada sin discriminación de ninguna clase. En casos de desastre natural, calamidad pública u otras situaciones similares, que sean calificadas como tal por el Órgano Ejecutivo, se podrá otorgar una nueva contribución a la familia afectada.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Memoria de Labores de FONAVIPO 2006, pág. 1 – 3

Este programa cuenta con recursos propios y otros que provienen de diferentes entidades gubernamentales como: el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), Fondos de la privatización de ANTEL (FANTEL) y de la Secretaría Técnica de Financiamiento Externo (SETEFE).

Los recursos propios provienen de la venta de los inmuebles que FONAVIPO recibió del Ex-IVU y otros que en el transcurso de la vida de FONAVIPO ha recibido del Gobierno Central, así como de la recuperación de la cartera pendiente de liquidar por parte de las familias al mismo Ex-IVU. Actualmente también se administran los recursos del Préstamo otorgado por el BID al Gobierno de la República, los cuales son canalizados a las familias, en el marco del Programa Construyendo un Sueño. (Ver Anexo 2)

## **2.2. Misión, visión y valores**

### **2.2.1. Misión**

“Facilitar el acceso a una solución habitacional a las familias de más bajos ingresos, mediante créditos y subsidios, a través de Instituciones Autorizadas”<sup>13</sup>

### **2.2.2 Visión**

“Consolidarnos como una Institución financiera de segundo piso, líder en el apoyo al esfuerzo de las familias de bajos ingresos para solucionar su problema habitacional, contribuyendo a reducir el déficit habitacional”<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Memoria de Labores FONAVIPO 2007, pág. 4,5

### 2.2.3. Valores<sup>13</sup>

#### **Compromiso:**

Realizamos nuestro trabajo con alto espíritu de servicio hacia la población y con total identificación Institucional

#### **Integridad:**

Actuamos con honestidad, transparencia y probidad en el cumplimiento del marco legal.

#### **Equidad:**

Promovemos la igualdad de oportunidades, para el acceso a los beneficios que ofrece la Institución

#### **Excelencia:**

Realizamos nuestro trabajo con calidad para satisfacer las expectativas de nuestros clientes, utilizando las mejores habilidades técnicas y humanas.

#### **Solidaridad:**

Porque apoyamos el esfuerzo de las familias para solucionar su problema habitacional.

### **Política de Calidad.**

“En FONAVIPO estamos comprometidos a mejorar continuamente los procesos para satisfacer a nuestros clientes, facilitando el acceso a soluciones habitacionales mediante productos financieros competitivos”.<sup>13</sup>

## **2.3. Marco Legal**

### **Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular, Creación, Objeto y Funciones**

#### **Creación**

Art.1. Créase el Fondo Nacional de Vivienda Popular, como una institución pública, de crédito, de carácter autónomo, con personalidad jurídica, patrimonio propio y duración indefinida.<sup>14</sup>

Tendrá su domicilio en la Ciudad de San Salvador, y podrá establecer y mantener agencias, sucursales o corresponsalías en cualquier lugar de la República o en el extranjero.

Se relacionará con el Órgano Ejecutivo y demás Órganos e Instituciones del Estado por medio del Titular del Ramo que, de acuerdo al Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, sea responsable de la Política de Vivienda.

En el texto de esta Ley, la institución se llamará simplemente “el Fondo”.

#### **Objeto Fundamental**

Art.2. El Fondo tiene por objeto fundamental facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos, el acceso al crédito que les permita solucionar su problema de

---

<sup>13</sup> Memoria de Labores FONAVIPO 2007, pág. 4,5

<sup>14</sup> Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) 1992, Título Primero Capítulo I, Art. 1, pág. 2

vivienda y procurar las condiciones más favorables para el financiamiento habitacional de interés social<sup>15</sup>.

Para los efectos de esta Ley, se entenderán familias de más bajos ingresos aquellas cuyo ingreso mensual sea inferior o igual al monto de cuatro salarios mínimos del comercio e industria.

### **Atribuciones**

Art.3. Para realizar su objeto, el Fondo tendrá las siguientes atribuciones:

- a. Promover programas de inversión y financiamiento para la adquisición de viviendas, lotes para vivienda, construcción, reconstrucción o mejoramiento de solución habitacional;
- b. Administrar el programa de Contribuciones para Vivienda que se establece mediante la presente Ley;
- c. Otorgar financiamiento a las instituciones autorizadas a corto, mediano y largo plazo, para la adquisición de viviendas, lotes para vivienda, mejoramiento de solución habitacional, o construcción de proyectos habitacionales de interés social;
- d. Aceptar y manejar fideicomisos, como fiduciario, cuando el Estado o terceras personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, los constituyan para ser canalizados exclusivamente a programas habitacionales de interés social o de

---

<sup>15</sup> Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) 1992, Título Primero Capítulo I, Art. 3, pág. 2

desarrollo urbano; fideicomiso que también podrán ser constituidos por el Fondo para atender la misma finalidad.

- e. Administrar bonos u otros títulos valores emitidos por el Estado, que le sean entregados para canalizar los fondos a programas de vivienda de interés social.
- f. Recibir donaciones de entes nacionales o extranjeros y suscribir todo tipo de convenios que conlleven al logro de sus objetivos.
- g. Contratar toda clase de préstamos nacionales o extranjeros para los fines específicos que establece esta Ley, pudiendo garantizarlos en cualquier forma legal; todo de acuerdo a las políticas vigentes del Gobierno en materia de endeudamiento.
- h. Efectuar depósitos en el Sistema Financiero. Emitir títulos valores previa inscripción en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Valores y negociarlos en la bolsa de valores; cuando el prestatario requiera de una garantía solidaria del Estado, será la Asamblea Legislativa la que previamente dé la autorización para tal efecto.
- i. Actuar como agente o representante, o prestar otra clase de servicios a entidades financieras que concedan créditos para el financiamiento directo o indirecto de viviendas o de obras comunales en el país.
- j. Adquirir para su propio uso, bienes muebles o inmuebles para el cumplimiento de sus fines; y venderlos al contado o a plazos previa autorización de Junta Directiva del Fondo.

- k. Afiliarse a Instituciones nacionales e internacionales que persigan los mismos o similares objetivos del Fondo, y efectuar las aportaciones que fueren necesarias.
- l. El Fondo podrá diseñar y contratar el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social, debiendo contar tales proyectos con la supervisión idónea.  
  
Las viviendas construidas serán colocadas al usuario final a través del financiamiento a largo plazo que le otorguen las Instituciones Autorizadas.
- m. Elaborar el reglamento de aplicación de la presente Ley.
- n. Las demás que le correspondan de acuerdo con esta Ley y sus reglamentos<sup>16</sup>.

### **Otras Atribuciones del Fondo**

Art.3-A. En caso de desastre natural, calamidad pública, estado de emergencia, caso fortuito o fuerza mayor podrán otorgarse contribuciones sin la intermediación de instituciones autorizadas a las familias afectadas, previa autorización de Junta Directiva del Fondo<sup>17</sup>.

Así mismo en el caso anterior el Fondo podrá recibir y administrar directamente donaciones provenientes de entidades nacionales o extranjeras destinadas a atender las necesidades de vivienda temporales o permanentes, así como construir o reconstruir la infraestructura de equipamiento social y cultural, a requerimiento del donante.

---

<sup>16</sup> Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) 1992, Título Primero Capítulo I, Art.3, pág. 2 – 4

<sup>17</sup> Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) 1992, Título Primero Capítulo I, Art.3-A, pág. 4

**Prohibiciones:**

Art.4. El Fondo no está facultado para:

- a) Conceder préstamos directamente a su población objeto, salvo las excepciones, previstas en esta Ley.
- b) Adquirir bienes inmuebles que no sean para su propio uso, salvo que los reciba como aportes, donación, adjudicación o donación en pago, en los últimos dos casos deberá venderlos en los plazos y procedimientos que señala la Ley de Bancos, salvo que la Junta Directiva los destine para cumplir con las finalidades del Fondo.

Los inmuebles que reciba el Fondo conforme las modalidades del literal “b” de ese mismo artículo y que en ellos habiten familias de escasos recursos que hubieren residido en dichos inmuebles durante un plazo de tres años o más, o que posean algún derecho preexistente o adquirido, el Fondo deberá venderlos directamente a estas familias, otorgándoles crédito de ser necesario, con la finalidad de que lleguen a ser propietarios del inmuebles.

Para gozar del anterior beneficio, las familias solicitantes deberán comprobar haber pagado un mínimo de tres cuotas a cuenta del valor del lote que posean<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) 1992, Título Primero Capítulo I, Art. 4, pág. 4

## 2.4. Estructura Organizativa

### Organigrama de FONAVIPO

El Fondo Nacional de Vivienda Popular está conformado organizativamente por una Junta Directiva y su Presidente, quien es designado por el Presidente de la República de El Salvador, tal como se establece en el Art. 6 de la Ley de FONAVIPO.

Las operaciones de FONAVIPO son supervisadas por una auditoría interna, auditoría externa y demás entes fiscalizadores del Estado. Como apoyo a la Junta Directiva, existen cuatro comités de trabajo conformando un cuerpo colegiado para el estudio de puntos estratégicos o de relevancia institucional a fin de integrar los fundamentos técnicos operativos y legales para la toma de decisiones de Junta Directiva.

El manejo administrativo de FONAVIPO está a cargo de un Director Ejecutivo, a quien le corresponde la ejecución de las resoluciones de Junta Directiva, la supervisión general, la coordinación de las actividades de la entidad y es además el representante legal conjunto o separadamente con el Presidente de la Junta Directiva.

Además está conformada por seis unidades de staff y tres gerencias, contribuyendo todas ellas al logro de los objetivos estratégicos de FONAVIPO<sup>19</sup>.

---

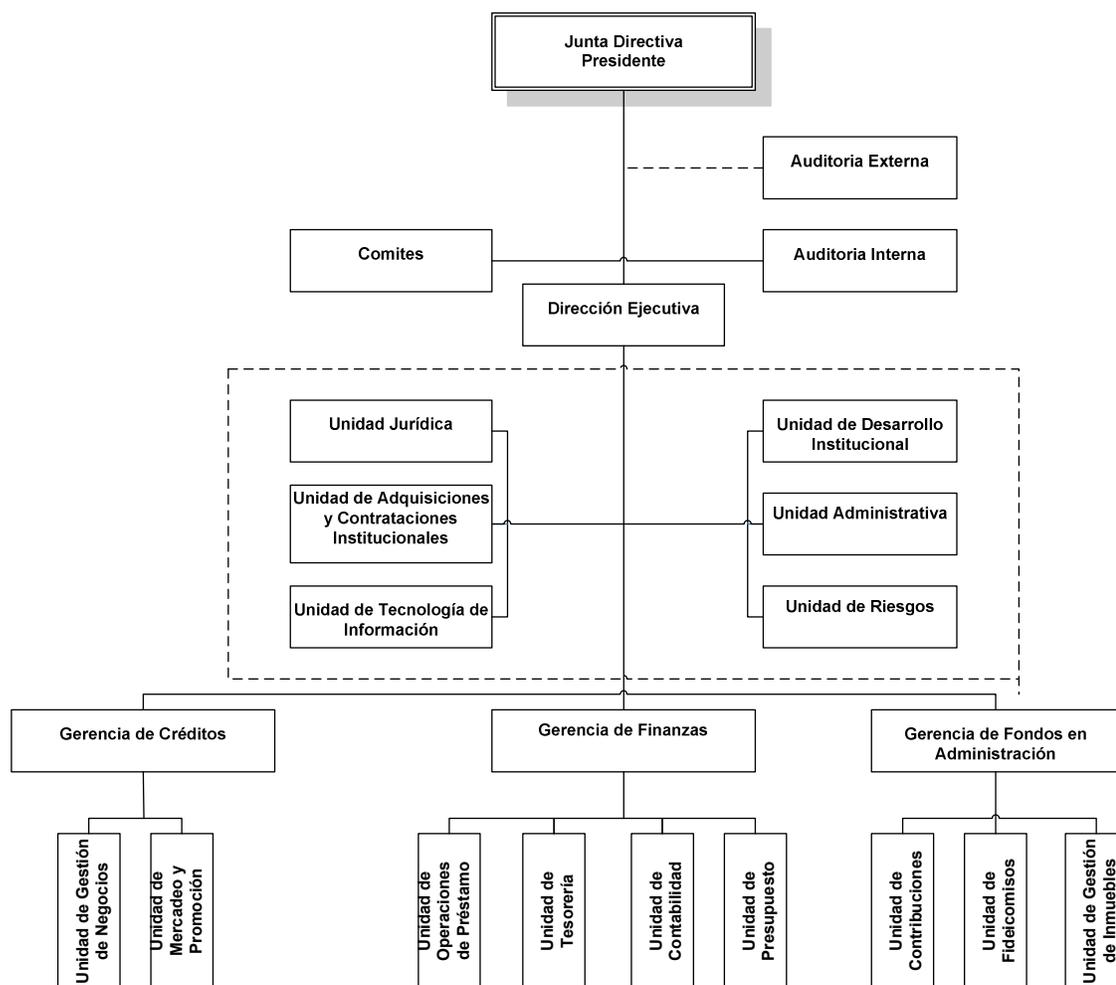
<sup>19</sup> Memoria de Labores de FONAVIPO 2007, pág. 10



# FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)



## ORGANIGRAMA<sup>20</sup>



<sup>20</sup> Memoria de Labores de FONAVIPO 2007, pág. 10

## 2.5. LINEAS DE CRÉDITO DE FONAVIPO

### 2.5.1. LÍNEA DE CRÉDITO ROTATIVA PARA VIVIENDA POPULAR<sup>21</sup>

#### OBJETIVO:

Canalizar recursos a través de la red de Instituciones Autorizadas del Programa de créditos de FONAVIPO para atender la demanda de financiamiento de la vivienda a la población objeto del Fondo.

#### DESTINO, MONTO DEL CRÉDITO, PLAZO Y TASA DE INTERES:

Las Instituciones Autorizadas podrán conceder créditos con cargo a esta línea, en las siguientes condiciones.

DESTINOS	PLAZO HASTA (Años)	MONTO DE CRÉDITO MÁXIMO	TASA DE INTERES
a) Mejoramiento de Soluciones Habitacionales	25	30 veces el techo de 4 salarios mínimos*	Asignada por la Institución Autorizada
b) Adquisición de Lotes			
c) Construcción de Vivienda			
d) Adquisición de Lotes y Construcción de Vivienda			
e) Adquisición de Vivienda			

Además de construcciones y otras mejoras a la vivienda, se financiará la introducción o mejora de servicios básicos.

\*30 veces \$769.20 = \$23,076.00

<sup>21</sup> Manual de Créditos de FONAVIPO, módulo II nov. 2006, pág. 2

## **2.5.2. LÍNEA DE CRÉDITO PUENTE ROTATIVA PARA FORMACION DE CARTERA<sup>22</sup>**

### **OBJETIVO:**

Proporcionar como anticipo, los recursos para que las Instituciones Autorizadas constituyan cartera de préstamos con las características definidas por las diferentes líneas de crédito de FONAVIPO.

### **PLAZO:**

Hasta 45 días por cada desembolso.

### **FORMA DE DESEMBOLSO:**

Un solo desembolso que FONAVIPO hará efectivo después que las Instituciones Autorizadas hayan entregado pagaré firmado y sellado por el Representante Legal de la institución.

### **TASA DE INTERES:**

La tasa que la Junta Directiva del FONDO defina para sus operaciones Activas, la cual será revisable de acuerdo a las variaciones de la tasa de interés del mercado, FONAVIPO comunicará el cambio en la tasa de interés con 15 días de anticipación a su aplicación. Por falta de pagos puntuales, FONAVIPO cobrará el 3% anual de interés sobre saldo actual.

---

<sup>22</sup> Manual de Créditos de FONAVIPO, módulo II nov. 2006, pág. 5

### 2.5.3. LÍNEA ROTATIVA ESPECIAL DE CRÉDITO CONTRIBUCIÓN<sup>23</sup>

#### OBJETIVO

Canalizar créditos y contribuciones a través de la red de Instituciones Autorizadas del Programa de Créditos de FONAVIPO, para atender la demanda de financiamiento de vivienda a su población objeto.

#### DESTINO, MONTO DEL CREDITO, PLAZO Y TASA DE INTERES:

Las Instituciones Autorizadas podrán conceder créditos con cargo a esta línea en las siguientes condiciones:

DESTINOS	PLAZO MAXIMO (Años)	MONTO DE CREDITO MAXIMO	TASA DE INTERES
<b>ADQUISICION DE LOTES</b>	25	Hasta 30 veces el techo de 4 salarios mínimos*	Asignada por la Institución Autorizada
a) Adquisición de lotes			
b) Adquisición de lotes mas servicios			
<b>MEJORAMIENTO DE VIVIENDA y/o SERVICIOS BASICOS</b>			
a) Ampliación y/o Mejora de Vivienda			
b) Introducción y/o Mejora de Servicios Básicos			
<b>CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA</b>			
<b>ADQUISICION DE LOTE Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA</b>			
<b>ADQUISICION DE VIVIENDA</b>			
a) Adquisición de Vivienda Usada			
b) Adquisición de Vivienda Nueva			

\*30 veces \$769.20 = \$23,076.00

<sup>23</sup> Manual de Créditos de FONAVIPO, módulo II nov. 2006, pág. 7

## **2.5.4. LÍNEA DE CRÉDITO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL, CON RECURSOS DEL FONDO GENERAL<sup>24</sup>.**

### **OBJETIVO**

Otorgar recursos para que las Instituciones Autorizadas puedan financiar a empresas constructoras o constructores individuales para el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social.

### **DESTINO**

Los recursos de esta línea servirán para financiar el proceso de desarrollo de proyectos de vivienda de interés social con precios de la unidad habitacional de hasta \$ 20,916.00.

### **MONTO**

Hasta un 75% del valor del Proyecto y en casos especiales Junta Directiva podrá autorizar hasta el 80%, previa recomendación justificada por escrito de la Institución Autorizada.

### **PLAZO**

Hasta 2 años para cada proyecto, en concordancia al plazo otorgado por la Institución Autorizada al constructor.

---

<sup>24</sup> Manual de Créditos de FONAVIPO, módulo II nov. 2006, pág. 12

El plazo podrá ser prorrogado cuando el proyecto financiado tenga retrasos justificados y aprobados para la Institución Autorizada, siempre y cuando la prórroga no exceda los 2 años establecidos en la presente línea de crédito, plazos superiores deberán ser autorizados por Junta Directiva.

### **TASA DE INTERES**

Asignada por las Instituciones Autorizadas.

## **2.5.5. LÍNEA ROTATIVA DE CREDITO DEL PROGRAMA DE AHORRO, CRÉDITO Y CONTRIBUCIÓN (LÍNEA ACC)<sup>25</sup>.**

### **OBJETIVO**

Eliminar barreras de acceso al financiamiento, creando las condiciones necesarias para facilitar Soluciones Habitacionales a las familias de hasta cuatro salarios mínimos que se esfuercen por demostrar su capacidad de pago, realizando un ahorro en forma periódica, para ser sujetas de crédito en una Institución Autorizada del Programa de Créditos de FONAVIPO.

### **DESTINO, MONTO DEL CREDITO, PLAZO Y TASA DE INTERES:**

Los créditos otorgados por el Fondo General de FONAVIPO, canalizados a las familias por medio de las Instituciones Autorizadas del Programa de Créditos.

---

<sup>25</sup> Manual de Créditos de FONAVIPO, módulo II nov. 2006, pág. 15

Las Instituciones Autorizadas podrán conceder créditos con cargo a esta línea, en las siguientes condiciones:

DESTINOS	PLAZO HASTA (Años)	MONTO DE CREDITO MAXIMO	TASA DE INTERES
Adquisición de Vivienda Usada	25	30 veces el techo de 4 salarios mínimos*	Asignada por la Institución Autorizada
Adquisición de Vivienda Nueva			

\*30 veces \$769.20 = \$23,076.00

## 2.5.6. LÍNEA ROTATIVA DE CRÉDITOS PARA EL DESARROLLO PROGRESIVO DE VIVIENDA<sup>26</sup>

### OBJETIVO

Mejorar las condiciones de vida de las familias elegibles de la población objeto de FONAVIPO que ya poseen un lote, mediante un crédito y una contribución de Vivienda, para el desarrollo progresivo de su solución habitacional.

### DESTINO, MONTO DEL CRÉDITO, PLAZO Y TASA DE INTERES:

Las Instituciones Autorizadas podrán conceder créditos con cargo a esta línea, en las siguientes condiciones:

<sup>26</sup> Manual de Créditos de FONAVIPO, módulo II nov. 2006, pág. 20

<b>DESTINOS</b>	<b>PLAZO HASTA (Años)</b>	<b>MONTO DE CREDITO MAXIMO</b>	<b>TASA DE INTERES</b>
Desarrollo Progresivo de Vivienda	25	30 veces el techo de 4 salarios mínimos*	Asignada por la Institución Autorizada

\*30 veces \$769.20 = \$23,076.00

### **2.5.7. LÍNEA ROTATIVA ESPECIAL DE CRÉDITO – CONTRIBUCIÓN PARA VIVIENDA A FAMILIAS AFECTADAS POR DESASTRES NATURALES DEL 2005<sup>27</sup>.**

#### **OBJETIVO**

Canalizar créditos y contribuciones a través de la red de Instituciones Autorizadas del Programa de Créditos de FONAVIPO, para atender las necesidades de financiamiento y resolver el problema de vivienda a familias afectadas por los desastres naturales del 2005.

Las Instituciones Autorizadas podrán conceder créditos con cargo a esta línea, en las siguientes condiciones:

---

<sup>27</sup> Manual de Créditos de FONAVIPO, módulo II nov. 2006, pág. 26

**DESTINO, MONTO DEL CRÉDITO, PLAZO Y TASA DE INTERES:**

DESTINO	PLAZO MAXIMO (Años)	MONTO DE CRÉDITO MAXIMO	TASA DE INTERES
ADQUISICIONES DE LOTES			Asignada por la Institución Autorizada
a) Adquisición de Lotes	30	\$ 6,000.00	
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA y/o SERVICIOS			
a) Obras de mitigación de riesgo	30	\$ 5,000.00	
b) Reparación, Ampliación y/o Mejora de Vivienda	30	\$ 6,000.00	
c) Introducción y/o Mejora de Servicios Básicos	30	\$ 2,000.00	
CONSTRUCCION DE VIVIENDA	30	\$ 14,000.00	
ADQUISICION DE LOTE Y CONSTRUCCION DE VIVIENDA	30	\$ 14,000.00	
ADQUISICION DE VIVIENDA			
a) Adquisición de Vivienda Nueva o Usada	30	\$ 14,000.00	

### 2.5.8. LÍNEA ESPECIAL DE CRÉDITO – CONTRIBUCIÓN PARA EMERGENCIAS<sup>28</sup>.

**OBJETIVO:**

Facilitar el acceso a créditos acompañado de una contribución, a través de la red de Instituciones Autorizadas por FONAVIPO, para contribuir a aliviar el problema habitacional a familias de bajos ingresos (inferior o igual a 4 salarios mínimos), afectadas por desastres naturales, posterior a la Declaración de Emergencia por

<sup>28</sup> Manual de Créditos de FONAVIPO, módulo II nov. 2006, pág. 32

parte de la Presidencia de la República, con un período de vigencia de 6 meses a partir de la fecha de dicha declaración de emergencia.

**DESTINO:**

Las Instituciones Autorizadas podrán conceder créditos, acompañados de una contribución cuando el beneficiario sea propietario del inmueble o que con el producto se complementen los recursos para su adquisición, según las condiciones siguientes:

DESTINOS	MONTO MÁXIMO DE SOLUCIÓN HABITACIONAL	TASA DE INTERES
REPARACIÓN, RECONSTRUCCION DE VIVIENDA Y/O INFRAESTRUCTURA INCLUYENDOSE LA VIVIENDA PRODUCTIVA.	Hasta 20 veces el salario mínimo	Asignada por la Institución Autorizada

**CREDITO MAXIMO:**

Hasta 10 veces el Salario Mínimo o de conformidad a su capacidad de pago, sin que la solución habitacional sobrepase los 20 salarios mínimos.

## **2.5.9. LÍNEA ESPECIAL DE CRÉDITO PARA CONSTRUCCIÓN, MEJORAS DE VIVIENDA E INTRODUCCIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS<sup>29</sup>**

### **OBJETIVO:**

Beneficiar a un mayor número de Familias de escasos ingresos, con créditos para mejoramiento habitacional a través de monto y plazos accesibles a su capacidad de pago.

### **SUJETO DE CREDITO:**

Los créditos que las Instituciones Autorizadas otorguen y redescuenten con cargo a la presente Línea, deberán ser orientados a familias cuyos ingresos no excedan de \$450.00 mensuales.

### **DESTINO:**

Construcción, Mejoras de Vivienda e introducción de Servicios Básicos.

### **MONTO:**

Los montos de referencia de los créditos serán de \$500, \$1,000, \$2,000 y \$3,000. Sin exceder de \$3,000 por familia.

### **PLAZO:**

Los Plazos de referencia de los créditos otorgados, bajo la presente línea de crédito serán de 3, 4, 5,6 y 7 años.

---

<sup>29</sup> Manual de Créditos de FONAVIPO, módulo II nov. 2006, pág. 34

**TASA DE INTERES**

Asignada por la Institución Autorizada.

### 2.5.10. LÍNEA DE CRÉDITO ROTATIVA PARA REESTRUCTURAR SALDOS DE CRÉDITOS<sup>30</sup>.

**OBJETIVO:**

Reestructurar los saldos de la cartera preexistente en todas las líneas de crédito del fondo, a fin de brindar un mayor plazo para que puedan ajustarle a una menor cuota a los usuarios finales.

**DESTINO, MONTO DEL CREDITO, PLAZO Y TASA DE INTERES:**

Las Instituciones Autorizadas podrán conceder créditos con cargo a esta línea, en las siguientes condiciones:

DESTINO	PLAZO HASTA (AÑOS)	MONTO DE CREDITO MÁXIMO	TASA DE INTERES
Reestructuración de saldos de créditos otorgados para los diferentes destinos de vivienda que actualmente conforman los saldos de las líneas de crédito del fondo.	30	30 veces el techo de 4 Salarios Mínimos Vigentes*.	Asignada por la Institución Autorizada

\*30 veces \$ 769.20 = \$ 23,076.00

<sup>30</sup> Manual de Créditos de FONAVIPO, módulo II nov. 2006, pág. 38

### 2.5.11. LÍNEA DE CRÉDITO – CONTRIBUCIÓN ESPECIAL PARA USUARIOS DE EDIFICIOS EX – IVU<sup>31</sup>.

#### OBJETIVO:

Canalizar Créditos y Contribuciones a través de la red de Instituciones autorizadas del Programa de Créditos de FONAVIPO, para atender la mejora de Vivienda para los habitantes de los Edificios construidos por el Instituto de Vivienda Urbana (Ex IVU).

#### DESTINO, MONTO DEL CREDITO, PLAZO Y TASA DE INTERES:

Las Instituciones Autorizadas podrán conceder créditos con cargo a esta línea, en las siguientes condiciones:

DESTINO	PLAZO MÁXIMO (AÑOS)	MONTO DEL CREDITO	TASA DE INTERES
Reparación y/o Mejora de Vivienda	7	De US\$250.00 a US\$3,000.00	Asignada por la Institución Autorizada

<sup>31</sup> Manual de Créditos de FONAVIPO, módulo II nov. 2006, pág. 41

## 2.6.DESCRIPCIÓN DEL PROCESO CREDITICIO DE FONAVIPO A LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS (IA's)<sup>32</sup>

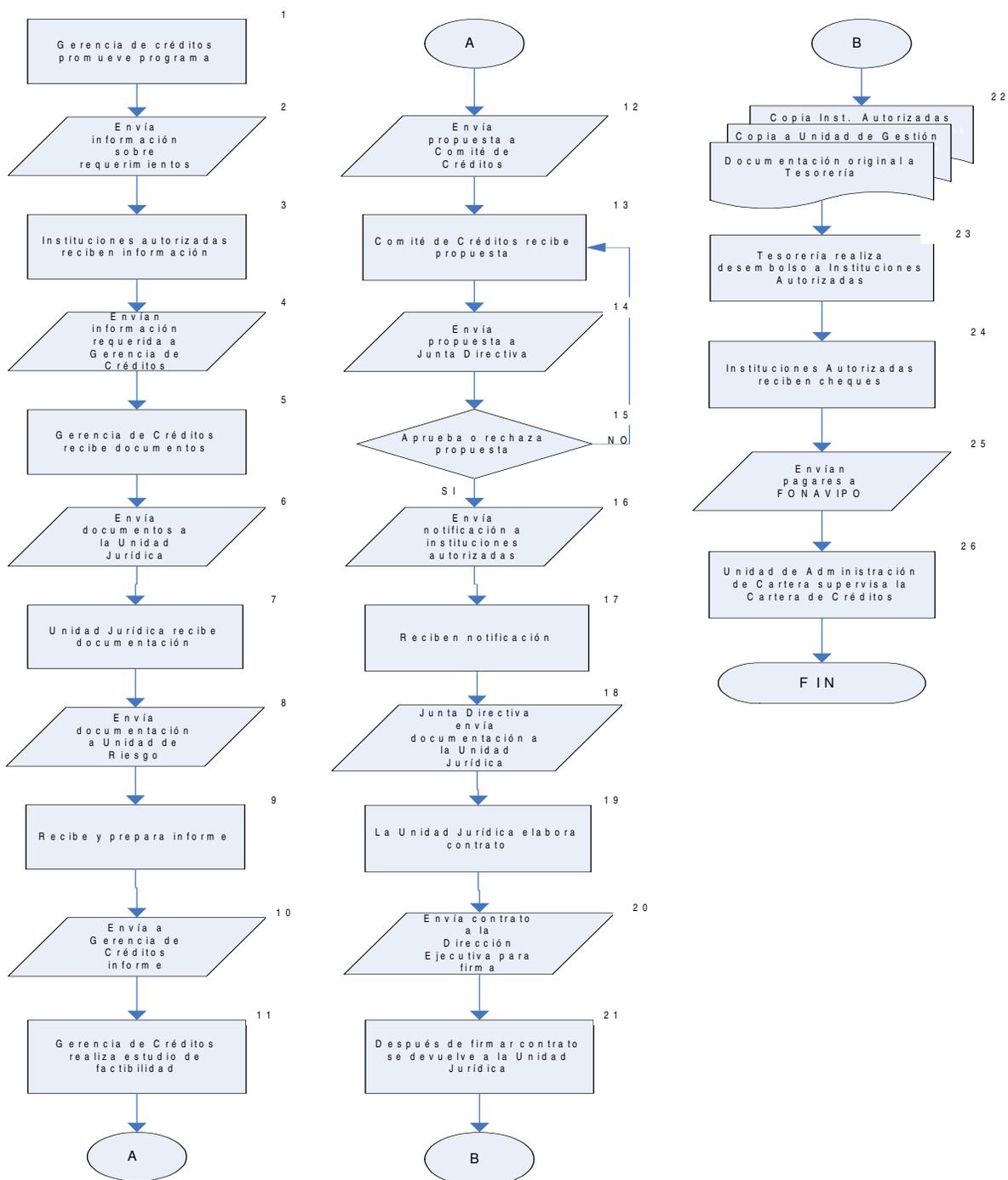
- ✓ La Gerencia de Créditos promueve el Programa de Créditos visitando a las Instituciones Financieras.
- ✓ La Gerencia de Créditos envía informe sobre los requerimientos a cumplir para poder autorizarlas.
- ✓ Las Instituciones Autorizadas reciben información de la Gerencia de Créditos.
- ✓ Las Instituciones Autorizadas envían la documentación requerida a la Gerencia de Créditos.
- ✓ La Gerencia de Créditos recibe la documentación de las Instituciones Autorizadas.
- ✓ La Gerencia de Créditos envía documentación a la Unidad Jurídica para verificar el cumplimiento de los aspectos legales.
- ✓ La Unidad Jurídica recibe documentación.
- ✓ La Unidad Jurídica envía la documentación a la Unidad de Riesgo para la evaluación de los riesgos financieros y crediticios de la cartera de préstamos de dichas instituciones.
- ✓ La Unidad de Riesgo recibe la documentación y prepara informes.
- ✓ La Unidad de Riesgo envía a la Gerencia de Créditos los informes.
- ✓ La Gerencia de Créditos realiza el estudio de factibilidad y elabora una propuesta.
- ✓ La Gerencia de Créditos envía propuesta al Comité de Créditos.
- ✓ El Comité de Créditos recibe la propuesta de los créditos y verifica su factibilidad.

---

<sup>32</sup> Diseño de estrategias financieras y mercadológicas para incrementar la cartera de créditos del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) destinadas al cuerpo de agentes de la Policía Nacional Civil (PNC) del Área Metropolitana de San Salvador", Solórzano Xiomara, 2006, pág. 33

- ✓ El Comité de Créditos envía la propuesta a Junta Directiva para su aprobación.
- ✓ Junta Directiva aprueba o rechaza la propuesta.
- ✓ Junta Directiva envía notificación a las Instituciones Autorizadas.
- ✓ Instituciones Autorizadas reciben notificación.
- ✓ Junta Directiva envía documentación para elaborar contrato a la Unidad Jurídica.
- ✓ La Unidad Jurídica elabora el contrato.
- ✓ Unidad Jurídica envía el contrato a la Dirección Ejecutiva para que sea firmado.
- ✓ Después de firmar contrato la Dirección Ejecutiva, lo devuelve a la Unidad Jurídica.
- ✓ La Unidad Jurídica envía el original a Tesorería, una copia a la Unidad de Gestión de Negocios y Colocaciones y otra a las Instituciones Autorizadas.
- ✓ La Unidad de Tesorería realiza un desembolso para el pago de los créditos a las Instituciones Autorizadas.
- ✓ Instituciones Autorizadas reciben los cheques.
- ✓ Instituciones Autorizadas envían los pagarés a FONAVIPO.
- ✓ La Unidad de Administración de Cartera supervisa la cartera de créditos de las Instituciones Autorizadas y se encarga de la recuperación de los créditos.

## FLUXOGRAMA DEL PROCESO CREDITICIO DE FONAVIPO A LAS IA'S



### **3. Sector Informal**

#### **3.1. Definición**

- Parte de la economía de un país que está constituida por trabajadores por cuenta propia y pequeñas empresas que no están integradas plenamente en el marco institucional que regula las actividades económicas: en el sector informal suelen no cumplirse las leyes del trabajo ni otras regulaciones sanitarias, de seguridad o simplemente burocráticas, que el Estado impone al sector privado; tampoco se pagan o no se pagan por completo diversos impuestos y tasas que exige el fisco. El sector informal suele ser de bastante amplitud en los países menos desarrollados, aunque tampoco es despreciable en las economías más adelantadas, donde se le llama también economía sumergida o subterránea y cuenta por lo general con una mano de obra conformada en gran parte por inmigrantes ilegales.

La baja productividad, el uso intensivo de mano de obra y el escaso nivel de capitalización son característicos del sector informal; los salarios suelen ser más bajos en los casos de inmigrantes no legales, pero los ingresos de los trabajadores por cuenta propia y de ciertos empresarios en pequeña escala superan a veces ampliamente al salario promedio de un país.

Muchos de los trabajadores del sector informal no tienen un trabajo estable y regular, y sus ingresos suelen ser afectados por fluctuaciones de consideración. Por tal motivo, a una buena parte de ellos se les contabiliza a veces entre los desempleados o se les califica de subempleados, especialmente cuando las estadísticas nacionales no utilizan instrumentos de recolección suficientemente refinados. No obstante, pertenecen de hecho a la población ocupada, pues a pesar de trabajar en mercados tan peculiares el

aporte que realizan a la economía nacional no es para nada desdeñable: en algunos casos el sector informal llega a ocupar un poco más de la mitad de la población económicamente activa de un país, con contribuciones al producto bruto que oscilan entre un quinto y un tercio del total<sup>33</sup>.

- Segmento del mercado de trabajo compuesto por: Asalariados y Trabajadores familiares ocupados en establecimientos de menos de cinco trabajadores; y, trabajadores por cuenta propia y patronos de empresas con menos de cinco trabajadores en ocupaciones no profesionales, técnicos, gerenciales o administrativos<sup>34</sup>.

### **3.2. Características<sup>35</sup>.**

#### **Características sociales**

- Se trata del grupo de edad mayoritariamente adulta, predomina el grupo entre 40 y 50 años, con bajos porcentajes en los jóvenes y adultos mayores.
- Las familias de los vendedores informales son pequeñas, entre 4 y 5 miembros, con una proporción de jefes de hogar conformado por un 40% de mujeres y un 60% de hombres.
- Su grado educativo es relativamente bajo y un 13% cursando estudios de bachillerato y superiores.

---

<sup>33</sup> [www.eumed.net/cursecon/dic/c14.htm](http://www.eumed.net/cursecon/dic/c14.htm)

<sup>34</sup> Dirección General de Estadísticas y Censos, DIGESTYC, p.321

<sup>35</sup> FUNDASAL, Carta Urbana N° 127, agosto de 2005, pág. 6

- Este grupo es en su mayoría urbano, han nacido y viven en San Salvador, con niveles bajos de migración de las áreas rurales (otra tesis comúnmente aceptada), y de surgimiento relativamente reciente, el fenómeno se ha agudizado en los últimos 10 años.
- El problema de la vivienda no se percibe prioritario, mayoritariamente las formas de tenencia son estables, propiedad y promesa de venta, mientras que existen relaciones estrechas entre los ingresos familiares y las formas de tenencia de la vivienda.
- El trabajo realizado por los comerciantes informales está siendo entendido como actividades temporales no heredada a los hijos, el 75% de los padres encuestados no quiere que sus hijos realicen este tipo de actividades.

### **Características económicas<sup>36</sup>**

- Los comerciantes se ubican en un área de 84 puntos de venta en todo el espacio que comprende el Distrito Centro Histórico, aunque existen áreas de fuerte concentración de pequeños comerciantes, la dispersión y atomización de los comercios es lo más dominante.
- No existen rubros específicos de productos comercializables, las categorías que predominan son “otros” (23.53%) y “varios” (23.88%), lo que hace muy difícil su reestructuración y reordenamiento. Una buena proporción se dedica a la venta de ropa (26.22%), seguida de frutas y verduras (10.56%).

---

<sup>36</sup> FUNDASAL, Carta Urbana N° 127, agosto de 2005, pág. 7

- Las inversiones en activos fijos que este tipo de actividad necesita son bajas, el espacio y el tipo de comercio no implica grandes inversiones iniciales, solamente en aquellos casos donde la ubicación es permanente existe alguna inversión en infraestructura y en la introducción de servicios sociales. Generalmente el monto de inversión inicial para comenzar el negocio es de menos de US\$ 114.00
- El crédito es un instrumento de trabajo muy importante, aunque en este caso, una buena proporción afirma que ha financiado la inversión inicial y la compra de mercadería a través del crédito usurero y relaciones informales (préstamos familiares), derivándose en montos pequeños, plazos extremadamente cortos y tasas de interés sumamente altos. Por otra parte, las vinculaciones con el sistema financiero formal son extremadamente débiles, aún en el sector de la banca de fomento y desarrollo.
- Los ingresos por la cantidad de productos comercializados y las ganancias que esta actividad produce, hacen que este sector haya superado la situación de pobreza, aun relativa, situándose en estratos de ingresos medios. De manera concluyente, puede afirmarse que este sector no está compuesto mayoritariamente por pobres, aunque vivan con características de pobreza, que más bien responden a otros factores. Por tanto, políticas orientadas a superar la pobreza de este grupo, como políticas de créditos y subsidios a su actividad económica, no constituyen elementos básicos para el desarrollo y mejoramiento de su situación económica. Habrá, entonces, que revisar las relaciones y las políticas de atención al comercio informal del Distrito Centro Histórico.

- El desempleo es la principal causa del aumento de los vendedores informales. La mayoría de los vendedores no son microempresarios, sino desempleados que se lanzan a vender en las calles y parques, siendo la única alternativa que les queda para sobrevivir. La mayoría no se dedican a dicha actividad porque les guste, pues tienen que realizar una jornada de 12 horas diarias, sin seguridad social y sin días de descanso. En este sector se encuentran secretarias, bachilleres, obreros calificados, despedidos, electricistas y mecánicos.
- Existe un sentido de propiedad muy arraigado de los espacios públicos apropiados, la mitad afirma que se le ha adjudicado la propiedad de los espacios, constituyéndose en un obstáculo para cualquier proceso de reordenamiento de espacio público y de reconversión económica del sector.

### **3.3. Perfil del Sector Informal<sup>37</sup>**

Debido a que no existen registros formales, confiables y actualizados sobre el nivel de transacciones económicas de este sector, y por tanto de los niveles de ingreso que perciben, se puede inferir lo siguiente: a) que el sector informal está compuesto por la diferencia entre la Población Económicamente Activa menos la población afiliada al Régimen de Salud del ISSS; b) que su nivel de producción es importante para motivar que más del 70% de la PEA se mantenga en el sector; c) que no necesariamente los ingresos que perciben son ínfimos; y, d) que su nivel de vida puede ser equiparable al de los trabajadores del sector formal.

---

<sup>37</sup> Página web de Superintendencia de Pensiones, Lic. Zonia Mata

### **3.4. Efecto que ocasiona el Sector Informal en el Producto Interno Bruto (PIB)<sup>38</sup>.**

El otro aspecto que ha influido en el comportamiento del sector informal es una reducción en la tasa de crecimiento del producto interno bruto (PIB).

Entre 1995 y 1996, se dio un gran quiebre en la tasa de crecimiento del PIB, pasando de 6.7% a 1.7%, respectivamente. En los últimos 10 años, ese quiebre no se ha superado, de manera que la actividad económica formal del país ha sido lenta.

La economista Julia Evelyn Martínez explica que existe una relación inversa entre el crecimiento del PIB y el sector informal. “El estancamiento de la economía lleva a que se expanda este sector, desarrollándose muy poco el formal”, asegura mejores tasas de crecimiento pueden revertir la tendencia.

La economista detalla que al medir el PIB solo se considera el sector formal. Entonces si la economía crece más, puede deberse a que las empresas formales están incrementando su producción y generando empleo, mientras que crece más lento el sector informal.

Aunque hace una salvedad: “Sí hay una relación estrecha entre crecimiento del PIB y reducción del sector informal, pero esto no es algo automático, sino que también tiene que ver con el tipo de tecnología que se utiliza en el sector formal y la calificación de mano de obra que este demanda”.

---

<sup>38</sup> Página web de La Prensa Grafica, Revista El Economista, noviembre 2007

Empíricamente este planteamiento puede explicar el crecimiento elevado del sector informal de 11.9% en 2005 en contraste con la tasa de 2.8% a la que creció la economía salvadoreña ese mismo año. La tasa de crecimiento del país fue mayor que en 2004, pero no creció el empleo formal.

Para el economista del Banco Mundial William Maloney, el sector informal aún no es un problema tan grave en El Salvador en comparación con muchos países del continente.

Sin embargo, aclara que hay que tomar en cuenta que casi el 50% de la PEA aún carece de protección social, por lo que en el largo plazo tiene que reducirse esta cifra.

“Aún tenemos que velar por aumentar el sector productivo para que absorba más gente, formalizar las empresas y hacer más sencillos estos trámites, cambiar el costo-beneficio de los trabajadores”.

### **3.5. Estadísticas<sup>39</sup>**

El número de personas que labora en pequeños negocios o realizando ventas ambulantes de una gran variedad de productos ha crecido en los últimos años. El sector informal se ha multiplicado en el panorama nacional, de manera que ya representa poco más de la mitad de la Población Económicamente Activa (PEA) ocupada.

---

<sup>39</sup> Página web de La Prensa Grafica, Revista El Economista, noviembre 2007

Según datos de la Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC), este sector ha empleado durante el periodo de 1996 a 2005 aproximadamente a la mitad de la PEA urbana, incrementándose de 47.4% a 54.4% en ese período.

Esta cifra no se dispara respecto al resto de las estadísticas regionales, se aproxima al promedio de 48.5% que estima la Organización Internacional del Trabajo para América Latina, en su informe "Panorama laboral 2006".

Sin embargo, se debe considerar que en 2005, el crecimiento de este sector en el país se comportó de manera diferente a como lo venía haciendo durante los últimos años.

De acuerdo con la DIGESTYC, se tiene un incremento significativo de ocupados informales en 2005, de 11.9%, una proporción muy por encima de la tasa de crecimiento promedio de ese sector, de 4.6% para todo el periodo. Por el contrario, la cifra de empleados formales ese mismo año decreció 7.3%.

## **4. Conceptualizaciones generales relacionadas con finanzas y administración.**

### **4.1. Política**

#### **4.1.1. Definición**

Es una guía general, verbal o escrita que establece los límites que proporciona la dirección y los límites generales dentro de los cuales tendrá lugar la acción administrativa<sup>40</sup>.

### **4.2. Crédito**

#### **4.2.1. Definición**

La palabra crédito tiene una cierta variedad de significados, todos ellos relacionados a la realización de operaciones que incluyen préstamos de diverso tipo. En un sentido estricto crédito es la concesión de un permiso dado por una persona a otra para obtener la posesión de algo perteneciente a la primera sin tener que pagar en el momento de recibirlo; dicho en otros términos, el crédito es una transferencia de bienes, servicios o dinero en efectivo por bienes, servicios o dinero a recibir en el futuro. Dar crédito es financiar los gastos de otro a cuenta de un pago a futuro. En un sentido más general (y más apegado a la etimología de la palabra, que deriva de creer) crédito es la opinión que se tiene de una persona o empresa en cuanto a que cumplirá puntualmente sus compromisos económicos. Tener crédito significa poseer las características o cualidades requeridas para que otros confíen en una persona o institución y le otorguen su confianza.

---

<sup>40</sup> Salvador Giner, Diccionario de Sociología, Alianza Editoriales, 2ª Edición, Madrid 2002, pág. 583

Son de poco monto por lo general las transacciones que, actualmente, se realizan en efectivo, por lo que puede decirse que la sociedad moderna se basa, en una considerable medida, en el crédito mutuo entre las diferentes personas que la integran. Es por eso fundamental también el ordenamiento jurídico y social que garantiza el pago de las deudas contraídas y permite efectuar los reclamos correspondientes cuando las mismas no se satisfacen debidamente.

El crédito economiza también el uso del dinero, pues permite el planeamiento más flexible de los gastos a lo largo del tiempo, canalizando los pequeños ahorros de las personas y evitando que consumidores y productores tengan que poseer grandes sumas de efectivo para realizar sus transacciones. El crédito tiene también el poder de ampliar el gasto, tanto de las personas y empresas como del Estado. Este último puede así aumentar el gasto público más allá de lo que recibe como ingresos corrientes, mediante el expediente de aumentar sus deudas con el público mediante la emisión de títulos de diverso tipo. En este sentido la expansión desmedida del crédito puede ocasionar o contribuir decisivamente a la aparición de la inflación<sup>41</sup>.

#### **4.2.2. Utilidad y ventaja**

Como agente de producción y medio de cambio, el crédito juega un papel muy importante puesto que hace más productivo el capital al permitir una mayor fluidez en el intercambio de los bienes, del productor al consumidor y además aumenta el volumen de producción y ventas. En el caso específico del sector vivienda el crédito es un factor determinante ya que por lo general, el usuario ofrece una pequeña cantidad en efectivo

---

<sup>41</sup> Loretonet.brinkster.net/Cs/Cds/CD1/capitulos/capitulo2.htm

como pago al contado y su crédito para el saldo del costo de la mercancía que pretende adquirir. De esta manera las empresas o instituciones pueden ver como se transfieren los bienes sin tener que esperar que el consumidor reúna el dinero en efectivo.

#### **4.2.3. Línea de crédito**

- Según Brigham: Acuerdo por el que un banco toma o cede dinero a crédito hasta un límite establecido por un período determinado de tiempo.
- Según Gitman: Cantidad máxima que puede concederse al solicitante de crédito.
- Brigham y Gitman, definen Línea de Crédito como la cantidad máxima de dinero que un banco concede al solicitante de un crédito<sup>42</sup>.

#### **4.2.4. Interés**

El concepto de interés surge del reconocimiento al valor del dinero a través del tiempo, es por ello que al hablar del capital es necesario decir que es un recurso escaso que como todo factor de producción lleva inmerso un valor o costo. Por lo cual el interés puede definirse como el costo del capital, es decir, que es “la cantidad que se paga, a alguien que perdió una oportunidad de consumo o de inversión alterna actual, y alquiló el dinero en una relación de crédito”<sup>43</sup>. Fuertemente relacionado al interés se encuentra la tasa de interés, que es el porcentaje del principal que el prestatario paga al deudor al final de cada período establecido.

---

<sup>42</sup> Fundamentos de Administración Financiera, 2001, 12ª Edición, Mc-Graw Hill, México, D.F., “Administración Financiera Básicas”, 1990, sin edición, HARLA, S.A. de C.V. México D.F.

<sup>43</sup> Moyer, R Charles. “Administración Financiera Contemporánea”. Editorial Thompson. México, 2000. Pág. 127

#### 4.2.5. Riesgo

El riesgo en la actividad financiera es el criterio más importante para el análisis de una entidad, ya que está vinculado directamente con su rentabilidad y solvencia.

De forma general riesgo es “la probabilidad que existe de que el rendimiento esperado de una inversión no se realice, sino por el contrario, que en lugar de ganancias se obtengan pérdidas”<sup>44</sup>.

Para Mayor riesgo representa la variación de los posibles rendimientos futuros de una inversión. A medida que uno ve hacia el futuro, el riesgo tiende a elevarse.

Una modalidad del riesgo son los riesgos financieros, los cuales “son aquellos que están relacionados con las posibles pérdidas en los mercados financieros”. Dentro de los riesgos financieros se pueden encontrar: Tasas de Interés. Los cuales se originan por las constantes fluctuaciones en las tasas de interés en el ámbito mundial. Tipo de cambio. Se refiere a la probabilidad de fluctuaciones en el valor de la moneda local con respecto a la moneda extranjera y puede surgir al no haber ningún cambio en el riesgo de transferencia. Crediticios. Se refieren a la probabilidad de que la concentración de posiciones en un individuo rebase su capacidad crediticia, es decir, se identifica la capacidad de insolvencia de la parte obligada, ya que cualquier información que ponga en duda la capacidad de pago impacta en el precio y operatividad de los instrumentos.

---

<sup>44</sup> Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Universidad Autónoma de México (UNAM). “Finanzas Básicas”. 1ª Edición., México, 2003. Pág. 74

### **4.3. Política de crédito.**

#### **4.3.1. Definición**

Son todos los lineamientos técnicos que utiliza el gerente financiero de una empresa, y deben desarrollarse fuentes adecuadas de información y métodos de análisis de crédito. Cada uno de estos aspectos de la política de crédito es importante para la administración exitosa de las cuentas por cobrar de la empresa. La ejecución inadecuada de una buena política de créditos o la ejecución exitosa de una política de créditos deficientes no producen resultados óptimos<sup>45</sup>.

#### **4.3.2. Importancia**

La política de crédito de una empresa da la pauta para determinar si debe concederse crédito a un cliente y el monto de éste. La empresa no debe solo ocuparse de los estándares de crédito que establece, sino también de la utilización correcta de estos estándares al tomar decisiones de crédito.

#### **4.3.3. Objetivo**

La política de crédito tiene como finalidad otorgar facilidades de pago a un determinado cliente, la misma que implica la determinación de la selección, las normas y las condiciones de crédito.

---

<sup>45</sup> [www.monografias.com/trabajos28/politicas-credito.shtml](http://www.monografias.com/trabajos28/politicas-credito.shtml)

## **CAPITULO II DIAGNOSTICO SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE CRÉDITO DE FONAVIPO PARA FACILITAR EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS DE VIVIENDA AL SECTOR INFORMAL DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR.**

### **1. INVESTIGACIÓN DE CAMPO**

La presente investigación se realizó con el propósito de identificar los requisitos que están solicitando las Instituciones Autorizadas (IA's) por FONAVIPO para facilitar el otorgamiento de créditos de vivienda al sector informal del Área Metropolitana de San Salvador.

Se utilizó una muestra integrada por personas que residen en el Área Metropolitana de San Salvador que solicitan créditos de vivienda en las diferentes Instituciones Autorizadas (IA's), la cual se estratificó de acuerdo a la densidad de la población de los municipios del Área Metropolitana de San Salvador.

### **2. IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN**

La realización de esta investigación permitió conocer la aplicación de las políticas de crédito de FONAVIPO por medio de las instituciones autorizadas a fin de conocer las dificultades que puedan estar enfrentando el sector informal de la población ante los requisitos que se les están imponiendo, lo que contribuirá a identificar que medidas debe de llevar a cabo FONAVIPO para solucionar dichos problemas y así lograr prestar un servicio de mejor calidad, acorde a las necesidades de la población.

### **3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1. GENERAL**

Identificar las políticas de crédito que influyen en el otorgamiento de créditos de vivienda por medio de las Instituciones Autorizadas (IA's) por FONAVIPO, al sector informal del Área Metropolitana de San Salvador.

#### **3.2. ESPECÍFICOS**

- ✓ Determinar los requisitos que influyen en las personas del sector informal para optar a un crédito de vivienda.
- ✓ Identificar los procedimientos utilizados por las instituciones autorizadas por FONAVIPO a fin de otorgar créditos de Vivienda al sector informal de la población.
- ✓ Establecer medidas de control sobre la aplicación de las políticas de crédito a fin de facilitar el acceso a los créditos de vivienda.

### **4. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

La investigación se realizó por medio del esquema del método científico debido a que presenta un estudio sistemático y objetivo, que consiste en que sus descubrimientos pueden ser comprobados, mediante experimentación, por cualquier persona y en cualquier lugar, lo que permitió analizar e interpretar la información obtenida y a la vez elaborar conclusiones y recomendaciones con el objetivo de aumentar la cartera de créditos de la institución y brindar un mejor servicio a las personas del sector informal.

#### **4.1. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN**

El método de investigación de campo fue el deductivo, lo que permitió conocer los requisitos que solicitan las Instituciones Autorizadas (IA's) por FONAVIPO para el otorgamiento de créditos de vivienda al sector informal de la población, con el objetivo de proponer medidas adecuadas que contribuyan a facilitar el acceso a crédito de vivienda de dicho sector, así como también un breve análisis de la competencia.

#### **4.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN**

Para el desarrollo de la investigación se utilizó el diseño no experimental ya que la investigación se realizó en un ambiente natural sin manipulación de variables lo que permitió obtener resultados confiables.

El tipo de estudio que se realizó es el descriptivo debido a que este permitió analizar detalladamente a las personas que solicitan créditos de vivienda, a instituciones financieras autorizadas por FONAVIPO.

El estudio permitió identificar los problemas que puedan estar afrontando las personas del sector informal al solicitar un crédito de vivienda a las Instituciones Autorizadas (IA's).

### **5. FUENTES DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

Las fuentes de información son muy importantes ya que a través de ellas se recolecta y extrae información sobre la problemática en estudio.

### **5.1. FUENTES DE INFORMACIÓN PRIMARIAS**

La fuente primaria está conformada por los resultados de la investigación de campo, la cual recaba información proveniente de las personas del sector informal, personal de FONAVIPO, y personal de las Instituciones Autorizadas (IA's).

### **5.2. FUENTES DE INFORMACIÓN SECUNDARIAS**

Para el desarrollo del tema en estudio se utilizó fuentes secundarias que sirvieron para la obtención de la información requerida en la investigación estos son:

Libros de administración financiera, libros de administración, tesis relacionadas con el tema de investigación, sitios de Internet, documentos proporcionados por FONAVIPO, e información obtenida de Instituciones Autorizadas (IA's) y otros documentos que servirán para la investigación.

## **6. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN**

Las técnicas e instrumentos de recolección de información fueron una parte muy importante para obtener la información necesaria en el proceso de la investigación ya que facilitó el análisis y representación gráfica de los resultados obtenidos.

### **6.1. ENCUESTA**

La encuesta se realizó mediante la utilización de un instrumento que es el cuestionario, el cual estará dirigido a las personas del sector informal interesadas en adquirir un crédito de vivienda en las Instituciones Autorizadas (IA's) por FONAVIPO, con el objetivo de recopilar información para el desarrollo de la investigación.

## **7. DETERMINACIÓN DEL UNIVERSO Y MUESTRA**

En la investigación fue necesario abordar el tema del universo y la muestra ya que son dos componentes importantes que dan certeza a los resultados de la investigación.

### **7.1. UNIVERSO**

El universo de la investigación está constituido por 414,054<sup>46</sup> familias residentes en el Área Metropolitana de San Salvador, según la Dirección General de Estadística y Censos, dichas familias son las que pueden aplicar a un Crédito de Vivienda.

---

<sup>46</sup> Resultados VI Censo de Población V de Vivienda 2007

**NÚMERO DE FAMILIAS POR MUNICIPIO***(Cuadro N° 3)*

<b>No</b>	<b>MUNICIPIOS</b>	<b>No de Personas</b>	<b>No de Familias</b>
1	San Salvador	316,090	83,622
2	Apopa	131,286	34,332
3	Ayutuxtepeque	34,710	9,183
4	Cuscatancingo	66,400	17,566
5	Ciudad Delgado	120,200	31,799
6	Ilopango	103,862	27,477
7	Mejicanos	140,751	37,236
8	Nejapa	29,458	7,793
9	San Marcos	63,209	16,722
10	San Martín	72,758	19,248
11	Soyapango	241,403	63,863
12	Tonacatepeque	90,896	24,047
13	Santa Tecla	121,908	32,251
14	Antiguo Cuscatlán	33,698	8,915
<b>TOTAL</b>		<b>1,566,629</b>	<b>414,054</b>

*Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC) Censo 2007.*

## 7.2. DETERMINACIÓN DE LA MUESTRA

Para determinar el tamaño de la muestra es necesario hacer uso de la fórmula de muestreo para poblaciones infinitas, debido a que la población objeto de estudio es mayor a 10,000 casos.

La determinación de la muestra será calculada utilizando métodos estadísticos específicamente el inferencial o probabilístico el cual utiliza modelos de distribución específicos.

El modelo de distribución probabilístico utilizado fue el de Gauss o curva normal, para el cálculo de la muestra se realizó una prueba cualitativa a fin de establecer la probabilidad de éxito ( $p$ ) y la probabilidad de fracaso ( $q$ ) que tendrá el proyecto, dando como resultado que el 50% de los encuestados manifiestan que han solicitado un crédito para vivienda en las Instituciones Autorizadas (IA's) por FONAVIPO, mientras que el 50% no le interesa solicitar un crédito para vivienda, así mismo se utilizó un nivel de confianza  $Z = 95\%$  y un nivel de error  $E = 8\%$ , haciendo que la muestra sea representativa del universo de estudio.

Se optó por aumentar el porcentaje de error a un 8%, lo que permitirá disminuir la cantidad de personas a encuestar, todo esto con el propósito de reducir los costos del estudio en la fase de aplicación de los instrumentos y el procesamiento de la información.

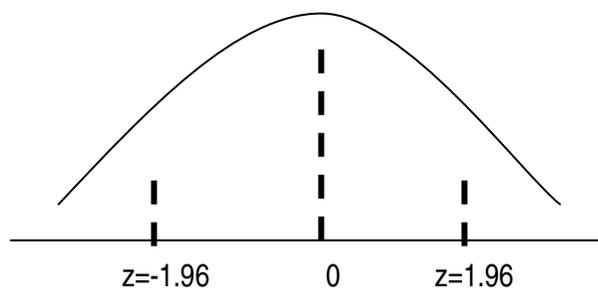
Es necesario aclarar que el "error" no es el complemento del nivel de confianza "z", esto según datos bibliográficos<sup>47</sup>.

---

<sup>47</sup> Iglesias Mejía, Salvador, Guía para elaboración de trabajos de investigación monográfico o tesis, 5ª Edición, Capítulo III, página 144

La pregunta que se tomo como referencia para obtener los datos de P y Q fue:

***¿Ha solicitado alguna vez crédito para vivienda en las Instituciones Autorizadas (IA's) por FONAVIPO?***



$$n = \frac{Z^2 P Q}{E^2}$$

Sustituyendo se tiene

$$n = ?$$

$$Z = 95\% \quad P = 0.5$$

$$E = 8\% \quad Q = 0.5$$

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5)}{(0.08)^2}$$

$$n = \frac{(3.8416) (0.25)}{0.0064}$$

$$n = \frac{0.9604}{0.0064}$$

$$n = 150 \text{ encuestas}$$

### 7.3. ESTRATIFICACIÓN MUESTRAL

(Cuadro N° 4)

No	MUNICIPIOS	No de Personas	No de Familias	% No de Familias	Muestra de los grupos
1	San Salvador	316,090	83,622	20%	30
2	Apopa	131,286	34,332	8%	12
3	Ayutuxtepeque	34,710	9,183	2%	3
4	Cuscatancingo	66,400	17,566	4%	6
5	Ciudad Delgado	120,200	31,799	8%	12
6	Ilopango	103,862	27,477	7%	10
7	Mejicanos	140,751	37,236	9%	14
8	Nejapa	29,458	7,793	2%	3
9	San Marcos	63,209	16,722	4%	6
10	San Martín	72,758	19,248	5%	7
11	Soyapango	241,403	63,863	15%	23
12	Tonacatepeque	90,896	24,047	6%	9
13	Santa Tecla	121,908	32,251	8%	12
14	Antiguo Cuscatlán	33,698	8,915	2%	3
<b>TOTAL</b>		<b>1,566,629</b>	<b>414,054</b>	<b>100%</b>	<b>150</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC) Censo 2007.

## **8. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **8.1. DESCRIPCIÓN DEL DIAGNOSTICO**

Según se pudo observar en los resultados de la investigación realizada a las personas del Sector Informal del Área Metropolitana de San Salvador que la mayoría de las personas encuestadas pertenecen al sexo femenino cuyas edades oscilan entre 39 – 48 años, siendo estos en su mayoría casados (as) y acompañados (as), con un nivel académico básico de 37.3%, el 23.3% no posee ningún tipo de estudio y con menor porcentaje los que tienen estudio de Bachillerato, Universitario y otros estudios, la profesión u oficio que obtuvo mayor porcentaje fue, comerciante seguido de ama de casa y empleada doméstica.

Las personas del Sector Informal manifestaron que la naturaleza de su trabajo es permanente, la mayoría opinaron que de 3 – 4 miembros de la familia son los que generan ingresos económicos mensuales que oscilan entre 1 y 2 salarios mínimos, que son obtenidos por medio de negocio propio, trabajo independiente y por medio de venta ambulante.

#### **(Pregunta 1 – 4 de los resultados de la encuesta).**

De una muestra de 150 personas encuestadas, 127 opinaron que si conocían de la existencia del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) y 23 personas afirmaron no conocer dicha institución.

De las 127 respuestas afirmativas proporcionadas anteriormente el 76.4% de las personas encuestadas opinan que si conocen los tipos de crédito que otorga FONAVIPO, también opinaron que si da a conocer cuales son sus Instituciones Autorizadas (IA's) para otorgar créditos de vivienda al Sector Informal de la población ambos casos se conocen al momento

de visitar la institución ya que no hacen una publicidad masiva a través de los medios de comunicación y si lo realiza es de manera muy esporádica, lo que hace que gran parte de la población desconozca que puede obtener créditos con recursos de FONAVIPO mediante la red de Instituciones Autorizadas distribuidas en todo el país, la mayoría de las personas consideran que las instituciones autorizadas que más conocen son, el Primer Banco de los Trabajadores y BANCOFIT, y las otras instituciones son conocidas en un menor porcentaje.

**(Pregunta 5 – 8 de los resultados de la encuesta).**

De las 127 personas que opinaron conocer las Instituciones Autorizadas (IA's) por FONAVIPO, 102 personas afirmaron que si han solicitado crédito para vivienda en dichas instituciones, mientras que 23 opinaron que no están interesados en solicitar crédito para vivienda.

De las 102 respuestas afirmativas mencionadas anteriormente el 44.1% consideran que los créditos solicitados son para compra de vivienda y el 26.5% para compra de lote, pero además el 66.7% de las personas dicen que el crédito no les fue otorgado, según se pudo observar las personas si tienen necesidad de una vivienda pero debido a que no cumplen con los requisitos establecidos por las instituciones autorizadas no pueden acceder a un crédito para obtener una vivienda digna; ya que la mayoría de las causas por las que no han sido otorgados los créditos para vivienda son: capacidad de pago con un 29.4%, record crediticio con un 27.9% y por falta de documentación que respalde sus ingresos con un 26.5%.

**(Pregunta 9 – 12 de los resultados de la encuesta).**

La mayoría de las personas respondió que el personal de las instituciones autorizadas por FONAVIPO no proporcionan la información necesaria al momento que se consulta por un crédito para vivienda de los que promueve dicha institución, por falta de capacitación al personal de las Instituciones Autorizadas (IA's) sobre la normativa, los lineamientos y/o cambios que se den en el modo de operar, por otro lado los requisitos que las (IA's) solicitan al usuario final varían dependiendo de las políticas de cada institución, sin embargo estas suelen ser muy similares; la mayoría de las personas encuestadas opinaron que los requisitos que son iguales en todas las instituciones autorizadas son, documentos personales y fiador. **(Pregunta 13 y 14 de los resultados de la encuesta).**

Dentro de los requisitos o condiciones que las Instituciones Autorizadas (IA's) les solicitan a las personas para poder otorgarles el crédito para vivienda se encuentran, documentos personales con 26.8%, fiador y capacidad de pago con 24.8% respectivamente y según la información proporcionada se pudo observar que la mayoría de las personas le gustaría que le ofrecieran facilidades al momento de otorgarles un crédito para vivienda estas son: que no pidan fiador con el 31.3%, plazo de acuerdo a su capacidad de pago con 22.1% y Que el terreno o la casa a comprar quede como garantía con 17.6%. **(Pregunta 15 y 16 de los resultados de la encuesta).**

## 8.2. ANÁLISIS DE ENTREVISTA DIRIGIDA A LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS

Las Instituciones Autorizadas IA's son entidades que han sido evaluadas por FONAVIPO y que han cumplido los requisitos solicitados para ser intermediarias del Programa de Créditos a fin de que los fondos de dichos programas lleguen a los usuarios finales. Todas en su mayoría están conformes con el desempeño de FONAVIPO respecto a la intervención, calificación y desembolso de los créditos. El monto de los fondos otorgados a una Institución Autorizada depende de su patrimonio y nivel de endeudamiento.

La procedencia de los recursos que manejan las Instituciones Autorizadas (IA's) provienen de tres fuentes: fondos propios, financiamiento por parte de FONAVIPO Y recursos provenientes del Banco Multisectorial de Inversiones (BMI). **(Pregunta 1 de la guía de entrevista dirigida a las instituciones autorizadas: Primer Banco de Los Trabajadores, Bancofit e Integral)**

La línea de crédito de FONAVIPO que presenta un mayor nivel de aceptación es la línea de crédito rotativa para vivienda popular, siendo las mas solicitadas: Compra de vivienda, compra de lote y mejora de vivienda. **(Pregunta 2 y 3 de la guía de entrevista dirigida a las instituciones autorizadas: Primer Banco de Los Trabajadores, Bancofit e Integral)**

Por otro lado los requisitos que las Instituciones Autorizadas (IA's) solicitan al usuario final varían dependiendo de las políticas de cada institución, sin embargo, estas suelen ser muy similares. Los requisitos más comunes son: Documentos personales y fiador.

(Como por ejemplo en Integral y Bancofit, para todos los destinos de sus créditos solicitan fiador, mientras que el Primer Banco de Los Trabajadores solicitan fiador solo para el mejoramiento de vivienda ya que para la compra de vivienda o de lote se solicita que estos queden como garantía) **(Pregunta 4 de la guía de entrevista dirigida a las instituciones autorizadas: Primer Banco de Los Trabajadores, Bancofit e Integral)**

Al igual que los requisitos, la tasa de interés para los créditos no es la misma, ya que cada Institución Autorizada la define de acuerdo a una evaluación previa del mercado al cual los va a ofrecer. **(Pregunta 5 de la guía de entrevista dirigida a las instituciones autorizadas: Primer Banco de Los Trabajadores, Bancofit e Integral)**

Según información recopilada de la entrevista realizada al personal de las Instituciones Autorizadas (IA's) opinan que FONAVIPO da a conocer sus diferentes tipos de Crédito al momento de visitar la institución ya que no hace una publicidad masiva a través de los medios de comunicación y si lo realiza es de manera muy esporádica, lo que hace que gran parte de la población desconozca que puede obtener créditos con recursos de FONAVIPO mediante la red de Instituciones Autorizadas distribuidas en todo el país. **(Pregunta 6 de la guía de entrevista dirigida a las instituciones autorizadas: Primer Banco de Los Trabajadores, Bancofit e Integral)**

Las Instituciones Autorizadas (IA's) respondieron que no reciben capacitación por parte de FONAVIPO para poder dar la información necesaria a las personas que solicitan créditos de vivienda que promueve FONAVIPO. **(Pregunta 7 de la guía de entrevista dirigida a las instituciones autorizadas: Primer Banco de Los Trabajadores, Bancofit e Integral)**

Las Instituciones Autorizadas (IA's) respondieron que las personas del Sector Informal son las que representan mayor puntualidad en sus pagos, que las personas del sector formal.

**(Pregunta 8 de la guía de entrevista dirigida a las instituciones autorizadas: Primer Banco de Los Trabajadores, Bancofit e Integral)**

### **8.3. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA**

El Banco Multisectorial de Inversiones es otra de las instituciones gubernamentales que se encarga de proveer créditos de mediano y largo plazo a instituciones financieras, para que ellas trasladen estos recursos a los usuarios finales, y que ellos los utilicen en sus proyectos vitales de inversión: la ampliación permanente en su capital de trabajo, la capacitación técnica al personal, la compra de maquinaria y equipo e incluso la construcción de instalaciones e infraestructura física. El BMI posee líneas de créditos destinadas a la vivienda, las cuales se encuentran disponibles también dentro de las mismas Instituciones financieras que FONAVIPO ha autorizado. El programa para la construcción y vivienda que tiene el Banco Multisectorial de Inversiones busca solucionar el problema habitacional del país a través de la mejora en la capacidad instalada de la industria de la construcción y el financiamiento para la construcción de viviendas. También, provee financiamiento para adquisición de viviendas, no poseen techos límites para otorgar los créditos, sino que presta de acuerdo a la capacidad de pago de cada usuario.

## 9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### 9.1. CONCLUSIONES

- FONAVIPO sólo da conocer las Instituciones Autorizadas (IA's) y los tipos de crédito que otorgan, al momento que las personas visitan dicha institución para solicitar información sobre créditos de vivienda.
- De las 127 personas que opinaron conocer las Instituciones Autorizadas (IA's) por FONAVIPO, 102 personas manifestaron haber solicitado alguna vez crédito para vivienda en las Instituciones Autorizadas (IA's) por FONAVIPO, de las cuales 68 manifestaron que no les fue otorgado el crédito solicitado debido a que no cumplen con los requisitos de: capacidad de pago, record crediticio, falta de documentación que respalde sus ingresos, deudas acumuladas y por ser de la tercera edad.
- Se pudo observar que las personas que laboran en las Instituciones Autorizadas (IA's) no proporcionan la información necesaria sobre las líneas de crédito que promueve FONAVIPO, al momento que las personas del Sector Informal solicitan crédito para vivienda.
- Las Instituciones Autorizadas (IA's) son quienes evalúan la información proporcionada por los solicitantes de crédito, de acuerdo a sus propias políticas, esto conlleva a que el proceso se desarrolle en un mayor tiempo.
- La mayoría de las personas encuestadas del sector informal opinaron que una de las facilidades que más les gustaría a la hora de solicitar un crédito es que no soliciten fiador ya

que debido a su condición de no pertenecer a un sector formal le es difícil encontrar una persona que les desee colaborar en dicho trámite.

- Mediante la investigación se pudo observar que a las personas del sector informal les gustaría que las cuotas y el plazo del crédito sean de acuerdo a su capacidad de pago.

## **9.2. RECOMENDACIONES**

- Que FONAVIPO de a conocer sus instituciones autorizadas y los tipos de crédito que otorga haciendo una publicidad en los medios de comunicación masivos, para que las personas del Sector Informal conozcan que pueden obtener créditos con recursos de FONAVIPO mediante las Instituciones Autorizadas (IA's).
- FONAVIPO deberá tener un mayor control en los requisitos que imponen las Instituciones Autorizadas (IA's), haciéndolos mas flexibles con el objetivo de ayudar a las personas del Sector Informal a obtener un crédito para vivienda.
- FONAVIPO deberá crear medidas de control que contribuyan a mejorar la información que se les brinda a las personas del Sector Informal a fin de que puedan acceder a un crédito para vivienda.

- FONAVIPO mediante las Instituciones Autorizadas (IA's) brinde más facilidades al Sector Informal para el otorgamiento de créditos de vivienda con el objetivo de explotar a dicho sector ya que forma parte de un mercado potencial y además presentan mayor puntualidad en sus pagos.
- Que al momento de que las personas soliciten un crédito ya sea para compra de casa o de terreno el requisito indispensable sea que la casa o el terreno a comprar quede como garantía hipotecaria para no solicitarles fiador.

## **CAPITULO III PROPUESTA SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE CRÉDITO DE FONAVIPO POR MEDIO DE LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS (IA's) PARA FACILITAR EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS DE VIVIENDA AL SECTOR INFORMAL DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR.**

### **1. Importancia**

Diariamente se ve que en El Salvador el sector informal representa un eje fundamental para la economía pero a pesar de ello por pertenecer a este sector tienden a carecer de servicios básicos como por ejemplo: educación, salud, vivienda, que permitan llevar una vida digna.

En este sentido, el componente que investigamos es la vivienda, y últimamente se observa que en el contexto Salvadoreño las familias están conformadas por un grupo de entre 3 y 4 personas que están dispuestas a contar con una vivienda propia para mejorar sus condiciones de vida.

Las personas no solo esperan una vivienda para sus familias, también piensan en tener las condiciones para poder subsistir hasta donde sus economías les permitan.

Se determinó que las necesidades de las familias son urgentes para obtener vivienda, por lo que fue necesaria la elaboración de la propuesta sobre la aplicación de las políticas de crédito de FONAVIPO para facilitar el otorgamiento de créditos de vivienda, a fin de llevar un mayor control en los requisitos que imponen las Instituciones Autorizadas (IA's) haciéndolos mas flexibles con el objetivo de ayudar a las personas del sector informal a obtener un crédito de vivienda, y alcanzar así los objetivos y metas de la institución dándole, también,

cumplimiento a su misión, la cual es facilitar el acceso a una solución habitacional a las familias de ingresos menores a los cuatro salarios mínimos.

## **2. Justificación**

En el área metropolitana de San Salvador existe un amplio mercado potencial que son las familias del sector informal quienes presentan mayor puntualidad en sus pagos pero ha pesar de eso la mayoría no han accedido a un crédito de vivienda porque los requisitos que solicitan las Instituciones Autorizadas no son flexibles para dicho sector, además la mayor causa por lo que no se les otorga un crédito de vivienda es por no tener capacidad de pago, falta de documentación que respalde sus ingresos y record crediticio a pesar que poseen un ingreso salarial adecuado para poder acceder a los créditos de vivienda que el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) otorga a través de las Instituciones Autorizadas (IA's), con el objetivo de solucionar los problemas habitacionales de las personas del sector informal en un corto plazo.

## **3. Ámbito de aplicación**

La propuesta será aplicada a la Línea de Crédito Rotativa para Vivienda Popular, siendo las más solicitadas: Compra de Vivienda, Compra de Lote y Mejora de Vivienda, que va dirigida a las personas del Sector Informal cuyas familias generen ingresos menores o iguales a cuatro salarios mínimos.

## **4. Contenido de la propuesta**

### **4.1. Definición de los objetivos**

#### **4.1.1. General**

Proponer al Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) medidas de control que contribuyan a mejorar los servicios que prestan las Instituciones Autorizadas (IA's), al momento de otorgar créditos de vivienda a las personas del Sector Informal del Área Metropolitana de San Salvador.

#### **4.1.2. Específicos**

- Proponer requisitos que flexibilicen el otorgamiento de créditos de vivienda para ser aplicados en todas las Instituciones Autorizadas (IA's)
- Brindar medidas de control que contribuyan a mejorar la información que se les proporciona a las personas del Sector Informal a fin de que puedan acceder a un crédito para vivienda.
- Elaborar formularios que se utilicen específicamente para las personas del sector informal.

### **4.2. Propuesta de los requisitos de crédito**

- Que soliciten fiador cuando el crédito sea para mejoramiento de vivienda, pero para la compra de vivienda o de lote sería conveniente que estos queden como garantía hasta que se cancele el crédito.

Es necesario que se tome en cuenta esta sugerencia ya que muchas de las Instituciones Autorizadas (IA's) independientemente del crédito que se solicite con fondos de FONAVIPO siempre solicitan fiador.

- Que las Instituciones Autorizadas brinden la facilidad según la capacidad de pago del solicitante, a través de un sistema en el que se pueda identificar sus ingresos y egresos. El cual consiste en que las personas detallen los ingresos de su grupo familiar como también los egresos para que las Instituciones Autorizadas (IA's) puedan verificar si las personas cuentan con la capacidad para poder adquirir un crédito para vivienda.

(Cuadro N° 5)

<b>CALCULO DE CAPACIDAD DE PAGO</b>			
	MONTO	\$ 10,000	
	PLAZO (Años)	20	
	TASA ANUAL*	18%	
<b>A</b>	<b>INGRESOS</b>		<b>B</b>
	SUELDOS	\$ 384.60	GASTOS DE VIDA
	COMISIONE		PAGO DE DEUDA
	OTROS INGRESOS		OTROS EGRESOS
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 384.60</b>	<b>TOTAL</b>
			<b>\$ 200.00</b>
			<b>DISPONIBLE (A-B)</b>
			<b>\$ 184.60</b>

Por ejemplo: Si una persona tiene ingresos de \$ 384.60 mensuales (que equivale a dos salarios mínimos) ya sea adquiridos por negocio propio o por trabajo independiente (albañil, motorista, carpintero, etc.) y quiere solicitar un crédito para la compra de una casa de \$10,000, con un plazo de 20 años, suponiendo que la tasa de interés sea del 18%, con egresos de \$184.60 mensuales, estos datos se ingresan en el sistema de cálculo de capacidad de pago para verificar si la persona califica o no al crédito o necesita mas plazo para poder cancelar la deuda, el cual se muestra a continuación.

(Cuadro N° 6)

HOJA DE PRECALIFICACIÓN			
SOLICITANTE:		<b>Juan Ramón Pérez Velásquez</b>	DUI 11219294-0
La información presentada es una simulación que permitirá conocer si en las condiciones de Crédito solicitadas usted puede cancelar la CUOTA que resulta para cancelar el CAPITAL E INTERÉS del crédito que esta solicitando; así como conocer también el crédito			
SIMULACIÓN DE CUOTAS DE CAPITAL E INTERESES			
CUOTA DE REFERENCIA SEGÚN CONDICIONES DE CRÉDITO SOLICITADA			
CONDICIONES		CUOTA MENSUAL	COMENTARIO
MONTO	\$10,000.00	\$154.33	TIENE CAPACIDAD PARA CANCELAR EL CREDITO
Plazo (Años)	20		
Tasa Anual de la Inst. Autorizada	18.00%		
CRÉDITO MÁXIMO A QUE PUEDE ACCEDER			
CONDICIONES		CRÉDITO MÁXIMO	COMENTARIO
INGRESO NETO (MÁXIMA CUOTA)	\$200.00	\$14,000.00	MONTO MAXIMO DE CREDITO
Plazo (Años)	20		
Tasa Anual de la Inst. Autorizada	18.00%		

- Que las Instituciones Autorizadas proporcionen un formato donde las personas detallen los ingresos y egresos del solicitante, dicho formulario se entregará al momento que el cliente retire la solicitud de crédito.

Continuando con el ejemplo anterior basado en dos salarios mínimos (\$384.60) y egresos de \$200 se detalla a continuación.

Debido a que la mayoría de las personas del Sector Informal obtienen sus ingresos diariamente esto se ha tomado de referencia para poder llenar el formulario propuesto en el que posteriormente se multiplicará por 30 días calendario para conocer los ingresos mensuales que obtienen y también será necesario detallar los egresos los cuales están comprendidos por: pago de vivienda, alimentación, vestuario, salud, educación, recreación, agua, luz, teléfono, transporte colectivo y pago de impuestos, el cual se muestra a continuación:

(Cuadro N° 7)

<b>DETALLE DE INGRESOS Y EGRESOS DEL SOLICITANTE</b>				
<b>VENTAS</b>	<b>INGRESOS DIARIOS (\$)</b>	<b>INGRESOS MENSUALES (\$)</b>	<b>EGRESOS (\$)</b>	
		\$ 12.82	\$ 384.60	PAGO DE VIVIENDA
OTROS INGRESOS (REMESAS FAMILIARES)		\$	ALIMENTACION	\$ 53.00
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>		<b>\$ 384.60</b>	VESTUARIO	\$ 15.00
			SALUD	\$ —
			EDUCACION	\$ 20.00
			RECREACION	\$ 5.00
			AGUA	\$ 5.00
			LUZ	\$ 10.00
			TELEFONO	\$ 5.00
			TRANSPORTE COLECTIVO	\$ 25.00
			PAGO DE IMPUESTOS	\$ 12.00
			<b>TOTAL DE EGRESOS</b>	<b>\$ 200.00</b>

A continuación se muestra el monto máximo que se puede otorgar a las personas del sector informal que tengan ingresos desde uno hasta cuatro salarios mínimos para solicitar un crédito de vivienda.

(Cuadro N° 8)

<b>Salario Mínimo</b>	<b>Monto Máximo</b>	<b>Plazo</b>	<b>Cuota</b>	<b>Precio de Vivienda</b>
<b>\$ 192.30</b>	<b>\$ 6,000</b>	<b>25 Años</b>	<b>\$ 91.05</b>	<b>\$ 1,600 - \$ 6,000 Vivienda recuperada</b>
<b>\$ 384.60</b>	<b>\$ 14,000</b>	<b>20 Años</b>	<b>\$ 154.33</b>	<b>\$ 7,000 - \$10,000</b>
<b>\$ 576.90</b>	<b>\$ 18,000</b>	<b>25 Años</b>	<b>\$ 273.14</b>	<b>\$ 11,000 - \$ 18,000</b>
<b>\$ 769.20</b>	<b>\$ 23,076</b>	<b>15 Años</b>	<b>\$ 371.62</b>	<b>\$ 19,000 - \$ 23,000</b>

#### **4.3. Medidas de control para las Instituciones Autorizadas.**

- Proporcionar capacitación y asesorar semestralmente al personal de las Instituciones Autorizadas (IA's) en las áreas de otorgamiento, control y seguimiento de los créditos para vivienda, en donde se les informe de los diferentes destinos de crédito que se otorgan con fondos de FONAVIPO.
- Las Instituciones Autorizadas deben presentar un informe trimestralmente donde se detalle los motivos por los que se le han denegado los créditos a las personas del Sector Informal.

- Verificar que los funcionarios participantes en la actividad crediticia estén cumpliendo con las responsabilidades encomendadas, sin exceder las facultades que les fueron delegadas.
  
- Realizar revisiones periódicas a los sistemas de información de crédito, así como verificar que exista una adecuada integración, actualización y control de los expedientes de crédito.
  
- Se deberá verificar que la actividad crediticia de las Instituciones Autorizadas (IA's) se esté desarrollando, conforme a los procedimientos establecidos por FONAVIPO de acuerdo con los criterios de selectividad y lineamientos específicos que al efecto se establezcan.
  
- Supervisar periódicamente a las Instituciones Autorizadas para comprobar que estas están brindando la información necesaria a las personas que solicitan créditos de vivienda; una forma de cumplir con esta medida sería elaborar y llevar a cabo un programa de visitas a las Instituciones Autorizadas enviando personal de FONAVIPO sin que este se identifique que trabaja para dicha institución, si no que llegue como un cliente interesado en solicitar un crédito para vivienda. Para esto será necesario realizar las siguientes preguntas:

## GUIA DE PREGUNTAS DIRIGIDA A LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS

*(Cuadro N° 9)*

1. ¿Yo quiero un crédito para comprar una casa?, y quisiera saber los requisitos que tengo que presentar,
2. Tengo un puesto en el mercado
3. La casa que quiero comprar está ubicada en Soyapango y cuesta \$15,000.00
4. Cuanto me podrían prestar
5. Mis ingresos del negocio son de \$ 500.00 mensuales
6. He escuchado que ustedes dan créditos con fondos de FONAVIPO
7.Cuál es la diferencia de que me otorguen el crédito con fondos de FONAVIPO o con su institución
8. Cual sería el plazo que me quedaría para pagar el crédito
9. Y Para comprar lote prestan también, y son los mismo requisitos
10. Y el valúo que solicitan lo tengo que cancelar yo
11. La certificación extractada a donde la puedo solicitar
12. Y si es para mejora de vivienda, cuanto es lo máximo que me pueden prestar
13. Al traerle todos los documentos que me piden cuanto se tarda el proceso para saber si he calificado para el préstamo.
14. Y el proceso lo tengo que hacer aquí o en FONAVIPO.
15. Muchas gracias

- Que las Instituciones Autorizadas tengan un formulario específico para cada sector que solicita crédito para vivienda.

Dicho formulario contiene preguntas específicas con relación al Sector Informal las cuales están redactadas de una forma comprensible para las personas que quieren adquirir un crédito para Vivienda tomando en cuenta que estas personas poseen en su mayoría un nivel educativo básico, ya que los formularios actuales son muy amplios y tienden a confundirlos, y las Instituciones Autorizadas (IA's) no les brindan la ayuda para llenarlos.

El formulario propuesto esta dividido en 8 literales que comprende lo siguiente:

- ✓ El literal “A” se refiere a las características del crédito en donde la persona especifica la cantidad que desea solicitar, el plazo que crea mas conveniente para realizar sus pagos, de igual forma manifiesta que tipo de garantía respaldará su crédito, como también el destino del crédito.
- ✓ En los literales “B” y “C” contiene los datos personales del solicitante y el conyugue o compañero de vida, como por ejemplo nombre completo, sexo, dirección actual, estado civil, número de DUI, número de NIT, los ingresos del grupo familiar, etc.
- ✓ En el literal “D” se especifica la procedencia de sus ingresos, el lugar donde trabaja y el número de teléfono.
- ✓ En el literal “E” se detalla el record crediticio del solicitante del crédito así como también conocer si tiene créditos pendientes de pago.
- ✓ En el literal “F” la persona solicitante deberá proporcionar nombre, dirección y teléfono de dos personas que confirmen que los datos proporcionados por el solicitante son verdaderos.
- ✓ En el literal “G” el solicitante debe escribir su nombre para confirmar que todos los datos que ha brindado en dicho formulario son verdaderos y que autoriza su verificación en cualquier momento que la institución crea necesaria. y

- ✓ Finalmente en el literal “H” es de uso exclusivo de la institución que va a otorgar el crédito.

Para efectos de simplificar la información requerida se presenta el formulario en el (Anexo 8).

#### 4.4. Medidas de apoyo

- Proporcionar brochures o banners informativos a todas las Instituciones Autorizadas donde se especifique los tipos de créditos de vivienda que se otorgan con fondos de FONAVIPO.
- Sugerencias para que FONAVIPO pueda dar a conocer los tipos de crédito y sus Instituciones Autorizadas (IA's):

(Cuadro N° 10)

Medios de comunicación	La información se proporcionara a través de	Información que se puede proporcionar
Prensa Radio Televisión	Entrevistas Artículos Noticias Conferencias Reportajes Revistas	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ubicación de FONAVIPO</li> <li>✓ Dar a conocer los beneficios que brinda FONAVIPO</li> <li>✓ Proyectos disponibles</li> <li>✓ Como acceder a créditos para vivienda</li> <li>✓ Destinos de los créditos</li> <li>✓ Dar a conocer las Instituciones Autorizadas (IA's)</li> </ul>

Todo esto con el objetivo de apoyarse en los medios a través de los cuales se puede obtener publicidad gratuita o en su defecto con descuentos considerables, para proporcionar la información necesaria y despertar el interés en la población objetivo a que conozcan y accedan a los diferentes destinos de créditos para vivienda de FONAVIPO, a través de las instituciones autorizadas.

#### **4.5. Plan de implementación de la propuesta de los requisitos que permitirán facilitar el acceso a créditos de vivienda a las personas del sector informal.**

Para facilitar el otorgamiento de créditos de vivienda al Sector Informal será necesario elaborar formularios que sean específicamente para dicho sector, así como también proporcionar un formulario donde las personas puedan detallar sus ingresos y egresos, lo que haría más fácil los trámites, ya que las Instituciones Autorizadas no proporcionan dicho documento, es necesario que las Instituciones Autorizadas elaboren un sistema para calcular la capacidad de pago de los clientes con el propósito de informar al solicitante si puede aplicar al crédito para vivienda en el momento que se retira la solicitud del crédito.

Para llevar a cabo la implementación de facilitar el acceso a créditos de vivienda a las personas del Sector Informal se deben realizar una serie de actividades, las cuales se detallan a continuación:

#### **4.5.1 ACCIONES**

##### **4.5.1.1. ENTREGA Y PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO CONTENIENDO LA PROPUESTA DE LOS REQUISITOS QUE PERMITIRAN FACILITAR EL ACCESO A CREDITOS DE VIVIENDA A LAS PERSONAS DEL SECTOR INFORMAL.**

Como equipo de investigación se procederá a realizar una presentación a los miembros del Departamento de crédito de FONAVIPO, la cual se llevará a cabo en las instalaciones de la institución ubicada actualmente en, Alameda Juan Pablo II entre 37 y 39 Av. Norte, San Salvador.

##### **4.5.1.2. APROBACIÓN DE LA PROPUESTA DE LOS REQUISITOS.**

El objetivo de la presentación mencionada en el numeral anterior consiste en obtener la aprobación de las autoridades correspondientes para la implementación de los requisitos propuestos.

#### **4.5.2. IMPLEMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE LOS REQUISITOS.**

##### **4.5.2.1. ASIGNACION DE LOS RECURSOS HUMANOS Y FINANCIEROS.**

###### **Recursos humanos**

Según datos obtenidos en la investigación realizada, el recurso humano necesario para la implementación de los requisitos se encuentra en la Institución, sin embargo se propondría la contratación de personal que se encargue de brindar capacitación a los empleados de las Instituciones Autorizadas para que brinden una mejor información y además que proporcionen los formularios adecuados a dicho sector.

### Recursos financieros

En lo referente al recurso financiero requerido se incluyen los gastos en salarios de los nuevos capacitadores y otros gastos imprevistos.

El recurso financiero que será utilizado en la implementación puede ser obtenido por medio de fuentes internas, que sería inversión de capital propio, producto de la rentabilidad de las líneas de créditos más demandadas, y fuentes externas que significaría recurrir a préstamos, ya sean estos a través de líneas de crédito proporcionadas por el Sistema Financiero y Gobiernos Amigos.

### PRESUPUESTO PARA LA IMPLEMENTACION DE LA PROPUESTA (POR SEMESTRE)

(Cuadro N° 11)

DESCRIPCION	1er Semestre	2do Semestre
Capacitación a personal de las IA's	\$ 571.42	\$ 571.42
Broschures (4,000 (cada semestre), 2 tintas papel Couch, base 60)	\$ 1,500.00	\$ 1,500.00
Banners (52 banners (2 mts. c/u) a colores) (1er semestre)	\$ 520.00	
Visitas a las Instituciones Autorizadas (IA's) (Viáticos)	\$ 750.00	\$ 750.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 3,341.42</b>	<b>\$ 2,821.42</b>

#### **4.5.3. EVALUACIÓN Y CONTROL DE LOS REQUISITOS PROPUESTOS.**

Los requisitos para facilitar el acceso a los créditos de vivienda propuestos, requieren de un control constante y específico, para garantizar que los recursos invertidos logren los objetivos deseados.

A continuación se proponen lineamientos que pueden seguirse para una adecuada implementación de los requisitos.

- Definir la fecha de inicio y desarrollo de la implementación de los requisitos, de acuerdo a un cronograma de actividades.
- Cada actividad debe estar dirigida por la unidad de Créditos de FONAVIPO.
- La comunicación debe ser constante y bilateral para minimizar el riesgo de errores.
- Constantemente se debe observar y registrar las actividades realizadas para evitar errores futuros.
- Medir mensualmente los créditos otorgados específicamente al Sector Informal.
- Dar seguimiento a las actividades que se requieran para obtener los resultados deseados.

A continuación se presenta el plan de implementación de la propuesta.

#### 4.5.4. CRONOGRAMA DEL PLAN DE IMPLEMENTACION DE LA PROPUESTA DE LOS REQUISITOS.

(Cuadro N° 12)

ACTIVIDADES	RESPONSABLE	MESES											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ENTREGA DEL DOCUMENTO	EQUIPO DE TRABAJO												
PRESENTACION DEL DOCUMENTO	EQUIPO DE TRABAJO												
APROBACION DE LA PROPUESTA DE LOS REQUISITOS	JUNTA DIRECTIVA												
IMPLEMENTACION DE LA PROPUESTA DE LOS REQUISITOS	UNIDAD DE CREDITOS												
EVALUACION Y CONTROL DE LOS REQUISITOS PROPUESTOS	UNIDAD DE CREDITOS												

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

### 1. Libros

➤ **Acevedo, William Pleitez.**

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo Opciones de financiamiento para una política de vivienda popular en El Salvador / Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), Carlos -- 1a. ed. -- San Salvador, El Salv. : PNUD, 2003.

➤ **Anderson Sweeney Williams**

Estadística para Administración y Economía 7° Edición, Thomson Editores

➤ **Iglesias Mejía Salvador**

Guía para la elaboración de trabajos de investigación monográfica o tesis, 5° Edición 2006, imprenta universitaria.

### 2. Tesis

➤ **González Aquino, Andrea**

“Estudio de posicionamiento de mercado para la creación de estrategias mercadológicas que mejoren la competitividad de las asociaciones cooperativas de ahorro y crédito de la zona occidental afiliadas a FEDECACES, caso ilustrativo”

➤ **Nancy Yanira Aguilar Tejada**

“Diseño de un plan promocional para fomentar la adquisición de viviendas financiadas por el programa de créditos del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)”.

➤ **Delgado Ayala, Ana Lidia**

“Diagnóstico de la rentabilidad de los productos financieros del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) de El Salvador y propuesta de alternativas de nuevos productos”

➤ **Cañas Benavides, Isidro**

“Estudio de mercado para la comercialización del programa de contribuciones modalidad de crédito-contribución del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) para los empleados de las alcaldías municipales de las ciudades de san miguel, san salvador y santa ana”

➤ **Solórzano Aparicio, Xiomara Lisette**

”Diseño de estrategias financieras y mercadológicas para incrementar la cartera de créditos del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) destinadas al cuerpo de agentes de la Policía Nacional Civil (PNC) del Área Metropolitana de San Salvador”.

### **3. Otros documentos**

- Boletines de FONAVIPO.
- Dirección General de Estadísticas y Censos, DIGESTYC
- FUNDASAL, Carta Urbana Nº 127, agosto de 2005.
- Información proporcionada por personal de FONAVIPO.
- Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular FONAVIPO.
- Manual de Crédito de FONAVIPO noviembre 2006.
- Memoria de labores 2005,2007, de FONAVIPO.
- Revista El Economista, de la Prensa Gráfica noviembre 2007.
- VI Censo de Población y V de Vivienda 2007.

#### 4. Diccionarios

➤ **Salvador Giner**

Diccionario de Sociología, Alianza Editoriales, 2º Edic, Madrid 2002,

#### 5. Websites

- [www.acacycpnc.com.sv](http://www.acacycpnc.com.sv)
- [www.bancofit.com.sv](http://www.bancofit.com.sv)
- [www.bts.com.sv/acerca.htm](http://www.bts.com.sv/acerca.htm)
- [www.eumed.net/cursecon/dic/c14.htm](http://www.eumed.net/cursecon/dic/c14.htm)
- [www.fedecredito.com.sv](http://www.fedecredito.com.sv)
- [www.fonavipo.gob.sv](http://www.fonavipo.gob.sv)
- [www.fusai.org.sv](http://www.fusai.org.sv)
- [www.loretonet.brinkster.net/Cs/Cds/CD1/capitulos/capitulo2.htm](http://www.loretonet.brinkster.net/Cs/Cds/CD1/capitulos/capitulo2.htm)
- [www.opamss.org.sv/coamss.html](http://www.opamss.org.sv/coamss.html)
- [www.primerbanco.com.sv/quienes\\_somos.html](http://www.primerbanco.com.sv/quienes_somos.html)

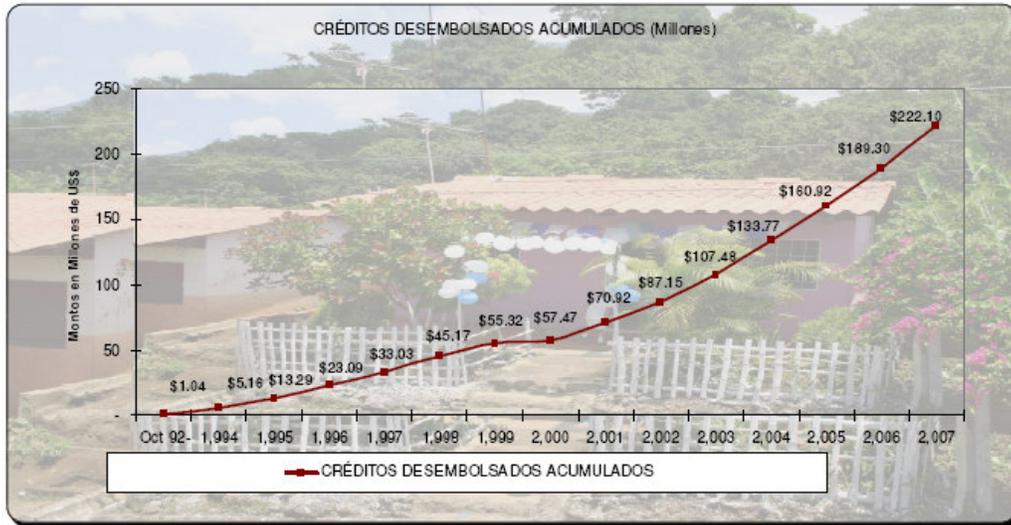
**ANEXOS**

# ANEXO 1

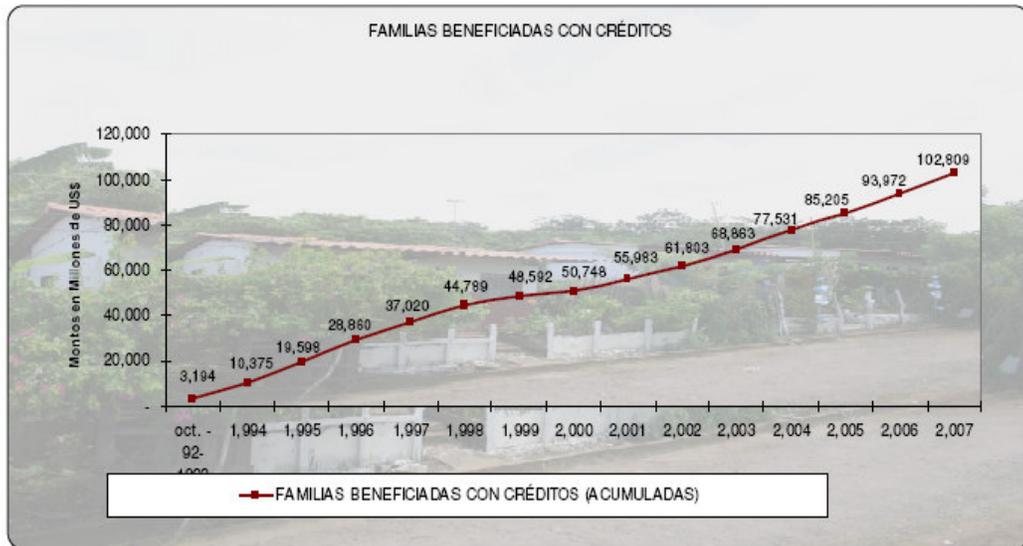
## Programa de Créditos

Durante el año 2007, en FONAVIPO se otorgaron créditos por US \$32.8 Millones superando lo proyectado para el año y beneficiando a 8,837 familias salvadoreñas.

Créditos desembolsados acumulados 1992–2007

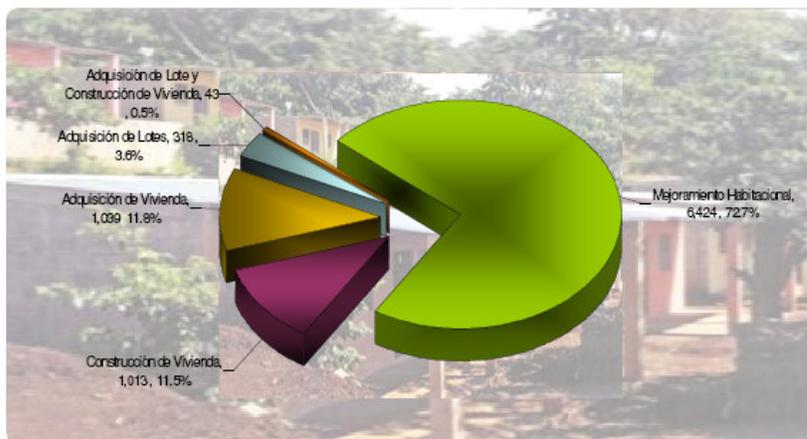


Familias beneficiadas con créditos acumulados 1992–2007



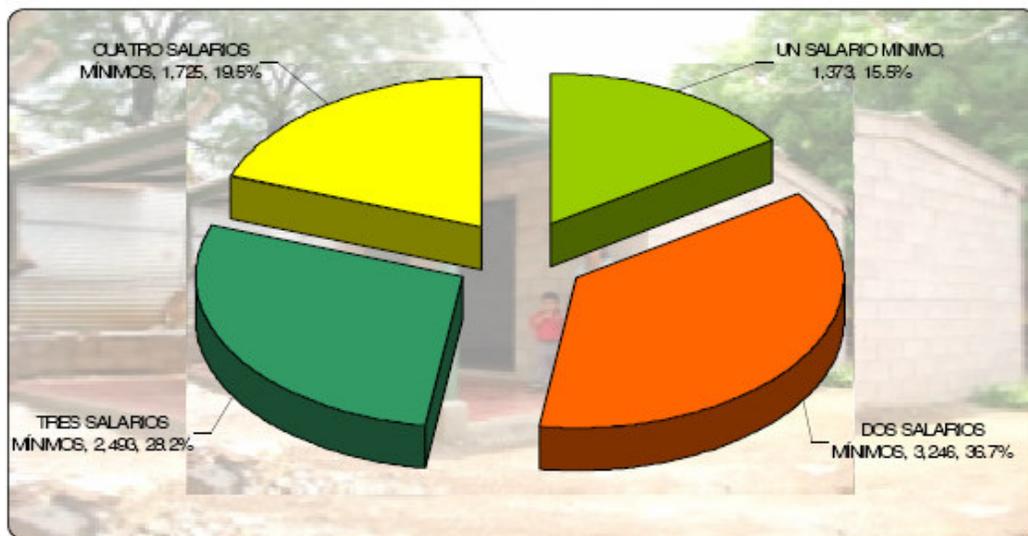
FONAVIPO, brinda créditos de forma integral a su población objeto, destinando recursos financieros para atender diferentes rubros de Vivienda, y contando para ello con un portafolio de productos crediticios que en su conjunto contribuyen mejorar las condiciones de vida de las familias de escasos recursos para cada necesidad en particular. Durante 2007, los créditos han sido destinados para lo siguiente:

Créditos otorgados a familias, según destino

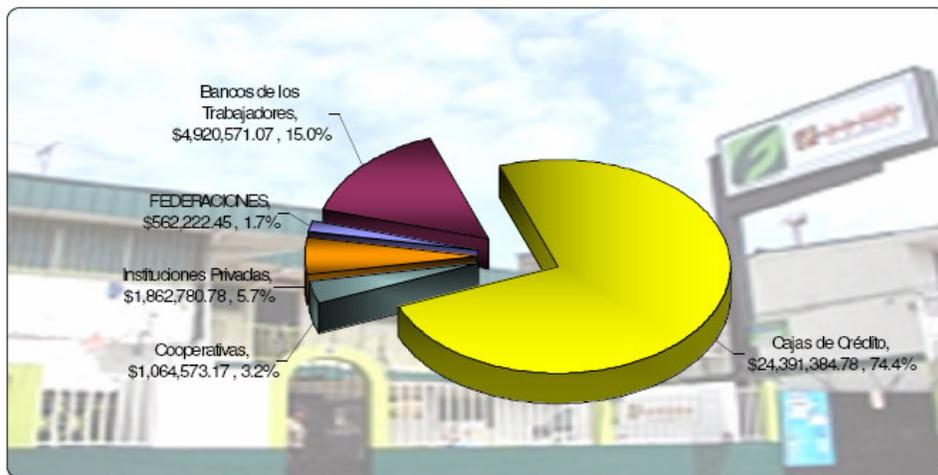


Asimismo, las personas beneficiadas en 2007 con el Programa de Créditos ascienden a más de 36 mil 231 salvadoreños<sup>3</sup>, quienes tienen ingresos máximos de 4 salarios mínimos y se distribuyen de acuerdo al siguiente detalle:

Familias beneficiadas con créditos, según salarios, ene – dic 2007

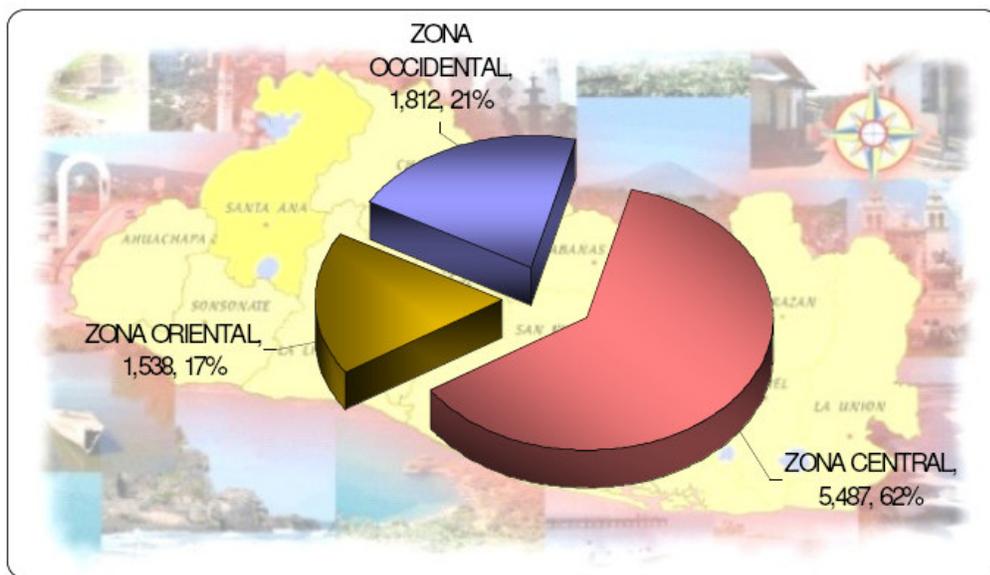


Créditos desembolsados por tipo de Institución Autorizada, ene—dic 2007



Gracias a la cobertura a nivel nacional que poseen las Instituciones Autorizadas por FONAVIPO, el Programa de Créditos llega a todos los rincones de El Salvador, facilitando el acceso al financiamiento habitacional a las familias de escasos recursos.

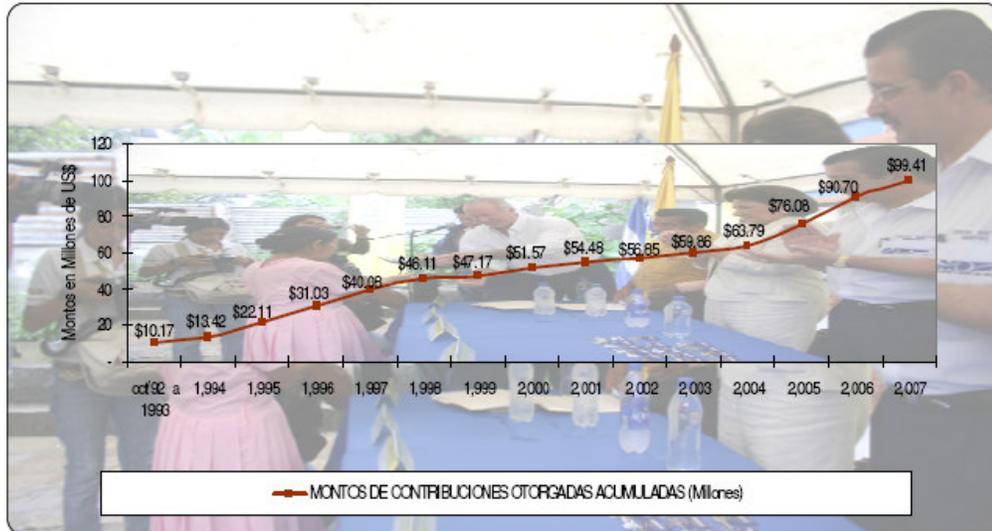
Familias beneficiadas por zona geográfica, según lugar de habitación 2007



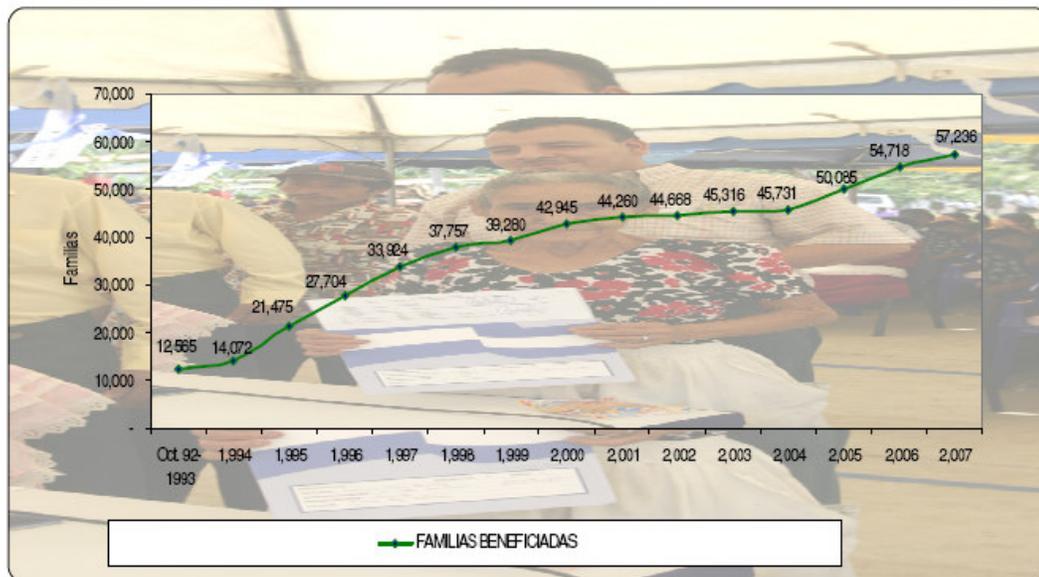
## ANEXO 2

### Programa Contribuciones

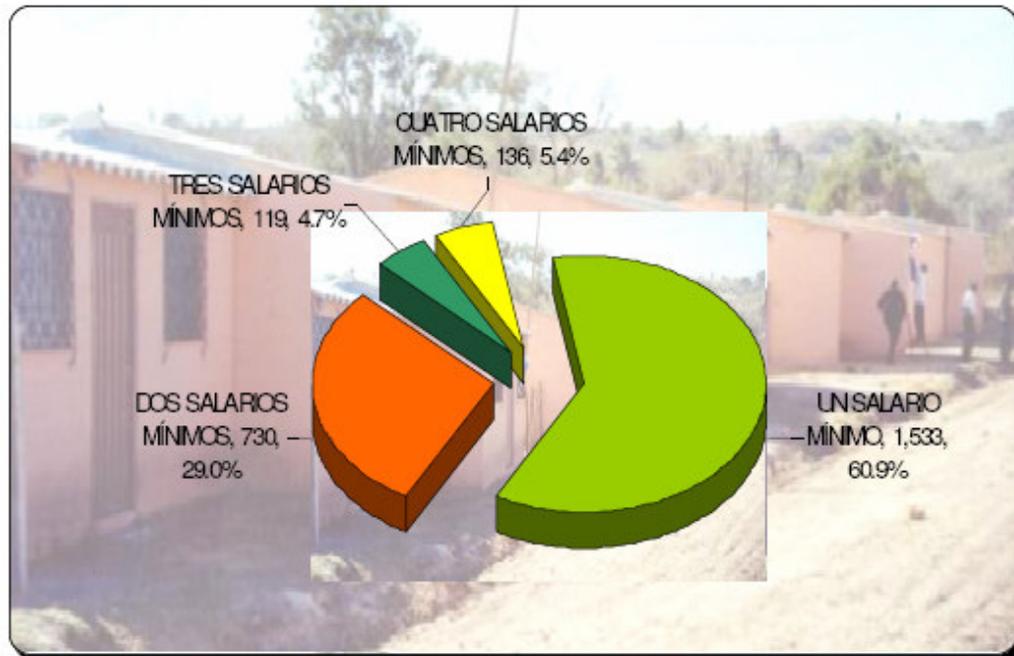
Contribuciones desembolsadas acumulado 1992 – 2007



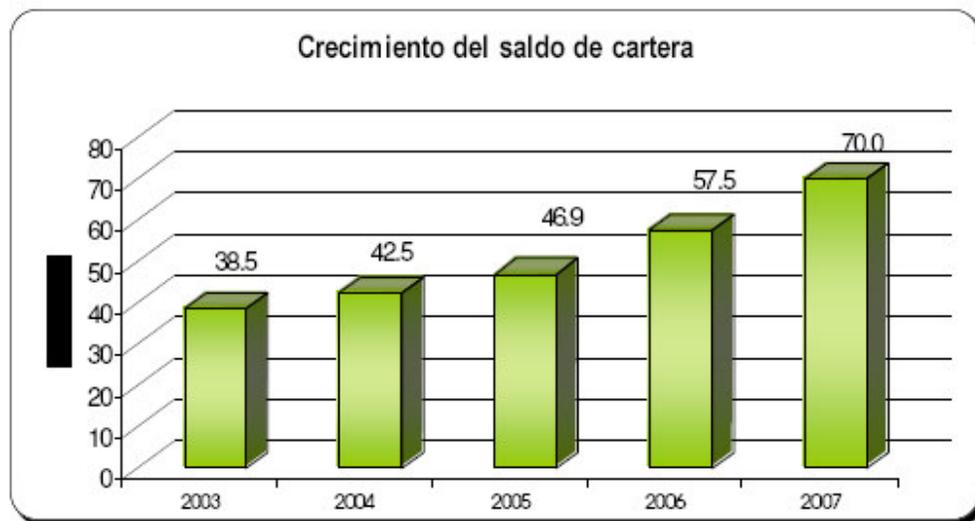
Familias beneficiadas con contribuciones. Acumulado 1992 – 2007



### Familias beneficiadas con contribuciones, según su salario 2007



El saldo de cartera de préstamos, como principal activo productivo, para el 2007 mostró un crecimiento del 22% respecto al interanual del 2006, pasando de \$57.5 millones a \$70.0 millones, superior al saldo proyectado, siendo esto uno de los logros más trascendentales para el año recién terminado.



## ANEXO 4

Ley de Intermediarios Financieros no Bancarios No. 849

### LEY DE INTERMEDIARIOS FINANCIEROS NO BANCARIOS

Decreto No. 849 del 16 de febrero de 2000

Publicado en el Diario Oficial No. 65, Tomo No. 346 de 31 de marzo de 2000

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR

CONSIDERANDO:

- I. Que para fortalecer el desarrollo y la integración financiera del país, es necesario mejorar el acceso y disponibilidad de los servicios financieros en todas las actividades de las comunidades urbanas y rurales del país, específicamente las orientadas a la captación de los pequeños ahorros y capitales y al financiamiento de la micro, pequeña y mediana empresa;
- II. Que es necesario contar con un marco legal basado en principios internacionales de regulación, que al mismo tiempo permita fortalecer las experiencias institucionales salvadoreñas en materia de intermediación financiera, a fin de contar con instituciones financieramente sólidas, competitivas y funcionales para satisfacer las demandas de servicios financieros de toda la población;
- III. Que para contribuir a hacer realidad lo anterior es necesario contar con una legislación uniforme que sea aplicada a los intermediarios financieros no bancarios, adecuada a su naturaleza para que propicie la movilización de ahorros en el sector rural y urbano, al mismo tiempo que fortalezca las normas de supervisión aplicables a dichos intermediarios financieros no bancarios;
- IV. Que el Artículo 114 de la Constitución establece que el Estado protegerá y fomentará las asociaciones cooperativas facilitando su organización, expansión y financiamiento, por lo que

se vuelve imprescindible fortalecer las asociaciones cooperativas de ahorro y crédito, que se dediquen a la intermediación financiera a través de un marco regulatorio apropiado; y

V. Que es necesario fortalecer el carácter privado y la naturaleza cooperativa de las cajas de crédito rurales, de los bancos de los trabajadores y de la federación a que pertenecen dichas entidades,

POR TANTO,

En uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio del Ministro de Economía y de los Diputados Juan Duch Martínez, Rubén Ignacio Zamora Rivas, Gerson Martínez, Norma Fidelia Guevara de Ramirios, Héctor David Córdova Arteaga, Norman Noel Quijano, Guillermo Wellman Carpio, José Antonio Almendáriz, Kirio Waldo Salgado Mina, Juan Ramón Medrano, Donald Ricardo Calderón Lam, Roberto Serrano Alfaro, Julio Alfredo Samayoa, Isidro Antonio Caballero, Hugo Molina y Elizardo González Lovo.

DECRETA: la siguiente;

#### LEY DE INTERMEDIARIOS FINANCIEROS NO BANCARIOS

Ley de Intermediarios Financieros no Bancarios No. 849 **Libro I. Disposiciones Fundamentales**

Título Único Artículo 1.- Objeto y Alcance de la Ley

#### **Artículo 1.- Objeto y Alcance de la Ley**

La presente Ley tiene por objeto regular la organización, el funcionamiento y las actividades de intermediación financiera que realizan los intermediarios financieros no bancarios que se indican en la presente Ley, con el propósito de que cumplan con sus objetivos económicos y sociales, y

garanticen a sus depositantes y socios la más eficiente y confiable administración de sus recursos.

Ley de Intermediarios Financieros no Bancarios No. 849 Libro I. Disposiciones Fundamentales  
Título Único Artículo 2.- Sujetos

### **Artículo 2.- Sujetos**

Los intermediarios financieros no bancarios regulados por esta Ley, son los siguientes:

- a) Las cooperativas de ahorro y crédito que además de captar dinero de sus socios lo hagan del público;
- b) Las cooperativas de ahorro y crédito cuando la suma de sus depósitos y aportaciones excedan de seiscientos millones de colones;
- c) Las federaciones de cooperativas de ahorro y crédito calificadas por la Superintendencia para realizar las operaciones de intermediación que señala esta Ley; y
- d) Las sociedades de ahorro y crédito.

Ley de Intermediarios Financieros no Bancarios No. 849 Libro I. Disposiciones Fundamentales  
Título Único Artículo 3.- Aplicación de Leyes

### **Artículo 3.- Aplicación de Leyes**

Las entidades enumeradas en el artículo anterior se registrarán por sus respectivos ordenamientos legales en lo relativo a su constitución, organización y administración, siempre que no contradiga lo establecido por esta Ley; en lo no previsto se aplicará la Ley de Bancos. Estarán sometidas a la vigilancia y fiscalización de la Superintendencia del Sistema Financiero, quien podrá emitir la

normativa necesaria, de conformidad con lo que se establece en su Ley Orgánica y en la presente Ley.

Todos los sujetos de la presente Ley estarán obligados a cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos.

Ley de Intermediarios Financieros no Bancarios No. 849 Libro I. Disposiciones Fundamentales  
Título Único Artículo 4.- Denominaciones

#### **Artículo 4.- Denominaciones**

En el transcurso de la presenta Ley se utilizarán las siguientes denominaciones:

- a) "Banco Central", por Banco Central de Reserva de El Salvador;
- b) "Superintendencia", por Superintendencia del Sistema Financiero;
- c) "Superintendente", por Superintendente del Sistema Financiero;
- d) "Fondo de Estabilización", por Fondo de Estabilización de Cooperativas;
- e) "Cooperativa", por Asociaciones y Sociedades Cooperativas de Ahorro y Crédito incluyendo las Cajas de Crédito Rurales y los Bancos de los Trabajadores;
- f) "Federación", por Federación de Asociaciones y de Sociedades Cooperativas de Ahorro y Crédito;
- g) "Socios", por los miembros de las cooperativas de ahorro y crédito, de las sociedades de ahorro y crédito, y por asociados de una asociación cooperativa de ahorro y crédito. Los aspirantes a socios no podrán ser considerados como socios;

h) "Acciones de una cooperativa", deberá entenderse por tales las acciones de una sociedad cooperativa y de sociedades de ahorro y crédito; así como por las aportaciones de una asociación cooperativa de ahorro y crédito; e

i) " Integrantes del sistema financiero" , entendiéndose como tales, además de las instituciones señaladas en el artículo 2 de la Ley Orgánica de la Superintendencia, las enumeradas en el artículo 2 de la presente Ley.



E. Profesión u Oficio

- 1) Ama de Casa       4) Empleado       7) Comerciante       10) Agricultor   
2) Carpintero       5) Albañil       8) Obrero       11) Estudiante   
3) Ganadero       6) Motorista       9) Empleada domestica

**DATOS DEL CONTENIDO**

1. ¿Cuál es la naturaleza de su trabajo?

- 1) Permanente                       2) Eventual

2. ¿Cuántas personas de su grupo familiar trabajan incluido usted?

- 1) 1 – 2                       2) 3 – 4                       3) 4 – 6

3. ¿Ha cuanto asciende su ingreso familiar mensual?

- 1) \$ 0.00 – \$ 192.30                       3) \$ 384.61 – \$ 576.90   
2) \$ 192.31 – \$ 384.60                       4) \$ 576.91 – \$ 769.20

4. Sus ingresos mensuales son obtenidos por medio de:

- 1) Negocio Propio   
2) Venta Ambulante   
3) Remesa Familiar   
4) Servicios Domésticos   
5) Trabajo Independiente (carpintero, fontanero, albañil...)

5. ¿Conoce la existencia del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)?

- 1) SI                       2) NO

6. ¿Conoce los tipos de crédito que otorga FONAVIPO por medio de las Instituciones Autorizadas (IA'S)?

1) SI

2) NO

7. Considera usted que FONAVIPO da a conocer cuales son sus instituciones autorizadas (IA's) para otorgar créditos de vivienda.

1) SI

2) NO

8. Cuales de estas instituciones autorizadas conoce usted.

1) BANCOFIT

6) APOYO INTEGRAL

2) PRIMER BANCO DE LOS TRABAJADORES

7) CAMETRO

3) CAJA DE CREDITO DE SOYAPANGO

8) BANSOY

4) CAJA DE CREDITO DE SAN MARTIN

9) BANTPYM

5) CAJA DE CREDITO DE TONACATEPEQUE

10) FEDECRÉDITO

9. ¿Ha solicitado alguna vez crédito para vivienda en las instituciones autorizadas (IA'S) por FONAVIPO?

1) SI

2) NO

10. Si a solicitado crédito ¿Cuál fue su destino?

1) Compra de Vivienda

3) Mejora de Vivienda

2) Compra de Lote

4) Compra de Lote y Construcción de Vivienda

11. ¿El crédito que usted solicitó le fue otorgado?

1) SI

2) NO

12. ¿Cuál es la causa por la que no le otorgaron el crédito para vivienda?

1) Capacidad de pago

4) Deudas acumuladas

2) Record crediticio

5) Por ser de la tercera edad

3) Falta de documentación que respalde sus ingresos

13. ¿Considera usted que el personal que labora en las Instituciones Autorizadas (IA'S) proporciona la información necesaria de las líneas de crédito para vivienda que promueve FONAVIPO?

1) SI

2) NO

14. ¿Qué requisitos cree usted que son iguales en todas las instituciones autorizadas (IA's) por FONAVIPO?

1) Capacidad de Pago

2) Fiador

3) Documentos Personales

4) Otros

5) Otorgan la cantidad de dinero solicitada

15. ¿Qué requisitos o condiciones le solicitaron para otorgarle el crédito?

1) Documentos personales

3) Que el terreno o casa quede en garantía

2) Fiador

4) Capacidad de pago

Otros5)

16. ¿Qué facilidades le gustaría a usted que le ofrecieran al momento de otorgarle un crédito de vivienda?

1) Cuotas bajas

2) Ayuda al llenar la solicitud de crédito

3) Que no pidan fiador

4) Que el terreno o la casa a comprar quede como garantía

5) Plazo de acuerdo a su capacidad de pago

6) Agilidad en los trámites para otorgar crédito

## ANEXO 6

### GUIA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS

1. ¿Cual es la procedencia de los recursos que ustedes manejan para el otorgamiento de Créditos para vivienda?
2. ¿Cuál de las Líneas de Crédito de FONAVIPO representa mayor nivel de aceptación?
3. ¿Cuál de los siguientes destinos de FONAVIPO tiene mayor demanda?
  - a) Compra de vivienda
  - b) Compra de lote
  - c) Mejora de vivienda
  - d) Compra de lote y construcción de vivienda
4. ¿Qué requisitos solicitan al usuario final para otorgarles un crédito para vivienda?
5. ¿Qué criterios toman en cuenta para definir la tasa de interés en los créditos de FONAVIPO?
6. ¿Considera que es adecuada la promoción que actualmente realiza FONAVIPO para dar a conocer su Programa de Créditos al usuario final?
7. ¿Reciben capacitaciones de parte de FONAVIPO para la promoción de sus créditos?

## ANEXO 7

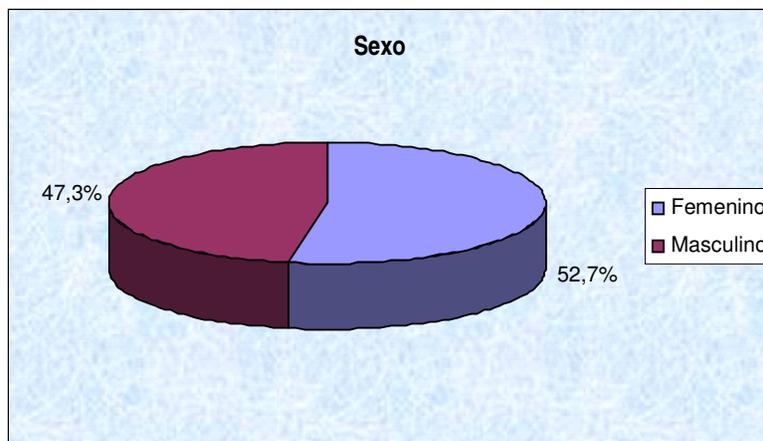
### TABULACIÓN Y COMENTARIO DE LOS RESULTADOS DE LA ENCUESTA DIRIGIDA A LAS PERSONAS DEL SECTOR INFORMAL DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR.

#### DATOS GENERALES

##### Sexo

**Objetivo:** Identificar el género más representativo de las Personas encuestadas del Sector Informal en el área metropolitana de san salvador.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Femenino	79	52,7%
Masculino	71	47,3%
<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>100%</b>



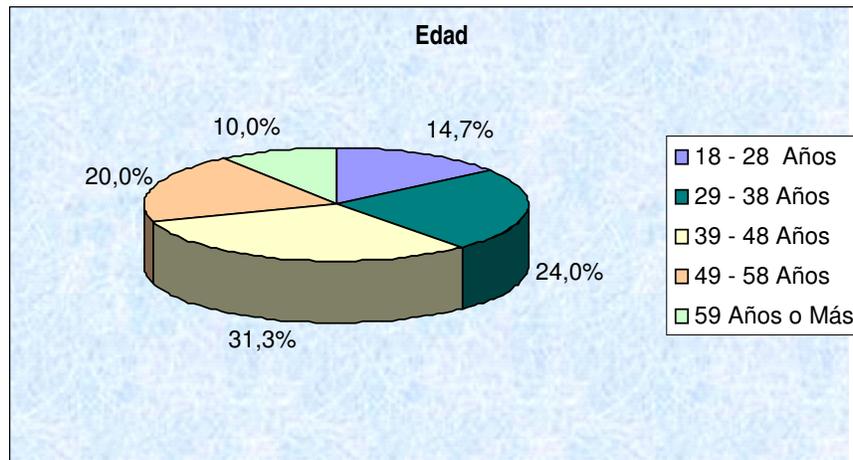
##### Comentario:

Del 100% de las personas encuestadas el 52.7% es representado por el género femenino.

## Edad

**Objetivo:** Conocer el mayor porcentaje de edades de las personas encuestadas del Sector Informal del Área Metropolitana de San Salvador.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
18 - 28 Años	22	14,7%
29 - 38 Años	36	24,0%
39 - 48 Años	47	31,3%
49 - 58 Años	30	20,0%
59 Años o Más	15	10,0%
<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>100%</b>



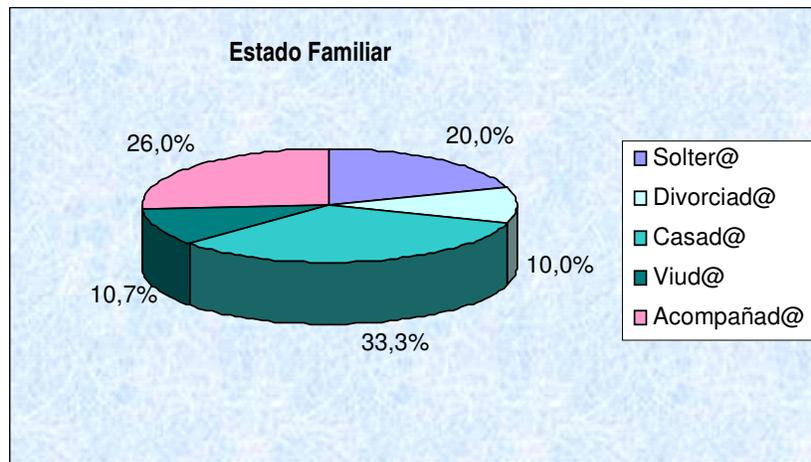
## Comentario:

Del 100% de las personas encuestadas el rango de edad que obtuvo mayor porcentaje fue el de 39 – 48 años con 31.3%, seguido del rango de 29 – 38 años con 24.0%.

## Estado Familiar

**Objetivo:** Conocer el estado civil de las personas encuestadas del Sector Informal en el Área Metropolitana de San Salvador.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Solter@	30	20,0%
Divorciad@	15	10,0%
Casad@	50	33,3%
Viud@	16	10,7%
Acompañad@	39	26,0%
<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>100%</b>



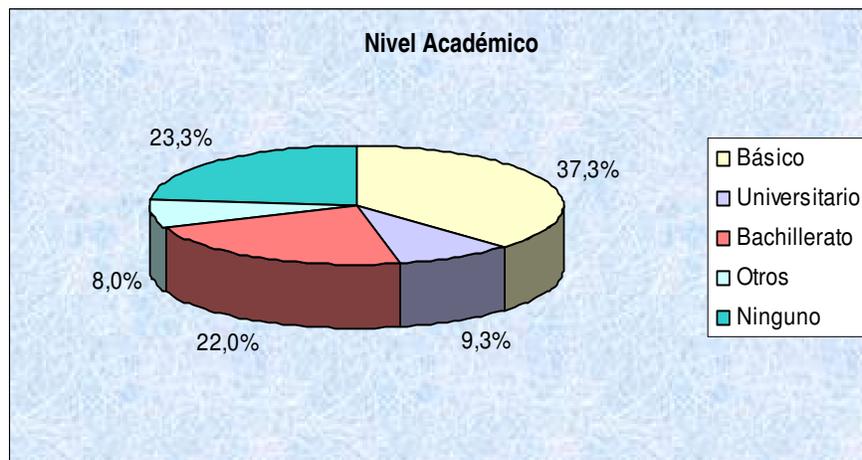
## Comentario:

El 33.3% de las personas encuestadas manifestaron estar casad@s, seguido de un 26.0% que dijeron estar acompañados y el 20.0% de las personas se encuentran solteras.

## Nivel Académico

**Objetivo:** Identificar el nivel académico de las personas encuestadas del Sector Informal, en el Área Metropolitana de San Salvador, que muestran mayor porcentaje

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Básico	56	37,3%
Universitario	14	9,3%
Bachillerato	33	22,0%
Otros	12	8,0%
Ninguno	35	23,3%
<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>100%</b>



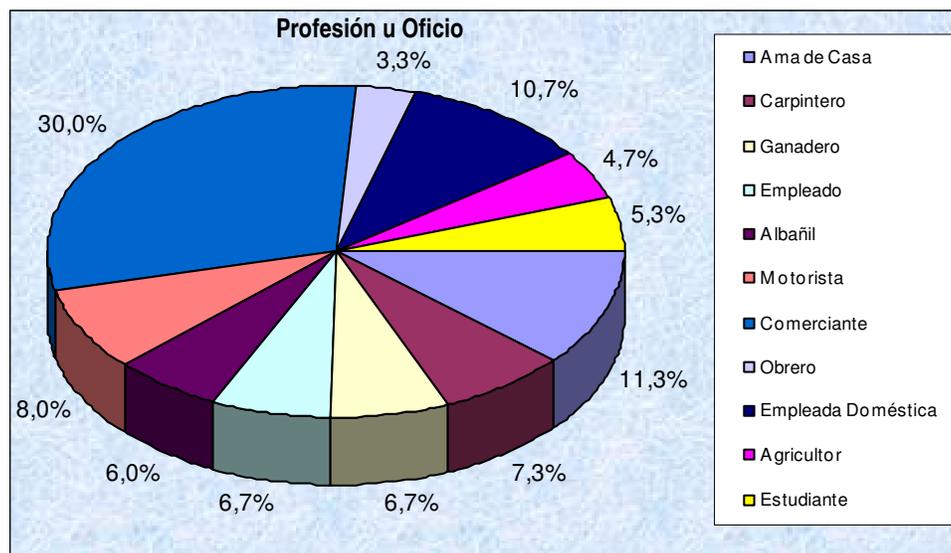
## Comentario:

El 37.3% de las personas encuestadas dijeron tener estudios básicos, el 23.3% manifestaron que no tienen ningún tipo de estudio y el 22.0% poseen estudios de bachillerato.

## Profesión u Oficio

**Objetivo:** Conocer cuales son las profesiones u oficios mas representativas de las personas del Sector Informal del Área Metropolitana de San Salvador.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Ama de Casa	17	11,3%
Carpintero	11	7,3%
Ganadero	10	6,7%
Empleado	10	6,7%
Albañil	9	6,0%
Motorista	12	8,0%
Comerciante	45	30,0%
Obrero	5	3,3%
Empleada Doméstica	16	10,7%
Agricultor	7	4,7%
Estudiante	8	5,3%
<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>100%</b>



## Comentario:

Del 100% de las personas encuestadas el 30.0% son comerciantes, el 11.3% son ama de casa y el 10.7% son empleadas domésticas.

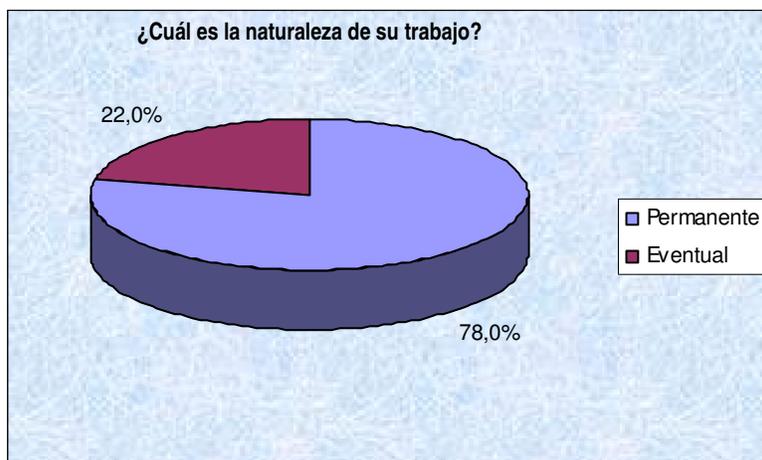
## Pregunta N° 1. ¿Cuál es la naturaleza de su trabajo?

**Objetivo:** Conocer cual es la naturaleza del trabajo que desempeñan las personas del Sector Informal del Área Metropolitana de San Salvador.

**Tabla 1**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Permanente	117	78,0%
Eventual	33	22,0%
<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 1**



### **Comentario:**

Del 100% de las personas encuestadas el 78.0% manifestaron tener un trabajo permanente, mientras que el 22% representa las personas que tienen un trabajo eventual.

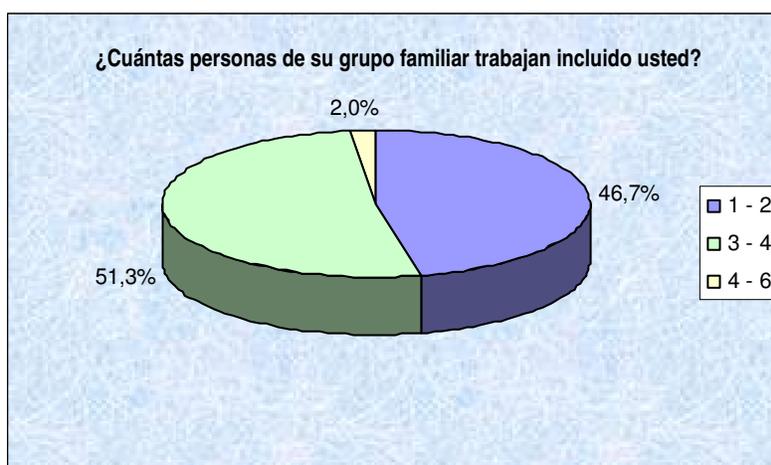
**Pregunta N° 2. ¿Cuántas personas de su grupo familiar trabajan incluido usted?**

**Objetivo:** Conocer el número de personas del grupo familiar que trabajan.

**Tabla 2**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
1 - 2	70	46,7%
3 - 4	77	51,3%
4 - 6	3	2,0%
<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 2**



**Comentario:**

Se puede observar que del 100% de las personas encuestadas el 51.3% manifestó que de 3 – 4 personas de su grupo familiar son las que trabajan y el 46.7% dijeron que sólo de 1 – 2 personas trabajan en su grupo familiar.

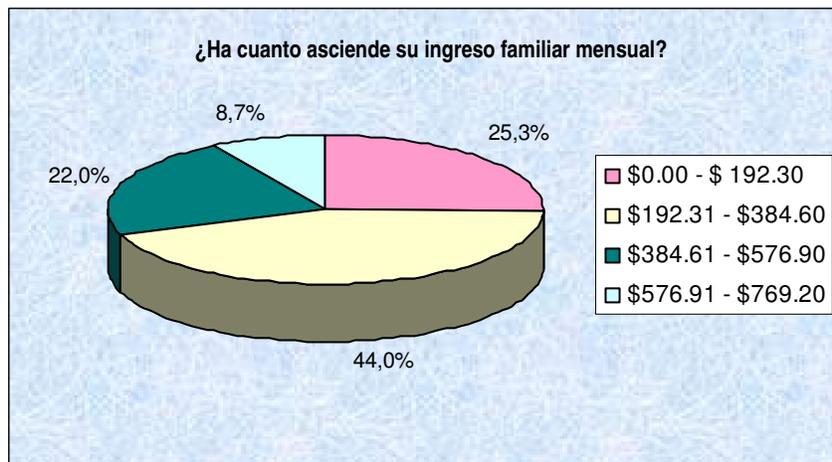
### Pregunta N° 3. ¿A cuanto asciende su ingreso familiar mensuales?

**Objetivo:** Identificar los rangos de ingresos mensuales que obtienen las personas del Sector Informal del Área Metropolitana de San Salvador.

**Tabla 3**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
\$0.00 - \$ 192.30	38	25,3%
\$192.31 - \$384.60	66	44,0%
\$384.61 - \$576.90	33	22,0%
\$576.91 - \$769.20	13	8,7%
<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 3**



#### **Comentario:**

El 44.0% de las personas encuestadas manifestaron tener ingresos entre \$192.31 - \$384.60, 25.3% respondieron que sus ingresos se encuentran entre \$0.00 - \$ 192.30 y el 22.0% dijeron que sus ingresos oscilan entre \$384.61 - \$576.90.

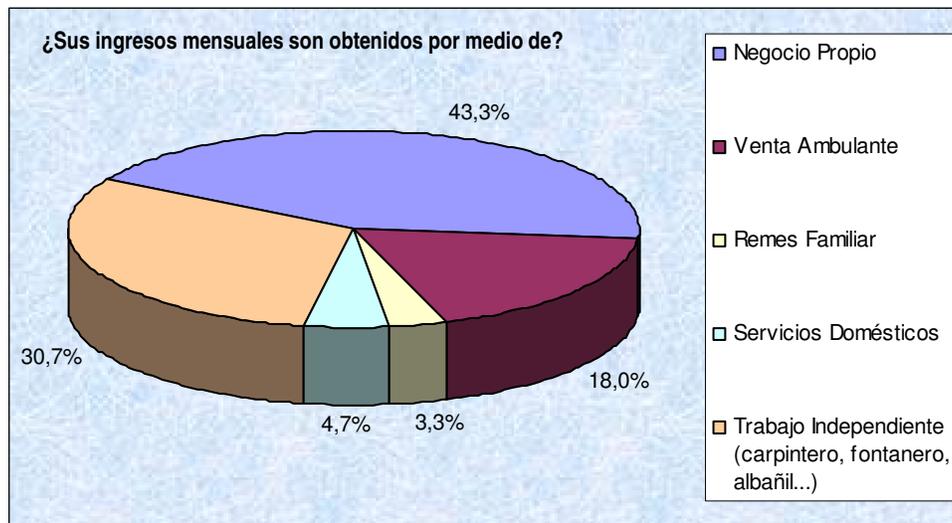
#### Pregunta N° 4. ¿Sus ingresos mensuales son obtenidos por medio de?

**Objetivo:** Conocer el medio por el cual son obtenidos los ingresos de las personas del Sector Informal del Área Metropolitana de San Salvador.

**Tabla 4**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Negocio Propio	65	43,3%
Venta Ambulante	27	18,0%
Remes Familiar	5	3,3%
Servicios Domésticos	7	4,7%
Trabajo Independiente (carpintero, fontanero, albañil...)	46	30,7%
<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 4**



#### **Comentario:**

El 43.3% de las personas encuestadas manifestaron que sus ingresos son obtenidos por medio de negocio propio, el 30.7% son obtenidos por trabajo independiente y el 18.0% por medio de venta ambulante.

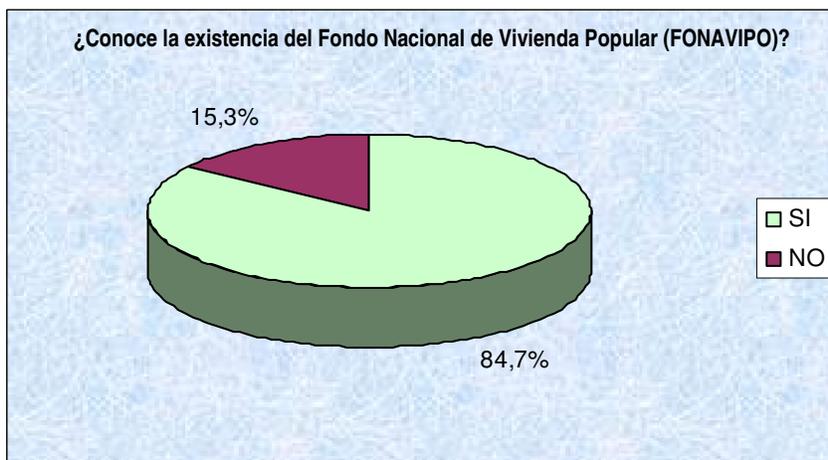
### Pregunta N° 5. ¿Conoce la existencia del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)?

**Objetivo:** Identificar el número de personas que conocen el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO).

**Tabla 5**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
SI	127	84,7%
NO	23	15,3%
<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 5**



#### **Comentario:**

Del 100% de las personas encuestadas el 84.7% manifestaron conocer la existencia del Fondo Nacional de Vivienda Popular, mientras que el 15.3% dijo lo contrario.

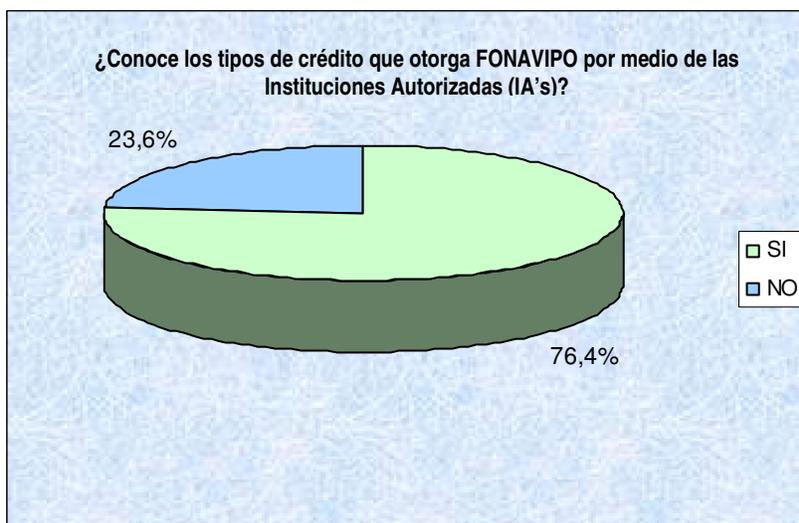
**Pregunta N° 6. ¿Conoce los tipos de crédito que otorga FONAVIPO por medio de las Instituciones Autorizadas (IA's)?**

**Objetivo:** Identificar el número de personas del Sector Informal que conocen los tipos de crédito que otorga FONAVIPO, por medio de las Instituciones Autorizadas (IA's).

**Tabla 6**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
SI	97	76,4%
NO	30	23,6%
<b>Total</b>	<b>127</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 6**



**Comentario:**

De las 127 respuestas afirmativas obtenidas anteriormente el 76.4% de las personas encuestadas opinan que si conoce los tipos de crédito que otorga FONAVIPO.

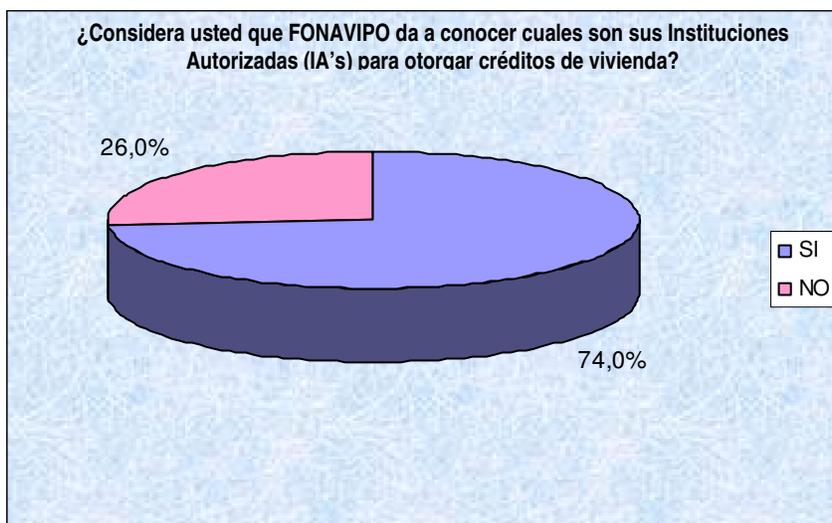
**Pregunta N° 7. ¿Considera usted que FONAVIPO da a conocer cuales son sus Instituciones Autorizadas (IA's, para otorgar créditos de vivienda)?**

**Objetivo:** Identificar si FONAVIPO da conocer cuales son sus Instituciones Autorizadas (IA's) para otorgar créditos de vivienda al Sector Informal del Área Metropolitana de San Salvador.

**Tabla 7**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
SI	94	74,0%
NO	33	26,0%
<b>Total</b>	<b>127</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 7**



**Comentario:**

De las 127 respuestas afirmativas obtenidas anteriormente el 74.0% de las personas manifestaron que FONAVIPO si da a conocer cuales son sus Instituciones Autorizadas (IA's) para otorgar créditos de vivienda.

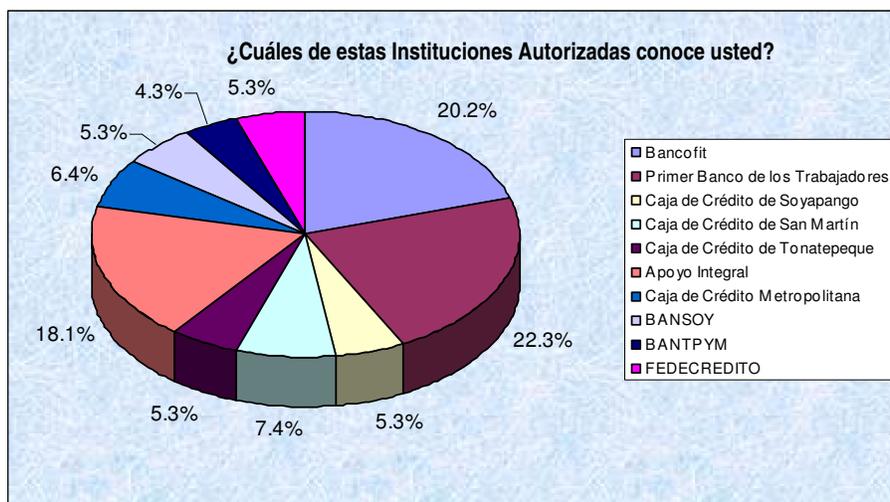
**Pregunta N° 8. ¿Cuál de estas Instituciones Autorizadas conoce usted?**

**Objetivo:** Identificar cuales de las Instituciones Autorizadas (IA's) son mas conocidas por las personas del Sector Informal del Área Metropolitana de San Salvador.

**Tabla 8**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Bancofit	19	20.2%
Primer Banco de los Trabajadores	21	22.3%
Caja de Crédito de Soyapango	5	5.3%
Caja de Crédito de San Martín	7	7.4%
Caja de Crédito de Tonatepeque	5	5.3%
Apoyo Integral	17	18.1%
Caja de Crédito Metropolitana	6	6.4%
BANSOY	5	5.3%
BANTPYM	4	4.3%
FEDECREDITO	5	5.3%
<b>TOTAL</b>	<b>94</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 8**



**Comentario:**

De las 94 personas que respondieron afirmativamente dijeron que las institución que más conocen son, el Primer Banco de los Trabajadores con 17.4% y BANCOFIT con el 15.7% y las otras instituciones son conocidas en un menor porcentaje.

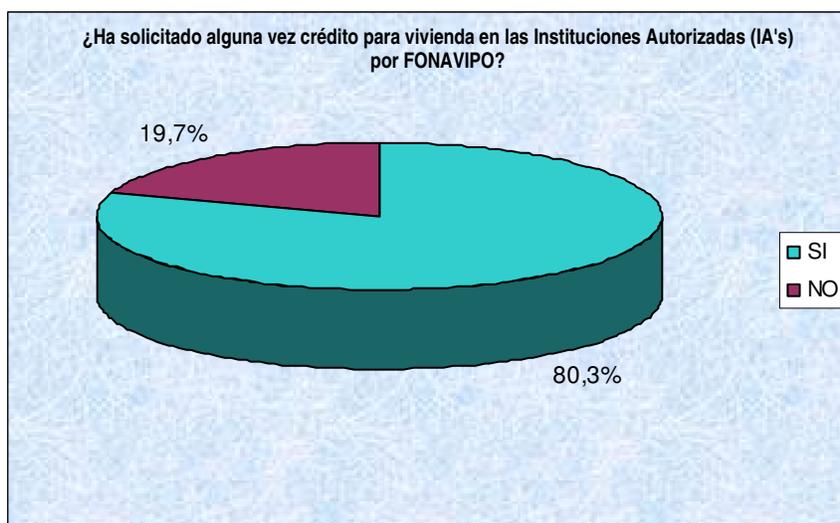
**Pregunta N° 9. ¿Ha solicitado alguna vez crédito para vivienda en las Instituciones Autorizadas (IA's) por FONAVIPO?**

**Objetivo:** Identificar el número de personas que han solicitado alguna vez crédito para vivienda en las Instituciones Autorizadas (IA's) por FONAVIPO.

**Tabla 9**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
SI	102	80,3%
NO	25	19,7%
<b>Total</b>	<b>127</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 9**



**Comentario:**

De 102 respuestas afirmativas obtenidas anteriormente, el 80.3% respondieron que sí han solicitado créditos para vivienda.

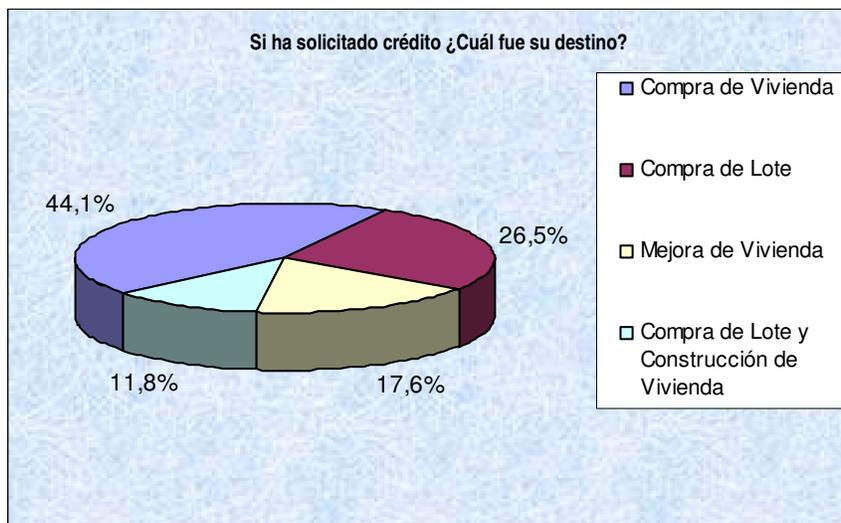
### Pregunta N° 10. Si ha solicitado crédito ¿Cuál fue su destino?

**Objetivo:** Conocer cual fue el destino del crédito solicitado por las personas del Sector Informal del Área Metropolitana de San Salvador.

**Tabla 10**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Compra de Vivienda	45	44,1%
Compra de Lote	27	26,5%
Mejora de Vivienda	18	17,6%
Compra de Lote y Construcción de Vivienda	12	11,8%
<b>Total</b>	<b>102</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 10**



### Comentario:

De las 102 respuestas afirmativas obtenidas anteriormente el 44.1% de las personas encuestadas respondieron que han solicitado crédito para compra de vivienda y el 26.5% para compra de lote.

### Pregunta N° 11. ¿El crédito que usted solicitó le fue otorgado?

**Objetivo:** Identificar la cantidad de personas del Sector Informal que han tenido dificultades para que se les conceda crédito para vivienda.

**Tabla 11**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
SI	34	33,3%
NO	68	66,7%
<b>Total</b>	<b>102</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 11**



### Comentario:

De las 102 respuestas afirmativas obtenidas anteriormente el 66.7% de las personas encuestadas manifestaron haber tenido dificultades en obtener un crédito para vivienda.

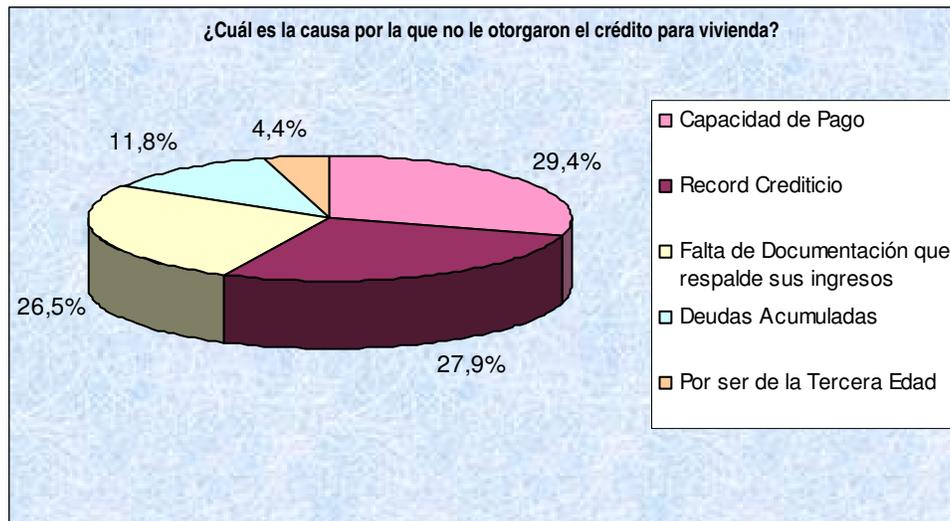
## Pregunta N° 12. ¿Cuál es la causa por la que no le otorgaron el crédito para vivienda?

**Objetivo:** Identificar cuales son las causas por las que no le otorgaron el crédito.

**Tabla 12**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Capacidad de Pago	20	29,4%
Record Crediticio	19	27,9%
Falta de Documentación que respalde sus ingresos	18	26,5%
Deudas Acumuladas	8	11,8%
Por ser de la Tercera Edad	3	4,4%
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 12**



### **Comentario:**

De las 68 personas que respondieron negativamente a la pregunta anterior el 29.4% respondieron que no se les había otorgado el crédito por no tener capacidad de pago, seguido de record crediticio con 27.9% y el 26.5% por falta de documentación que respalde sus ingresos.

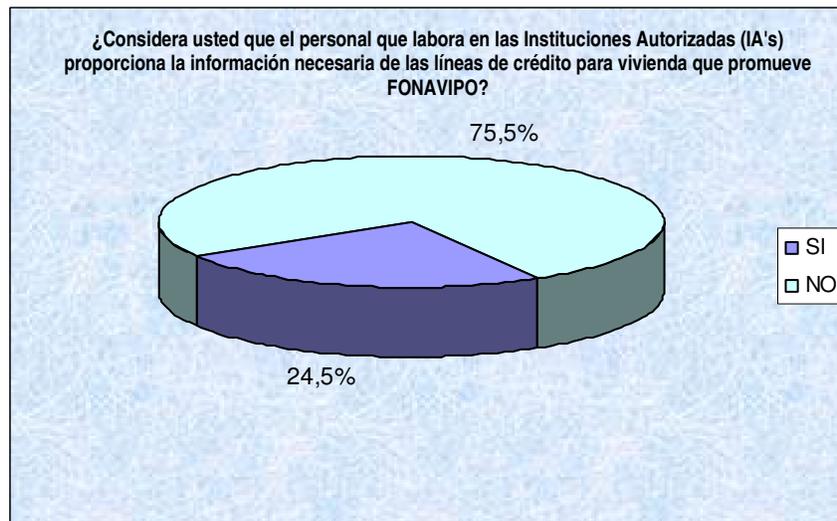
**Pregunta N° 13. ¿Considera usted que el personal que labora en las Instituciones Autorizadas (IA's) proporciona la información necesaria de las líneas de crédito para vivienda que promueve FONAVIPO?**

**Objetivo:** Identificar si el personal de las Instituciones Autorizadas (IA's) está capacitada para proporcionar información necesaria de las líneas de crédito que promueve FONAVIPO.

**Tabla 13**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
SI	25	24,5%
NO	77	75,5%
<b>Total</b>	<b>102</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 13**



**Comentario:**

De las 102 respuestas afirmativas obtenidas anteriormente el 75.5% manifestó que el personal que labora en las Instituciones Autorizadas no proporciona la información necesaria sobre las líneas de crédito que promueve FONAVIPO.

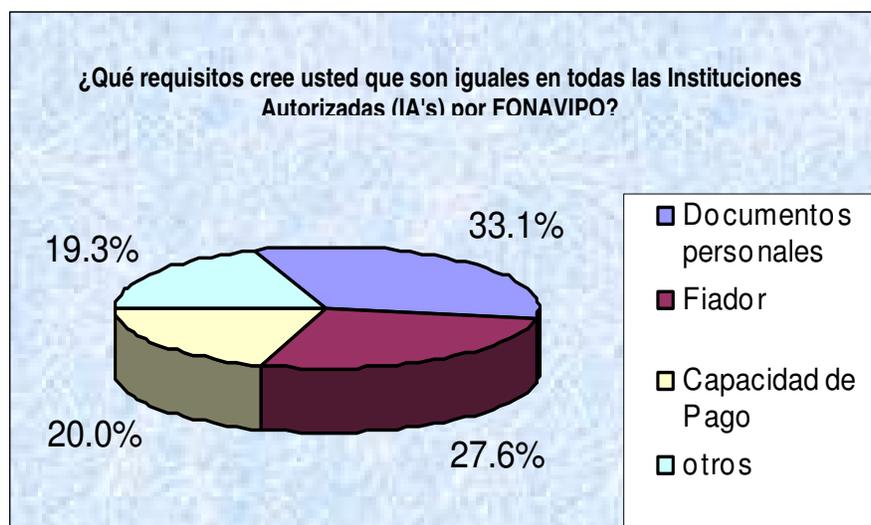
**Pregunta N° 14. ¿Qué requisitos cree usted que son iguales en todas las Instituciones Autorizadas (IA's) por FONAVIPO?**

**Objetivo:** Conocer que requisitos son iguales en las Instituciones Autorizadas (IA's) por FONAVIPO.

**Tabla 14**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Capacidad de pago	29	20,0%
Fiador	40	27,6%
Documentos personales	48	33,1%
Otros	28	19,3%
<b>TOTAL</b>	<b>145</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 14**



**Comentario:**

De las 102 respuestas afirmativas obtenidas anteriormente dijeron que los requisitos mas solicitados en las instituciones autorizadas son, documentos personales con un 33.1% y fiador con un 27.6%

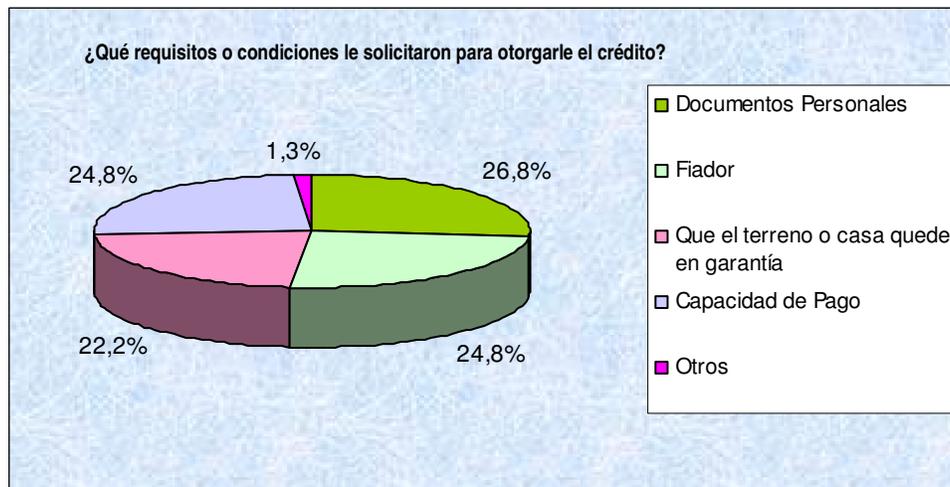
### Pregunta N° 15. ¿Qué requisitos o condiciones le solicitaron para otorgarle el crédito?

**Objetivo:** Conocer los requisitos o condiciones que son solicitados por las Instituciones Autorizadas para poder otorgar créditos para vivienda.

**Tabla 15**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Documentos Personales	41	26,8%
Fiador	38	24,8%
Que el terreno o casa quede en garantía	34	22,2%
Capacidad de Pago	38	24,8%
Otros	2	1,3%
<b>TOTAL</b>	<b>153</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 15**



### Comentario:

De las 102 respuestas afirmativas obtenidas anteriormente dijeron que los requisitos más solicitados en las instituciones autorizadas son, documentos personales con 26.8%, fiador y capacidad de pago con 24.8% respectivamente.

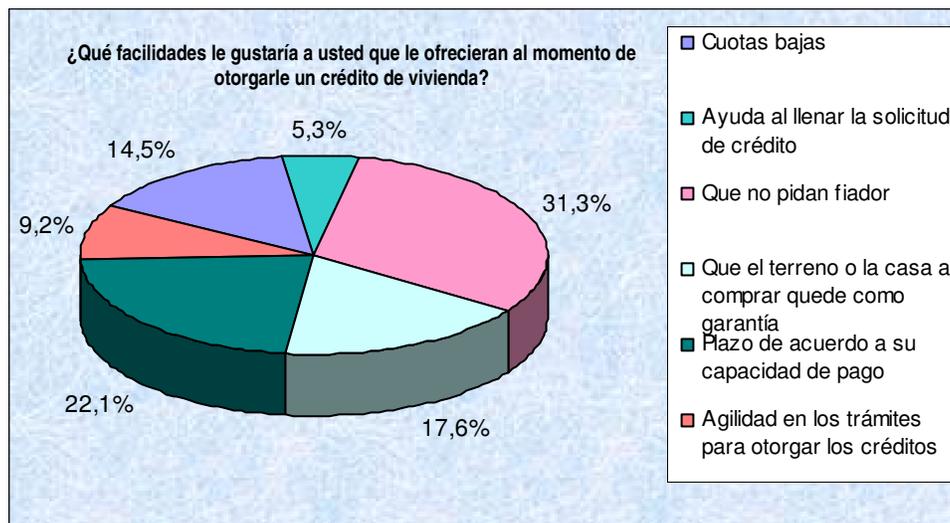
**Pregunta N° 16. ¿Qué facilidades le gustaría a usted que le ofrecieran al momento de otorgarle un crédito de vivienda?**

**Objetivo:** Conocer que facilidades les gustaría a las personas del Sector Informal que se les ofreciera al momento de otorgarle un crédito para vivienda.

**Tabla 16**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Cuotas bajas	19	14,5%
Ayuda al llenar la solicitud de crédito	7	5,3%
Que no pidan fiador	41	31,3%
Que el terreno o la casa a comprar quede como garantía	23	17,6%
Plazo de acuerdo a su capacidad de pago	29	22,1%
Agilidad en los trámites para otorgar los créditos	12	9,2%
<b>TOTAL</b>	<b>131</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 16**



**Comentario:**

De las 102 respuestas afirmativas obtenidas anteriormente dijeron que las facilidades que les gustaría que brindaran las instituciones autorizadas son, que no pidan fiador con el 31.3%, plazo de acuerdo a su capacidad de pago con 22.1% y Que el terreno o la casa a comprar quede como garantía con 17.6%.

# ANEXO 8

## SOLICITUD DE PRESTAMO PARA EL SECTOR INFORMAL

FECHA

--	--	--

### A. CARACTERISTICAS DEL PRESTAMO SOLICITADO

1. CANTIDAD A SOLICITAR: US \$ \_\_\_\_\_ 2. PLAZO EN MESES: \_\_\_\_\_ 3. GARANTIA: \_\_\_\_\_ HIPOTECA \_\_\_\_\_  
 4. DESTINO DEL PRESTAMO: \_\_\_\_\_

### B. DATOS PERSONALES DEL SOLICITANTE

1. NOMBRE SEGÚN DOCUMENTO UNICO DE IDENTIDAD  
 \_\_\_\_\_  
 NOMBRES \_\_\_\_\_ APELLIDOS \_\_\_\_\_  
 2. SEXO: M ( ) F ( ) 3. ESTADO CIVIL: \_\_\_\_\_  
 4. FECHA DE NACIMIENTO: \_\_\_\_\_ 5. EDAD: \_\_\_\_\_  
 6. Nb. DUI: \_\_\_\_\_ 7. FECHA DE EXTENSION: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
 8. Nb. DE NIT: \_\_\_\_\_ 9. OCUPACION: \_\_\_\_\_  
 10. INGRESOS MENSUALES DEL GRUPO FAMILIAR: US \$ \_\_\_\_\_  
 12. DIRECCION ACTUAL: \_\_\_\_\_  
 13. MUNICIPIO: \_\_\_\_\_ 14. DEPARTAMENTO: \_\_\_\_\_  
 15. EL LUGAR DONDE USTED VIVE ES: PROPIO ALQUILADO OTROS ESPECIFIQUE: \_\_\_\_\_

### C. DATOS DEL CONYUGUE O COMPAÑERO DE VIDA

1. NOMBRE SEGÚN DOCUMENTO UNICO DE IDENTIDAD  
 \_\_\_\_\_  
 NOMBRES \_\_\_\_\_ APELLIDOS \_\_\_\_\_  
 2. SEXO: M ( ) F ( ) 3. ESTADO CIVIL: \_\_\_\_\_  
 4. FECHA DE NACIMIENTO: \_\_\_\_\_ 5. EDAD: \_\_\_\_\_  
 6. Nb. DUI: \_\_\_\_\_ 7. FECHA DE EXTENSION: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
 8. Nb. DE NIT: \_\_\_\_\_ 9. OCUPACION: \_\_\_\_\_  
 11. NUMERO DE HIJOS: \_\_\_\_\_

### D. DATOS A LLENAR POR EL SOLICITANTE

10. SUS INGRESOS SON OBTENIDOS POR MEDIO DE: \_\_\_\_\_  
 11. EN QUE LUGAR TRABAJA: \_\_\_\_\_  
 17. TELEFONO FIJO O CELULAR DEL SOLICITANTE: \_\_\_\_\_

### E. REFERENCIAS SOBRE OPERACIONES BANCARIAS

NOMBRE DE LA INSTITUCION DONDE SOLICITO EL CREDITO: \_\_\_\_\_  
 CUAL FUE LA CANTIDAD QUE LE OTORGARON: \$ \_\_\_\_\_  
 CUAL ES LA CANTIDAD QUE DEBE EN ESTE MOMENTO: \$ \_\_\_\_\_

### F. REFERENCIAS PERSONALES

NOMBRE	DIRECCION PARTICULAR	No. DE TELEFONO

### G. DECLARACION

YO, \_\_\_\_\_, Hago constar que toda la información que he proporcionado, incluida la de ingresos y egresos míos y de mi grupo familiar, es verdadera y puede ser verificada en cualquier momento. Así mismo me comprometo a invertir totalmente el valor del préstamo en el destino indicado en esta solicitud.

### H. USO EXCLUSIVO DEL BANCO

**RESOLUCION DEL COMITÉ**  
 LA PRESENTE SOLICITUD DE PRESTAMO FUE CONOCIDA , ANALIZADA Y APROBADA CON LAS CONDICIONES SIGUIENTES

MONTO	PLAZO (MESES)	FECHA APROBACION	TASA DE INTERES

PRESTAMO A CONSTITUIRSE BAJO LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

F. \_\_\_\_\_ F. \_\_\_\_\_ F. \_\_\_\_\_ F. \_\_\_\_\_

OBSERVACIONES DEL COMITE