

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
Facultad de Ciencias Económicas  
Escuela de Administración de Empresas



*Modelo de Política Crediticia para la  
Construcción y Adquisición de Vivienda para  
el Sector de bajos ingresos.*

TRABAJO DE GRADUACION PRESENTADO POR:

**Gerardo Arévalo Meza**  
**Mario Rigoberto Arias Shultz**  
**José Leonardo Quinteros Martínez**

PARA OPTAR AL GRADO DE:


**LICENCIADO EN:**  
**ADMINISTRACION DE EMPRESAS**

OCTUBRE DE 1984.

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, CENTRO AMERICA.



T  
332.32  
A683m

UES BIBLIOTECA CENTRAL  
  
INVENTARIO: 10103971

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS  
ESCUELA DE ADMINISTRACION DE EMPRESAS

MODELO DE POLITICA CREDITICIA PARA LA  
CONSTRUCCION Y ADQUISICION DE VIVIENDA PARA EL  
SECTOR DE BAJOS INGRESOS

TRABAJO DE GRADUACION PRESENTADO POR  
GERARDO AREVALO MEZA  
MARIO RIGOBERTO ARIAS SHULTZ  
JOSE LEONARDO QUINTEROS MARTINEZ

PARA OPTAR AL GRADO DE  
LICENCIADO EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS

OCTUBRE 1984

San Salvador

El Salvador

Centro América

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTOR

Dr. Miguel Angel Parada

SECRETARIO GENERAL

Dra. Ana Gloria Castaneda de Montoya

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

DECANO

Lic. Carlos Humberto Henríquez

SECRETARIO

Lic. José Fernando Flores

ASESOR DEL TRABAJO DE GRADUACION

Lic. Rafael Arístides Campos

JURADO EXAMINADOR

Presidente: Lic. Benjamín Cañas

1er. Vocal: Lic. Mario Arnoldo Sánchez

2do. Vocal: Lic. Rafael Arístides Campos

## I N D I C E

	Pág.
	i
	1
Capítulo I :	1
A. Generalidades .....	2
B. Definiciones y Conceptos .....	4
C. Planteamiento del Problema .....	9
D. Estructura y Funcionamiento de las Institu- ciones Financieras .....	9
1. Sistema Financiero .....	11
E. Generalidades de las Empresas Constructoras .	13
F. Construcción y Comercialización .....	14
1. La Construcción de Viviendas de Bajo Cos- to en El Salvador .....	17
2. Estudio de Mercado .....	24
3. Sector Vivienda .....	24
G. El Potencial Consumidor Final de la Vivien- da .....	29
Apéndice No. 1 .....	36
Apéndice No. 2 .....	42
Capítulo II :	42
POLITICAS CREDITICIAS PARA EL SECTOR DE BAJOS INGRESOS : SUS NORMAS, CALIFICACION Y CONTROL ..	42
A. Políticas Institucionales .....	42

B. Procedimiento para el Otorgamiento de Crédito Habitacional .....	43
C. Normas Generales para Factibilidad e Inversión en Proyectos Habitacionales .....	44
1. Generalidades .....	44
2. Información que Deberá Presentarse .....	45
3. Planos que Deberán Proporcionarse .....	46
4. Calificación de Proyectos .....	47
5. Respaldo Financiero .....	51
6. Supervisión y Recepción .....	57
7. Construcción y Adquisición .....	60
D. Alcances del Estudio y Resultados .....	64
1. Ventajas y Limitaciones .....	71
E. Consideraciones .....	71
Apéndice N° 1 .....	73
Capítulo III : MODELO DE POLITICA CREDITICIA PARA LA CONSTRUCCION Y ADQUISICION DE VIVIENDA PARA EL SECTOR DE BAJOS INGRESOS .....	81
A. Objetivos del Modelo .....	81
B. Marco Legal .....	83
C. Sujetos de Crédito .....	84
1. Empresa Constructora .....	85
2. Potencial Comprador Adquirente o Adjudicatario de Vivienda .....	85

3. Información Necesaria en Formatos de - Solicitud .....	86
4. Respaldo Documentario .....	96
5. Características del Sujeto de Crédito .....	98
6. Verificación de la Información y su Res- paldo .....	98
D. El Objeto del Crédito .....	100
1. Líneas o Tipos de Crédito (Por su Destino) .	100
2. Cuantía o Monto de Créditos .....	101
3. Plazos .....	102
4. Tasa de Interés .....	103
5. Análisis Financiero .....	104
6. Garantías .....	108
7. Coberturas v/o Riesgos Administrados .....	109
8. Seguros .....	111
9. Cartulación y Formalización .....	113
10. Efectos Legales de los Instrumentos .....	116
Capítulo IV : CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	121
A. Conclusiones .....	121
B. Recomendaciones .....	126
ANEXOS .....	130
OTROS ANEXOS .....	136
BIBLIOGRAFIA .....	145

## I N T R O D U C C I O N

Al analizar la evolución del sistema financiero nacional a la luz del desarrollo histórico en nuestro país, debemos convenir en que la actividad crediticia y financiera en general, no ha presentado características derivadas de políticas definidas convenientes a la realidad nacional, ni tampoco ha respondido a las necesidades mayoritarias del país.

En otras palabras, se deduce con certeza, que el proceso de constitución y crecimiento de las instituciones financieras y, sobre todo, su quehacer en el campo crediticio, no fueron resultado de determinada evolución, que hubiese sido sustentada dentro de un esquema económico válido; sino que por el contrario, parece responder tal situación, a la carencia total de políticas definidas, de una relación entre la gran cantidad de enterantes de los fondos en carácter de depósitos, y la escasa cantidad de adjudicatarios de esos fondos en carácter de beneficiarios de los créditos, dentro de la estructura del sistema financiero nacional; o que en dicha relación estuviera dispuesta en un solo sentido, en el que se denota la promoción de incentivos para incrementar el ahorro, por parte de los sectores populares de la población, por un lado; en tanto que por otro, la adjudicación de los créditos se canalizan hacia otros sectores, basados en la estructura del régimen socio-económico prevaleciente en el país.

Se puede afirmar entonces, que la falta de una planeación económica, sumada la inaplicabilidad de las políticas estatales, violan cualquier intento de democratización del crédito.

Los antecedentes nos colocan entonces, ante un marco económico que respon-

de básicamente a un régimen en el que se destaca el funcionamiento de un mercado de los fondos disponibles o de los excedentes financieros, manipulados o monopolizados por sectores ligados a estructuras cerradas y arcaicas que propiciaron la concentración de la riqueza. Por otra parte, los vicios de tipo jurídico-administrativo, la vigilancia y control que debía haber ejercido el Estado, a través de las instituciones designadas para ello, no lograron ser realizadas más que en un sentido puramente técnico, legal o normativo.

Esta cuestión es de capital importancia, para la coyuntura por la que -- atraviesa el país, que busca acomodarse en una nueva organización social; en consecuencia, la fijación de nuevos objetivos no debe quedar, en adelante, bajo el dominio discrecional de personas o de circunstancias que puedan escapar al control y dirección de las autoridades monetarias; ni la canalización de dichos recursos financieros al margen de rígidas políticas centralizadas de difícil constatación en su práctica y realización; por lo tanto, con el fin de exponer adecuadamente el contenido del presente trabajo, lo hemos dividido en cuatro capítulos; a través de los cuales se aspira a demostrar, por medio de la evidencia de los hechos y la presentación de la importancia y complejidad de los problemas planteados, una mejor -- comprensión para el lector.

En el Capítulo Primero, se describe en forma general el marco teórico de referencia sobre la problemática, la importancia del cambio y el orden en el sistema actual del crédito para la Industria de la Construcción, en el campo de la vivienda; así como también, para el potencial comprador o demandante final de las viviendas; ubicados ambos en el contexto de las Corporaciones de Derecho Público, el Sistema Bancario y el de las Asociacio-



nes de Ahorro y Préstamo Reformados.

En el Capítulo Segundo, se refleja la actividad de campo, evaluando y cuestionando las actuales normas por la ausencia de políticas; su vigencia y utilidad a través de los procedimientos y métodos empleados por quienes -- tienen la obligación de ejecutarlos (Financiera Nacional de la Vivienda, - Asociaciones de Ahorro y Préstamo, Fondo Social para la Vivienda, Instituto de Vivienda Urbana, Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima), así como las técnicas para obtener el provecho y aplicación de tales resultados.

En el Capítulo Tercero, se aprecia el resultado global de las investigaciones y la estructura del modelo de política para la evaluación y calificación de los sujetos de crédito, en afinidad con una política real y aplicable. Este se haya enmarcado dentro de las conceptualizaciones y necesidades actuales de la administración de recursos económico-financieros proyectados hacia una realidad social.

Finalmente, en el Capítulo Cuarto, hemos sintetizado las conclusiones obtenidas con la investigación realizada, lo cual nos dá soporte para luego hacer las recomendaciones que consideramos cumplen con nuestro objetivo.

## C A P I T U L O I

### EL PROBLEMA HABITACIONAL

#### A. Generalidades

La vivienda es y seguirá siendo una de las necesidades básicas de la humanidad, que amerita una mayor atención; ésta debe estar dirigida a la forma cómo se manifiestan los problemas a que se enfrentan la población para adquirirla y especialmente a los grupos de bajos ingresos.)

Por su misma naturaleza de necesidad básica, está interrelacionada con -- múltiples disciplinas del conocimiento humano; en lo económico, genera una serie de actividades, alrededor de las cuales se fundamentan otros sectores, tales como la industria manufacturera, el transporte, los servicios, etc.; en lo social, es la que aglutina todos los valores, actitudes y aspiraciones para la realización del hombre, quien por naturaleza se constituye en un objeto y sujeto de derecho.

En El Salvador, el crecimiento poblacional ha sido cada vez mayor, por lo tanto, se han ido formando ciudades bastante desordenadas, especialmente en lo que se refiere al área metropolitana de San Salvador, haciendo difícil la obtención de los servicios básicos de la población.

→ La alta tasa de crecimiento de la población, principalmente en grupos sociales de bajos recursos económicos; el bajo ingreso monetario de la mayoría y la gran concentración en torno a los núcleos urbanos, generan una -- enorme demanda de vivienda.

A partir de los años 1976-1977 1/, se observó un crecimiento más acelerado de los niveles de inflación, lo cual repercutió drásticamente en la oferta y demanda de vivienda.

## B. Definiciones y Conceptos

El presente estudio encierra algunos conceptos, los cuales se han analizado, en primer lugar, en contraste con la realidad y necesidades actuales; y en segundo lugar, con el objetivo de este trabajo.

Dichos conceptos se enuncian en la siguiente forma:

MODELO: "Representación simbólica de la realidad de un fenómeno, en donde se incluyen las variables más significativas del mismo. El modelo es una simulación de un fenómeno u objeto. Existen modelos matemáticos y físicos; los primeros representan los fenómenos por medio de fórmulas matemáticas, mientras que los últimos reproducen materialmente el fenómeno. Toda representación es un modelo y el objetivo de éste es proveer un cuadro simplificado e inteligible de la realidad, con el fin de comprenderlo mejor" 2/

POLITICA: "Arte de gobernar y dar leyes conducentes a asegurar la buena marcha del Estado, la tranquilidad y el bienestar de los ciudadanos.... -- Orientaciones o directrices que rigen la actuación de una persona o entidad, en un asunto o campo determinado" 3/

---

1/ La Industria de la Construcción y la Situación Económica del País. Manuel Enrique Hinds. Ponencia Mayo 1979. Pág. 43

2/ Glosario de Términos sobre Asentamientos Humanos. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. México 1978. Pág. 85

3/ Ibid. Pág. 102.

VIVIENDA: "... lugar que nos protege de todas las inclemencias del tiempo: lluvia, sol, frío, etc.... de condiciones mínimas habitacionales, relativas a la disponibilidad de servicios básicos de infraestructura (agua, energía eléctrica, telecomunicaciones, transporte, centros de salud, centros comerciales, tren de aseo, carreteras, etc.)" 4/. El concepto anterior determina una clasificación por la existencia de condiciones estructurales de tipo económico, jurídico y social, que han impedido, hasta ahora, la posibilidad de obtener, a los sectores de la población de más bajos ingresos, un "techo" que mejore sus condiciones humanas.

CREDITO: " En forma simple y ortodoxa, nace o existe cuando las cualidades de solvencia de un individuo o sociedad, son suficientemente satisfactorias para que se le confíen riquezas o capitales presentes a cambio de --- otros tantos futuros. Se deduce como un acto bilateral, o sea que para su existencia es preciso que haya por una parte, el que otorga; y por otra, a quien se le confiere" 5/

BAJOS INGRESOS: Se encuentra determinado por el ingreso monetario que percibe un empleado, obrero o similar, en una unidad de tiempo, regulado en su mayoría por las Leyes, bajo términos de SALARIO MINIMO. La limitante -- económica y su derivada condición social, establecen parámetros de status que dan título a dicha situación.

---

4/ Glosario de Términos sobre Asentamientos Humanos. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. México 1978. Pág. 137

5/ Manual del Funcionario Bancario. Banco Agrícola Comercial de El Salvador. 1982. Pág. 3

### C. Planteamiento del Problema.

En los últimos 20 años, la marcha de la urbanización ha aumentado a una tasa sin precedentes, en todos los países del mundo. Las estadísticas de las Naciones Unidas estiman que, para el año 2000, el 75% de la población total de América Latina, residirá en las ciudades. La mitad de los nuevos habitantes de estas ciudades, procederán del crecimiento natural de la población y el resto, de la migración desde las áreas rurales 6/.

Del señalamiento anterior, se desprende que para El Salvador, cuya extensión territorial de aproximadamente 21,000 Km<sup>2</sup>, una población cercana a los 4,750,000 habitantes, densidad de 226 habitantes por Km.<sup>2</sup>, tasa anual de crecimiento del 3.8% y un déficit de 300,000 viviendas 7/, se vislumbra una serie de agudos problemas, dentro de un marco político, social y económico.

Al identificar la vivienda como necesidad primaria de la población, con una demanda insatisfecha, debido al limitado acceso a la misma, es causa de malestar y perturbación social, que junto con otros factores, generan problemas socio-políticos, en la medida en que se acentúa la deficiencia. Casi dos terceras partes de la población de las ciudades principales, vive en asentamientos extralegales; el 36% de esa población alquila un cuarto en un mesón, sin posibilidad de tenencia, pagando altos precios por metro cuadrado; un 35% adicional, ha adquirido un lote en una colonia ilegal

---

6/ Urbanización y Construcción en los Asentamientos Populares. Revista ASIA. No. 69. Abril 1982. Pág. 21

7/ Diagnóstico y Pronóstico de la Situación Habitacional de la República de El Salvador. Segundo Simposium Nacional de la Vivienda. 1981. Pág. 9.

periférica, pagando el equivalente a las mejores urbanizaciones con servicios completos; el 21% se ha asentado en un tugurio, en alguna barranca o derecho de vía pública; el 8% restante, en su conformación social de campamento, que surgió como un programa de ayuda gubernamental a todos los damnificados del terremoto del 3 de Mayo de 1965, para un futuro reasentamiento; esta modalidad desde su inicio, contó con todos los servicios necesarios, por su ubicación dentro del área urbana, sin costo alguno para sus moradores, que lejos de buscar soluciones adecuadas, la densidad de vivienda y sus ocupantes se ha cuadruplicado, en los 20 años de su existencia. 8/

De lo anterior se infiere que las estadísticas actuales indican que aproximadamente, el 57% de la población urbana 9/, residen en dichos asentamientos, distinguiéndose cuatro tipos principales: Mesones, Tugurios, Colonias Ilegales y Campamentos. El cuadro No. 1 demuestra lo anteriormente afirmado.

---

8/ Datos presentados por la Oficina Técnica Asesora de Vivienda de la Sub-Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano. 1981.

9/ Urbanización y Construcción en los Asentamientos Populares. Revista ASIA No. 69. Abril 1982. Pág. 23

EL SALVADOR

ESTADISTICAS SOBRE VIVIENDA POPULAR EN  
LOS DEPARTAMENTOS DE MAYOR POBLACION URBANA

Area Metropolitana	Habit. Aprox.	No. de Mesones	Habit. Aprox.	No. de Tugurios	Habit. Aprox.	No. de Colonias Ilegales	Habit. Aprox.	No. Campamentos.	Habit. Aprox.
San Salvador	471,774	2,885	90,009	194	72,015	562	79,835	13	27,052
Santa Ana	68,202	837	26,431	6	2,967	58	9,477	-	--
Sonsonate	37,069	329	10,710	11	923	17	9,491	-	--
San Miguel	54,926	267	2,311	9	1,175	31	27,822	-	--
T o t a l	631,962	4,318	129,461	220	77,080	668	126,625	13	27,052

Fuente: Datos preliminares de estudios realizados por la Oficina Técnica Asesora de Viviendas de la Sub-Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano. 1981.

A partir de los últimos tres años, se manifiesta un aumento en la actividad de la industria de la construcción de viviendas; aún cuando en marcados estratos, ha existido una contracción en la demanda de éstas, por diversas razones: falta de políticas definidas, limitación de recursos económicos, físicos, hídricos, servicios y posiblemente a la inadecuada orientación y calificación de los sujetos de crédito.

Desde un punto de vista geográfico, se manifiesta una concentración masiva de la construcción, en el área metropolitana de San Salvador y su periferia, constituida por las ciudades circunvecinas, lo cual se debe principalmente a que el mercado y las facilidades de infraestructura se concentran en dicha área.

Asimismo, la inflación ha frenado la construcción y adquisición de vivienda barata o de interés social, debido a que los costos se han incrementado sustancialmente, llegando en la actualidad al precio promedio de  $\$400.00$  el metro cuadrado de construcción 10/, que sumado al costo especulado del terreno, conlleva a precios fuera de todas las posibilidades del estrato objeto del estudio.

En cuanto a las características de la urbanización, las ciudades se han desarrollado en forma espontánea, sin un proceso planificado y controlado, lo cual lleva como consecuencia, la existencia de regiones con un marcado atraso en su desarrollo.

La empresa privada y el sector público, han continuado financiando bajo las normas utilizadas tradicionalmente, lo cual se traduce en que el défi-

---

10/ Indices de Calificación de Proyectos. Financiera Nacional de la Vivienda. 1982.



cit de la vivienda irá aumentando, porque la inmensa mayoría de la población no tiene la capacidad económica necesaria, para adquirir las unidades construídas, teniendo que improvisar sus propias soluciones.

La construcción de viviendas y la movilización de recursos, hacia esta actividad, genera fuentes de trabajo, desarrollo de industrias afines, la -- producción de bienes y servicios e infraestructura, aprovechamiento de técnicos nacionales, etc.. Por lo anterior, el Sector Vivienda se considera -- como factor dinámico de la economía, sin perder su carácter de respuesta -- social.

El crecimiento poblacional y la dinámica social, han dado origen a los -- asentamientos populares, que se constituyen como una respuesta espontánea ante la escasez de viviendas económicas. Ellos están fuera de los regla-- mentos dictados por las instituciones que definen las normas habitaciona-- les.

Este problema no es privativo de los países latinoamericanos. Afecta generalmente a varios países, sea cual sea su ubicación geográfica, su nivel -- económico o régimen político, ya que la vivienda es un bien material del -- que precisa el hombre sin que, hasta la fecha, exista en calidad y canti-- dad suficiente para satisfacer la demanda.

El problema estriba en que siendo un bien destinado a satisfacer una nece-- sidad primaria del hombre, éste se ve privado de su posesión, impidiéndole desarrollar sus potencialidades humanas, en un grado compatible con su dig-- nidad.

La alta producción y la orientación inadecuada a las necesidades existen-- tes, ha producido hasta ahora, una oferta muy superior a la demanda efecti

va, por lo cual, año tras año, la necesidad de vivienda alcanza más altos niveles y paradójicamente, una elevada cantidad de activos disponibles.

La ausencia de un organismo que formule una política integral sobre vivienda, que planifique programas y proyectos habitacionales, así como la falta de organización con criterios técnicos de las empresas constructoras, ha desembocado en la crisis del sector, con tendencia a agudizarse en el futuro, de no tomarse las precauciones oportunamente.

La enorme demanda de vivienda generó fuertes especulaciones en el mercado de bienes raíces y en los precios de las mismas; esto trajo como consecuencia una sobreproducción de viviendas cuyo mercado no se investigó.

Las reformas estructurales implementadas en 1980, motivaron el éxodo de muchos extranjeros que dejaron abandonadas las viviendas que poseían o alquilaban, provocando falta de interés para invertir en bienes raíces. Asimismo, la violenta elevación en la tasa de interés sobre los créditos, frenó las aspiraciones del sector mayoritario que pretendía comprar vivienda, obligándolo a demandar menor precio y calidad o simplemente desistiendo de comprar.

#### D. Estructura y Funcionamiento de las Instituciones Financieras.

##### 1. Sistema Financiero

En nuestro país, el Sistema Financiero, es un conjunto de instituciones -- que de una forma coordinada, desarrollan actividades de crédito, canalizando los recursos que perciben del público y del Estado, para orientarlos a financiar diversos sectores de la economía, de acuerdo a las necesidades y políticas dictadas por el Gobierno.

Dentro de este marco, se hace mención de las Instituciones que destinan sus recursos al financiamiento de proyectos de la construcción en el subsector vivienda.

De acuerdo a la Ley del Régimen Monetario 11/, en su Artículo 6o., considera que el Sistema Financiero se integra así:

- El Banco Central de Reserva de El Salvador.
- Las Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.
- Las Instituciones: Banco Hipotecario de El Salvador, Banco de Fomento Agropecuario, Federación de Cajas de Crédito, Instituto Nacional del Café, Instituto Nacional del Azúcar, Fondo Social para la Vivienda, Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos, Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada y demás Instituciones Oficiales de Crédito.
- La Financiera Nacional de la Vivienda y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo y otras entidades afiliadas a su Sistema.
- Las Instituciones de Seguro y de Fianza.
- Las Cajas Cooperativas afiliadas al Sistema de Crédito Rural.
- Las Sociedades y Asociaciones Cooperativas, que habitualmente efectúan operaciones de crédito.
- Las personas naturales o jurídicas, que habitualmente dediquen sus actividades, total o parcialmente, a las operaciones reguladas por esta Ley.

---

11/ Diario Oficial No. 59. Decreto No. 1055, Pág. 9. 25 de Marzo de 1982

Definido el marco para todas aquellas instituciones que por su naturaleza están regidas bajo la Ley del Régimen Monetario, conviene establecer que para el objeto del presente trabajo se han considerado: la Financiera Nacional de la Vivienda/Asociaciones de Ahorro y Préstamo, el Fondo Social para la Vivienda y además el Instituto de Vivienda Urbana y la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, las cuales se rigen por sus propias leyes de creación y disposiciones aplicables, dedicadas a financiar la construcción de grandes complejos o de unidades habitacionales en beneficio del sector mayoritario.

Basados en el principio del conocimiento para formular juicios, en el Apéndice No. 1 se expone la formación y función de cada una de las Instituciones consideradas.

#### E. Generalidades de las Empresas Constructoras

Considerando a la Financiera Nacional de la Vivienda y el Sistema de Asociaciones de Ahorro y Préstamo como agentes financieros de proyectos habitacionales, las empresas constructoras se someten a calificación, según los requerimientos legales y normativos de dichas entidades.

De conformidad a las facultades y competencia de la Financiera Nacional de la Vivienda, los términos de referencia son respuesta al carácter normativo.

Partiendo de la existencia social y legal de las empresas constructoras se clasificarán con características determinadas, tal como lo demuestra el cuadro siguiente:

CUADRO No. 2

NORMAS EXIGIDAS POR LA FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA A LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS,  
PARA SU CALIFICACION COMO SUJETOS DE CREDITO *all*

Existencia Social y Legal	Estructura Mercantil	Estructura Contable	Responsable de Obra a Ejecutarse	Grado de Endeudamiento	Capital de Trabajo Mínimo	Experiencia Operativa Legal	Financiamiento Máximo a Otorgar	Garantía Directa y Colateral
Persona Natural (Cédula de Identidad Personal)	Inversionista	Estado de la situación patrimonial, Cuadro de Ingresos y Gastos	Ingeniero o Arquitecto	20 veces el patrimonio neto con máximo de Q1,500,000.00	10% de los montos a utilizar por préstamo solicitado.	Ninguna	Del 75% a 80% sobre valor tasado del inmueble que lo garantiza.	Firma personal y primera hipoteca sobre inmuebles a constituirse.
Comerciante Individual (Cédula de Comercio)	Comerciante	Balance General y Estado de Resultados	Ingeniero o Arquitecto	20 veces el capital del prestatario con máximo de Q3,000,000.00	10% de los montos a utilizar por préstamo solicitado.	Ninguna	Del 75% al 80% sobre valor tasado de los inmuebles que lo garantizan.	Firma personal y primera hipoteca sobre inmuebles a constituirse.
Personas Jurídicas o Sociedades (Escritura de Constitución)	Empresa Financiera o Comercial.	Balance General y Estado de Resultados, Auditados.	Ingeniero o Arquitecto	20 veces el capital social pagado con máximo de Q7,500,000.00	10% de los montos a utilizar por préstamo solicitado.	Ninguna	Del 75% al 80% sobre valor tasado de los inmuebles que lo garantizan.	Firma del Representante Legal y primera hipoteca sobre inmuebles a constituirse.

## F. Construcción y Comercialización

La industria de la construcción ha entrado a una etapa de acelerado crecimiento, debido a: la modernización de las metrópolis y de las ciudades -- circunvecinas; necesidad de mayores y mejores centros de vivienda; al igual que escuelas, hospitales, carreteras, puentes, fábricas, oficinas y demás -- estructuras necesarias para las poblaciones.

Si consideramos la vivienda como el medio ambiente material, donde se desarrolla la familia, unidad básica de la sociedad, se convierte luego entonces, en una necesidad primordial que constituye punto de partida para lograr la realización y la satisfacción de las demás necesidades del hombre. Con el fin de incentivar la industria de la construcción, en la rama de vivienda, para el sector de bajos ingresos, se han asignado recursos financieros extraordinarios y además se han adoptado medidas tendientes a canalizar los objetivos y metas para las Instituciones dedicadas a este fin y evitar, en lo posible, proyectos de altos costos y construir más viviendas de interés social con miras a acrecentar una oferta que conduzca a minimizar el déficit habitacional y contrarrestar los efectos originados por: -- la inflación, la especulación y los inadecuados controles a los proyectos. Desde 1980 se han planificado programas de vivienda, que comprenden los siguientes objetivos:

- Reorientar las actividades de la construcción hacia los estratos de más bajos ingresos, por medio de la producción de viviendas de bajo costo.
- Reactivar en el país, la industria de la construcción y disminuir el déficit habitacional.
- Incrementar las oportunidades de trabajo.

- Ordenar el mercado de tierras urbanas y controlar el alza inmoderada de los precios de las viviendas.

Se considera que al establecer una reactivación de la construcción se logrará como beneficios inmediatos: "... mantener un nivel de empleo y además la incorporación de trabajadores desempleados de otros sectores..." -- 12/.

### 1. La Construcción de Viviendas de Bajo Costo en El Salvador.

El propósito de señalar la importancia de tan significativa actividad, cuyo principio parte de serios análisis a las necesidades y sus problemas, nos conduce a desarrollar un estudio técnico, el cual diseña la función de producción que optimiza los recursos disponibles a fin de obtener o generar un volumen de producción de bienes o servicios, de acuerdo al tamaño del proyecto diseñado, al mercado, capacidad financiera, proceso técnico, disponibilidad de insumos, capacidad empresarial, etc. 13/

Por la razón anteriormente expuesta, la industria de la construcción debería tener como objetivo, planificar los proyectos de vivienda hacia los sectores más necesitados del país, buscando una verdadera política a fin de -- que la oferta sea efectiva.

Desde este punto de vista, se hace evidente la descordinación que ha existido entre todas las Instituciones, por falta de una Política para la Cons--

---

12/ Estrategias para la Comercialización de Viviendas en El Salvador. María Elena Rivera Mejía y Otras. (Tesis) 1981. Pág. 57

13/ Diccionario de Ciencias Económicas y Administrativas. Lic. Salvador O. Bran. Enero 1978. Pág. 146.

trucción y Adquisición de Vivienda, reconociendo que en estos casos, las - Instituciones ofrecen al posible usuario de créditos de vivienda, un finan\_ ciamiento a mayor costo.

El Apéndice No. 2 contiene la información estadística que puede servir de guía para una adecuada proyección socio-económica en función de las necesi\_ dades y los recursos existentes.

Sobre el problema de la construcción, debemos entender que se han realiza\_ do esfuerzos gubernamentales y privados, a nivel urbano y rural, para los diferentes estratos socio-económicos que conforman nuestra población.

A este propósito, se presenta el cuadro siguiente, el cual muestra estadís\_ ticas sobre las viviendas producidas por el sector formal, distribuídas -- porcentualmente por estratos.



VIVIENDAS PRODUCIDAS POR EL SECTOR FORMAL, DISTRIBUIDAS PORCENTUALMENTE POR ESTRATOS  
1971 - 1980

Estrato Socio-Económico	I.V.U.		F.N.V.		FUNDASAL		Resto Sector Formal		Total	% Unidades
Ø0 - 100 (bajo-bajo)	--	--	--	--	1,070	16%	--	--	1,070	1.5
Ø100-250 (bajo)	2,412	30%	--	--	3,612	54%	900	10%	6,924	9.4
Ø250-600 (medio)	4,021	50%	7,509	15%	2,007	30%	2,700	30%	16,237	22.0
Ø600-1000 (medio-alto)	804	10%	13,517	27%	--	--	1,800	20%	16,121	21.8
Ø1000 y más (alto)	804	10%	29,036	58%	--	--	3,600	40%	33,440	45.3
No. de Viviendas	8,041		50,062		6,689		9,000		73,792	
Total (%)	100%		100%		100%		100%		100.0	

Fuente: Segundo Simposium Nacional de la Vivienda. El Mercado Habitacional en El Salvador. Ing. Carlos Manuel Deras Barillas. San Salvador Julio de 1982.

## 2. Estudio de Mercado

Dentro de cualquier estudio de mercado, deben considerarse factores importantes, tales como:

- Población: se define como la extensión del universo de consumidores potenciales, en la que se considera la población actual y su tasa de crecimiento; la estructura poblacional y su cambio estructural, tomando en cuenta aspectos geográficos, demográficos, económicos, etc..
- Factores Limitantes de Comercialización: Deficiencias de infraestructura (agua, energía, comunicaciones, centros de salud, centros escolares, etc.); régimen de mercado (competencia); idiosincrasia de los consumidores (costumbres, escala de valores); restricciones legales, técnicas o administrativas.

En el caso de los constructores, empresas privadas dedicadas al negocio de viviendas o instituciones gubernamentales que tienen como objeto la colocación, adjudicación o venta de viviendas, han carecido de estos estudios de mercado, los cuales de una manera u otra, han afectado a la población más necesitada.

### a. Demanda

La demanda regida por la evolución del sistema económico existente y de los factores limitantes de comercialización, nos demuestra la poca o inexistente demanda efectiva por la crisis socio-político-económica que se desenvuelve en el mercado.

Entre las características de la demanda se encuentran 14/:

- Crecimiento poblacional, implica describir el comportamiento histórico de la población y su proyección, relacionada ésta con el área territorial.
- Distribución de la población, por zonas geográficas. Especifica la cantidad de habitantes por zona geográfica y necesidades básicas de la población.
- Niveles de ingreso. Estratificación de la población en función de su ingreso.
- Nivel de Empleo. Distribución del ingreso entre la población económicamente activa.
- Educación. Nivel de educación de la población.

La demanda, según proyecciones, dá la pauta para hacer un análisis de lo que efectivamente presentan los diferentes estratos y que toman como punto de partida la capacidad de pago de las familias.

Asimismo, se ha considerado que la tendencia observada, se ha mantenido - hasta el año 1980, tal como lo muestra el siguiente cuadro.

---

14/ La Oferta Formal e Institucional de Vivienda. Lacayo Meyer y Otros. (Tesis). Febrero 1980. Pág. 34

C U A D R O N ° 4

DEMANDA DE VIVIENDA URBANA SEGUN ESTRATO SOCIO-ECONOMICO. 1970 - 1980

Estrato Socio-Económico	Déficit Vvda. Estimada 1970	%	Incremento 1971-1980	%	Total Ne cesidades	%	% Acumulado
Ø0-100 (bajo-bajo)	29,812	20.31	23,960	17.0	53,772	18.7	18.7
Ø100-250 (bajo)	67,921	46.28	57,081	40.5	125,002	43.4	62.1
Ø250-600 (medio)	35,592	24.25	38,759	27.5	74,351	25.8	87.0
Ø600-1000 (medio-alto)	2,861	1.95	7,047	5.0	9,908	3.5	91.4
Ø1000 y más (alto)	10,573	7.21	14,094	10.0	24,667	8.6	100.0
T o t a l	146,759	100.00	140,941	100.0	287,700	100.0	-

Fuente: Diagnóstico, Pronóstico y Política Habitacional de El Salvador, Comité Inter-Institucional del Instituto de Vivienda Urbana, Financiera Nacional de la Vivienda, Consejo Nacional de Planificación, Organización de Estados Americanos y Organización de las Naciones Unidas. 1981.

De acuerdo a este cuadro, el 87% de las necesidades de vivienda, en 1980 se encontró en los estratos bajo-bajo, bajo y medio, lo cual equivale a un total de 253,125 unidades habitacionales, que incluye un arrastre de 133,325 unidades hasta 1970, más el incremento del decenio 1971/80 que ascendió a 119,800 unidades.

b. Oferta

Los mercados se pueden agrupar en formal e informal o popular. Diferenciándose el mercado formal del popular, por apegarse el primero a las reglas y normas establecidas sobre las viviendas producidas por el sector privado y público; se identifica al mercado popular o informal, por su estratificación socio-económica que responde a la demanda habitacional en mesones, tugurios, colonias ilegales y campamentos, tal como lo muestra el cuadro siguiente:

C U A D R O No. 5

ESTIMACION DE LA OFERTA DEL MERCADO INFORMAL SEGUN ESTRATO SOCIO-ECONOMICO 1980

Estrato S�ocio-Económico	Demanda Estimada 1980	%	Oferta Sector Formal	%	Déficit Habitacional	%	% Demanda Insatisfecha
�0-100 (bajo-bajo)	53,772	18.7	1,070	1.5	52,702	24.6	98.0
�100-250 (bajo)	125,002	43.5	6,924	9.4	118,078	55.2	94.5
�250-600 (medio)	74,351	25.8	16,237	22.0	58,114	27.2	78.2
�600-1000 (Medio-alto)	9,908	3.4	16,121	21.8	(6,213)	(2.9)	-.-
�1000 y más (alto)	24,667	8.6	33,440	45.3	(8,773)	(4.1)	-.-
T o t a l	287,700	100.0	73,792	100.0	213,908	100.0	-.-

Fuente: Diagnóstico, Pronóstico y Política Habitacional de El Salvador, Comité Inter-Institucional del Instituto de Vivienda Urbana, Financiera Nacional de la Vivienda, Consejo Nacional de Planificación, Organización de Estados Americanos y Organización de las Naciones Unidas. 1981

### c. Desajuste entre la Oferta y la Demanda

Se concluye que no existe respuesta dentro del mercado formal para los estratos bajo y bajo-bajo, y que la respuesta al estrato medio es poco significativa, lo que agudiza considerablemente el crecimiento de la demanda dentro del sector popular; es decir, obliga a proliferar el número de tugurios, mesones y colonia ilegales.

Las viviendas construidas con patrocinio estatal fueron a manos de grupos de ingresos medios y altos, del mismo modo se concluye que para 1980 la oferta del sector formal ha representado apenas un 25.7% del total de la demanda estimada.

Según cálculo de la proyección poblacional urbana para el año 2000, las condiciones para esta fecha han perdido vigencia, por la situación de violencia que está agilizando la migración rural-urbana; y la situación económica resultante, aumenta aún más la migración al buscarse en la ciudad fuentes de trabajo. El siguiente cuadro muestra las perspectivas de situación para el mercado habitacional.

C U A D R O No. 6

SITUACION DEL MERCADO HABITACIONAL URBANO PARA EL AÑO 2000

Estrato Socio-Económico	Demanda 1980	Demanda 1981-2000	Demanda Total	Oferta 1980	Oferta 1981-2000	Oferta Total	Déficit o Superavit Habitacional
Ø0-100 (bajo-bajo)	53,772	59,849	113,621	1,070	1,926	2,996	(110,625)
Ø100-250 (bajo)	125,002	138,901	263,903	6,924	12,463	19,387	(244,516)
Ø250-600 (medio)	74,351	82,573	156,924	16,237	29,227	45,464	(111,460)
Ø600-1000 (medio-alto)	9,908	10,882	20,790	16,212	29,018	45,139	24,349
Ø1000 y más (alto)	24,667	27,885	52,552	33,440	60,192	93,632	41,080
T o t a l	287,700	320,090	607,790	73,792	132,826	206,618	(401,172)

Fuente: Diagnóstico, Pronóstico y Política Habitacional de El Salvador. Comité Inter-Institucional del Instituto de Vivienda Urbana, Financiera Nacional de la Vivienda, Consejo Nacional de Planificación, Organización - de Estados Americanos, Organización de las Naciones Unidas. 1971-1981.

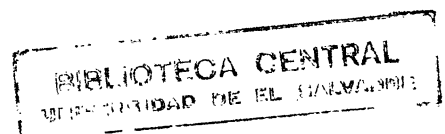


### 3. Sector Vivienda

Como se ha demostrado anteriormente, el déficit habitacional ha seguido en aumento y son alarmantes las condiciones de alojamiento en muchas miles de familias que viven hoy en día en las ciudades, lo mismo se podría comentar sobre las condiciones de vivienda del sector rural, en donde se ha hecho poco o nada por mejorar esas condiciones.

#### G. El Potencial Consumidor Final de la Vivienda

El problema planteado de la vivienda, consiste por una parte, en la insuficiencia de recursos disponibles frente a la magnitud de las inversiones, - que requiere de solución y la enorme y creciente demanda de "techo"; pues, aún en el caso de que se otorgue a este sector una alta prioridad, difícilmente podrá disponerse de recursos para superar y restar, en forma substancial, el déficit por crecimiento acumulado, con tendencia a incrementarse. Analizando la situación expuesta con sentido pragmático, no es lógico ni conveniente esperar hasta que se logre elevar los ingresos de la población a un nivel satisfactorio para abordar el problema. Por el contrario, es necesario encarar la situación de inmediato, buscando soluciones adecuadas que estén en consonancia con los ingresos económicos de las familias de bajos recursos. Tradicionalmente se ha creído que todo cotizante, en cualquier sistema público o privado, es un potencial sujeto de crédito. Del mismo modo, se han determinado las factibilidades de proyectos, sin tomar en cuenta su capacidad o grado de endeudamiento, analizando hasta donde puede obligarse presupuestariamente y de acuerdo al salario del potencial consumidor.



Consideramos que todo lo anterior no es suficiente; porque ligado a todos esos factores tenemos que combinar el más importante el que ya no depende de ser o no sujeto de crédito ni de una capacidad crediticia; sino que -- unido a todo ello, con la voluntad del individuo mismo "el deseo manifiesto de adquirir vivienda propia".

Las aspiraciones del pueblo salvadoreño se ven condicionadas al producto que se encuentra en el mercado de la vivienda, como resultado de la crisis nacional y efervescencia mundial.

El consumidor final de la vivienda analiza su capacidad y cuantifica su necesidad dentro del "triángulo de hierro", conformando por:

- Precio. El cual responde a tamaño, localización, calidad y acabados.
- Tasa de Interés. Resultado del costo creciente del dinero en el mercado internacional, con cambios violentos que sacuden la débil economía nacional y de sus habitantes en el orden de 10.5% a 13% y 15%.
- Ingresos. Medida monetaria estática que determina el potencial y capacidad por su forma de recepción:
  - Permanentes
  - Temporales
  - Ocasionales

El objetivo fundamental de determinar al potencial consumidor final de la vivienda, es obtener información acerca de las necesidades, deseos y preferencias, para evitar seguir financiando una oferta creciente contra una demanda cada vez más negativa. La mayoría de los estudios realizados, -- dan muestra de la intensa investigación en el campo de los consumidores potenciales de vivienda, señalando rangos e ingresos estadísticos que distorsionan aún más la situación; sin embargo, los datos obtenidos nos muestran una realidad limitante que nos obliga a modelos más dinámicos en be-

neficio del sector mayoritario.

Los resultados muestran la angustia del sistema y el estado de deterioro del país, en su aspecto social.

Del universo considerado y la muestra establecida entre los potenciales consumidores finales de vivienda, se obtuvo los siguientes indicadores --

15/:

1.- Estado Civil		2.- Ocupaciones	
Acompañados	34%	Empleados	25%
Casados	33%	Obrero	15%
Solteros	27%	Comerciante en Pequeño	14%
No Informan	6%	Operario	8%
		Otros	38%
3.- La vivienda que habitan		4.- El Tipo de Vivienda	
Alquilada	87%	Mesón	53%
De Parientes	10%	Unifamiliar	40%
No Informan	3%	Otros	7%
5.- Tamaño del Grupo Familiar		6.- Ingresos del Grupo Familiar	
4 a 6 miembros	57%	¢201-400 por mes	33%
1 a 3 miembros	28%	¢401-600 por mes	24%
7 a 9 miembros	13%	¢100-200 por mes	18%
10 y más	2%	¢601-800 por mes	14%
		No Informan	11%

---

15/ Estrategias para la Comercialización de Viviendas en El Salvador. María Elena Rivera y Otras. (Tesis). 1981. Pág. 69-73

- 7.- Tipo de Vivienda que gustaría Obtener:
- |                            |     |
|----------------------------|-----|
| Unifamiliar de una Planta  | 72% |
| Unifamiliar de dos Plantas | 11% |
| Sin Preferencia            | 17% |
- 8.- Localización de la vivienda que gustaría Obtener:
- |                      |     |
|----------------------|-----|
| Urbana Metropolitana | 78% |
| Urbana Interior      | 17% |
| Rural                | 5%  |
- 9.- Personas que tienen capacidad de Endeudamiento:
- |           |     |
|-----------|-----|
| No tienen | 66% |
| Si tienen | 34% |
- 10.- Monto de la Prima que podría aportar:
- |                 |     |
|-----------------|-----|
| Hasta ¢1,000.00 | 58% |
| Hasta ¢2,000.00 | 13% |
| Sin Aportación  | 29% |
- 11.- Ingresos (Sueldos o Salarios)
- |             |     |
|-------------|-----|
| Permanentes | 57% |
| Temporales  | 16% |
| Ocasionales | 27% |
- 12.- Cotizantes o no de Instituciones
- |            |     |
|------------|-----|
| No Cotizan | 67% |
| F.S.V.     | 24% |
| I.N.P.E:P. | 9%  |

En términos generales se puede señalar que el crecimiento poblacional y -- los bajos ingresos que genera la inmensa mayoría, han desembocado en una -- enorme demanda de viviendas, que exigen una respuesta pronta y oportuna -- para evitar un mayor deterioro social. El déficit de vivienda estimado en 300,000 unidades habitacionales empuja a los casi 2/3 de la población de -- las unidades a habitar en mesones, colonias ilegales, tugurios y campamen- tos.

El sector de financiamiento destinado a la vivienda, configurado por los -- recursos públicos y privados, se han caracterizado por su aplicación inde- pendiente, dándose como consecuencia esfuerzos malogrados por la falta de una coordinación entre las Instituciones para sus planteamientos, la cana- lización y el manejo del recurso financiero.

En el campo de la construcción de viviendas a pesar del aumento en tal ac- tividad , existe una contracción en la demanda, debido a la poca capacidad económica para adquirirla, resultando una sobreoferta con inventarios pasi- vos.

La ausencia de un organismo rector, que coordine y vincule toda la activi- dad del sector, nos permite suponer que la estructura con que se está ope- rando no es la adecuada; aunque en forma práctica nos ha permitido atender parte del problema; logrando a través del mismo, una experiencia y entrena- miento particular de todas las Instituciones involucradas.

## FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA

Es una institución de derecho público, creada mediante Decreto No. 282, de fecha 13 de Marzo de 1963, con jurisdicción nacional y plena autoridad para dirigir, orientar y fijar las normas básicas y proveer de liquidez a las Asociaciones del Sistema 16/

Conforme al Artículo 2o. de la Ley de la Financiera Nacional de la Vivienda: "La Financiera tiene por objeto contribuir a la solución del problema del alojamiento, para el mayor número posible de familias de bajos y medianos ingresos".

Para ello, canaliza a través de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, -- los recursos proporcionados por el Estado, el público y otras fuentes externas.

Los financiamientos, según dicha Ley, tienen los siguientes propósitos:

- i.) Para la adquisición, construcción, conservación, reparación o mejoras de vivienda y las comprendidas en edificaciones por pisos y --- apartamientos.
- ii.) El fomento y renovación de zonas urbanas para desarrollar programas de vivienda y obras complementarias de que trata esta Ley, de acuerdo a normas dictadas por la Financiera Nacional de la Vivienda.

Dentro de las mismas facultades conferidas en su creación, tiene que actuar como asegurador de los bienes a terceros, controlando las operaciones de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo; asimismo, informar y someter al Ministerio de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económi-

---

16/ Ley de la Financiera Nacional de la Vivienda. Junio 1981.

co y Social; Ministerio de Hacienda y a la Junta Monetaria, vía Banco -- Central de Reserva, la consideración y aprobación para obtener recursos, fijar tasas de interés, plazos sobre depósitos y préstamos que otorguen -- y reciban las Asociaciones del Sistema.

#### ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO

Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo fueron creadas en 1963, mediante -- Decreto No. 282, denominado "Ley de la Financiera Nacional de la Vivien- da y de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo".

El Artículo 59 de esta Ley, expresa: "Se autoriza la formación de insti- tuciones financieras de duración indefinida, denominadas Asociaciones de Ahorro y Préstamo, las cuales se organizarán y funcionarán de acuerdo a lo establecido por la Ley, Reglamentos y Normas que emita la Financiera". Desde 1964 a la fecha, se han constituido las siguientes Asociaciones de Ahorro y Préstamo:

- Ahorro y Vivienda, S.A. hoy ATLACATL, S.A.
- Construcción y Ahorro, S.A. (CASA)
- Crédito Inmobiliario, S.A. (CREDISA)
- Ahorros Metropolitanos, S.A. (AHORROMET, S.A.)
- Crece, S.A.
- La Popular, S.A.
- Ahorro Préstamo Inversiones, S.A. (APRISA)
- La Central de Ahorros, S.A.

Desde su creación, estas Instituciones nacen como Sociedades Anónimas, -- convirtiéndose en Estatales, con la nacionalización de éstas, el 7 de -- Marzo de 1980.

La Junta Revolucionaria de Gobierno, a través del Decreto No. 158, promulga y sanciona la Ley de Nacionalización de las Instituciones de Crédito y de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, con características diferentes de administración y dependencia del Banco Central de Reserva; y la consiguiente finalidad de reorientar este proceso, para convertirlas en sociedades mixtas. Las Asociaciones tienen por objeto principal, facilitar a los depositantes, los medios financieros adecuados para la adquisición, construcción, conservación, reparación y mejora de viviendas.

#### FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

Creado por Decreto Legislativo No. 328, de fecha 17 de Mayo de 1973. --

"Considerando de interés social la construcción de viviendas y que el problema habitacional de los trabajadores se agudiza cada vez más, por lo que es urgente afrontarlo adecuadamente, creando los medios legales y económico-financieros, por tal razón, es creado el Fondo Social para la Vivienda, para atender al sector de los empleados de la empresa privada".

17/

Tiene como objetivos específicos, sobre el programa de vivienda:

- Satisfacer la demanda de vivienda a los diferentes estratos sociales, - cotizantes del Fondo Social para la Vivienda; dando prioridad a los niveles de menores ingresos salariales.
- Otorgar créditos, cuyo destino sea proveer de vivienda a los trabajadores cotizantes, de acuerdo a los medios establecidos por la Ley del Fondo.



- Impulsar la construcción masiva de viviendas en las diferentes zonas del país, procurando minimizar los costos de construcción.
- Fomentar el desarrollo a la comunidad, con los adjudicatarios de las viviendas del Fondo, a través de servicios de proyección social.
- Asegurar y ampliar las fuentes de ingresos, para el desarrollo de los -- programas institucionales.

Los recursos con que cuenta el Fondo son:

- Subsidio inicial del Estado de 25 millones de colones
- Cotizaciones del 5% y del 1/2 del 1% pagados por patronos y trabajadores, respectivamente.
- Subsidios y aportes posteriores del Estado.
- Utilidades Netas que obtenga.
- Préstamos
- Otros Ingresos.

#### INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA (I.V.U.)

El Instituto de Vivienda Urbana, antes "Mejoramiento Social", nace por Decreto Legislativo No. 111, de fecha 29 de Diciembre de 1950, publicado en el Diario Oficial No. 283, Tomo 149 de la misma fecha, fue creado con el objeto de fomentar la provisión de viviendas urbanas, higiénicas, cómodas y económicas para familias de medianos y escasos recursos. 18/

---

18/ Ley del Instituto de Vivienda Urbana. Diciembre 1950

El Instituto de Vivienda Urbana, lleva a cabo programas de construcción de viviendas por medio de la empresa privada, asignando la construcción de éstas por sistema de concursos.

FUNDACION SALVADOREÑA DE DESARROLLO Y VIVIENDA MINIMA (FUNDASAL).

La Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima se identifica en tres etapas:

La primera etapa se da en el año 1968, como una respuesta espontánea de un grupo de personas particulares, ante la desgracia de treinta familias que perdieron sus viviendas en un desbordamiento del río Acelhuate. Inició sus actividades el 1º de Septiembre de 1968, bajo la dirección del Sacerdote Antonio Fernández Ibáñez, S.J.", después mediante Acuerdo Ejecutivo No. 768 de fecha 16 de Junio de 1970, fue creada como una corporación de utilidad sin fines de lucro. 19/

La Segunda Etapa, incorpora los estatutos legales de la Fundación, su primera Junta Directiva y la aprobación del Primer Plan Quinquenal en el año 1971, recibe apoyo del Gobierno de la República, con un subsidio considerable y solicita a un organismo internacional el financiamiento del primer año del Plan Quinquenal e inicia el Cuarto Proyecto en Santa Tecla para más de 500 familias.

La Tercera Etapa, se inicia con la construcción de 1000 vivienda del Plan Quinquenal, con financiamiento de una fundación interamericana. Esta etapa se caracteriza porque la Fundación se desarrolla y se da a conocer a nivel internacional.

---

19/ Guía para la Organización, Dirección y Ejecución del Programa de Ayuda Mutua, para el Proyecto Río Zarco de Santa Ana. Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima - Abril 1980. Pág. 14-15

El Artículo 3º de los Estatutos de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, establece las siguientes finalidades:

- Promover el desarrollo comunitario o individual de quienes luchan por superar sus condiciones de vida en zonas marginales de nuestras ciudades y el agro.
- Propiciar o ejecutar la construcción de viviendas tipo "mínimo", obras de mejoramiento social y servicio comunitario en beneficio de las familias de escasos recursos económicos a fin de facilitar el acceso al derecho de propiedad y a más dignas condiciones de vida.

El funcionamiento de la Fundación prácticamente es sostenido por los donativos que recibe del Gobierno, personas naturales y jurídicas, ya sean éstas nacionales o extranjeras.

La Fundación, para el cumplimiento de sus fines, construye viviendas sencillas y baratas; con todos los servicios necesarios, concebidas como verdaderas colonias urbanizadas. Estas viviendas, son adjudicadas a familias que cumplan ciertos requisitos tales como: que su residencia sea en mesonés, tugurios, campamentos o colonias ilegales; escasos recursos económicos, pero con capacidad para pagar las cuotas mensuales, que generalmente son entre ¢ 15.00 y ¢ 60.00.

ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO

## CUADRO No. 1

FINANCIAMIENTO PARA CONSTRUCCION DE CONJUNTOS HABITACIONALES Y DE VIVIENDAS INDIVIDUALES POR ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO.

Años	No. de Viviendas	Monto Total de los Créditos ( Miles de ¢ )
1970	8,057	118,508.7
1974	5,182	55,889.8
1975	5,516	77,065.0
1976	3,246	60,813.8
1977	5,286	114,885.5
1978	3,885	110,388.3
1979	3,407	54,754.1
1980	7,782	89,316.8
1981	9,564	139,257.7
1982	13,345	209,183.3
<b>T o t a l</b>	<b>65,270</b>	<b>1,030,063.0</b>

Fuente: Memoria Financiera Nacional de la Vivienda. 1982.

Para complementar la información, anexamos el cuadro siguiente que expone la tipología y distintos rangos de precios; hacemos notar que los tipos - que nos interesan son las vivienda unifamiliares y los apartamentos, que - ayudan a disminuir el déficit habitacional, los demás son tipos de inversión que de alguna manera influyen en la infraestructura habitacional.

## C U A D R O   N O   2

CUADRO RESUMEN DE PROYECTOS DISTINGUIENDO TIPOLOGIA DE UNIDAD Y DISTINTOS RANGOS DE PRECIOS FINANCIADOS  
POR LAS ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO, DURANTE EL AÑO 1982.

TIPO DE UNIDAD	RANGO DE PRECIOS	Nº DE UNIDADES	U N I D A D E S				
			TERMINADAS	S/TERMINAR	VENDIDAS	S/VENDER	C/OPC. P.S.V.
VIVIENDAS	HASTA \$20,000	12,683	3,884	8,799	2,788	1,096	5,996
	\$20,001 a \$30,000	3,755	2,420	1,335	1,596	824	294
	\$30,001 a \$40,000	3,617	2,015	1,602	1,006	1,009	--
	\$40,001 a \$60,000	718	440	278	284	156	--
	\$60,001 a \$75,000	290	172	118	137	35	--
	\$75,001 a Más	112	95	17	84	11	--
	SUB-TOTAL		21,175	9,026	12,149	5,895	3,131
APARTAMIENTOS	HASTA \$20,000	1,780	312	1,468	36	276	1,158
	\$20,001 a \$30,000	1,582	654	928	192	462	96
	\$30,001 a \$40,000	1,654	683	971	514	169	--
	\$40,001 a \$60,000	380	208	172	161	47	--
	\$60,001 a \$75,000	205	176	29	35	141	--
	\$75,001 a Más	595	364	231	91	273	--
	SUB-TOTAL		6,196	2,397	3,799	1,029	1,368
LOCALES COMERCIALES	HASTA \$20,000	--	--	--	--	--	--
	\$20,001 a \$30,000	--	--	--	--	--	--
	\$30,001 a \$40,000	4	4	--	1	3	--
	\$40,001 a \$60,000	--	--	--	--	--	--
	\$60,001 a \$75,000	64	58	6	36	22	--
	\$75,001 a Más	135	90	45	47	43	--
	SUB-TOTAL		203	152	51	84	68
OBRAS COMPLEMENTARIAS (PARQUEOS)	HASTA \$20,000	86	--	86	--	--	--
URBANIZACIONES (SOLO LOTES)	HASTA \$20,000	4,543	2,833	1,710	1,960	873	--
	\$20,001 a \$30,000	135	135	--	97	38	--
	\$30,001 a \$40,000	82	82	--	66	16	--
	SUB-TOTAL		4,760	3,050	1,710	2,123	927
GRAN TOTAL		32,420	14,625	17,795	9,131	5,494	7,544

FUENTE: CUADRO SEGUN REPORTE DE LAS ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO AL 31/ENERO/83.

## FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

En función de la importancia económica y social de las Instituciones participantes en el sector construcción de viviendas, requiere decididamente el acceso a recursos financieros en condiciones adecuadas que garanticen el mantenimiento de los niveles de inversión, en términos favorables a -- sus cotizantes.

El cuadro que se detalla a continuación, demuestra la contribución del Fondo Social para la Vivienda a solucionar el grave problema habitacional.

### CUADRO No. 3

FINANCIAMIENTO PARA ADQUISICION Y ADJUDICACION DE VIVIENDAS A LOS TRABAJADORES Y EMPLEADOS DEL SECTOR PRIVADO Y DE INSTITUCIONES AUTONOMAS Y SEMI-AUTONOMAS.

Años	No. de Viviendas	Monto Total de los Créditos ( Miles de ¢ )
1973	Información no Disponible.	
1974	1,149	12,995.8
1975	1,581	18,147.4
1976	1,860	22,453.5
1977	1,326	18,038.7
1978	3,236	52,613.5
1979	2,867	56,281.3
1980	2,030	39,426.1
1981	4,050	68,975.1
<b>T o t a l</b>	<b>18,099</b>	<b>288,931.4</b>

Fuente: Memoria del Fondo Social para la Vivienda. 1981

INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA

En el año 1964 comienza a ser utilizado el sistema de ayuda mutua, el -- cual perseguía rebajar los costos de construcción y financieros.

El Instituto de Vivienda Urbana siempre fincó su atención en atender las viviendas del sector obrero, pocas veces ha atendido la marginalidad o -- el tipo de vivienda "mínimo" a excepción del Proyecto Acaxual que se ini-- ció en 1971 y dió la pauta para el Plan de Rehabilitación de Tugurios que incluyó el Plan de Desarrollo Económico y Social para los años 1973-1980. Adelante detallamos como ha contribuído el Instituto de Vivienda Urbana a solucionar el problema habitacional.

CUADRO No. 4

INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA

Viviendas Construídas Durante los años 1970-1982

Años	No. de Viviendas	Costo Medio por Vivienda (Miles de ¢)	Viviendas Costo Total (Miles de ¢)
1970	1,034	5.6	5,798.6
1971	208	6.6	1,368.5
1972	652	4.9	3,213.8
1973	792	5.3	4,218.8
1974	734	5.9	4,313.7
1975	762	9.3	7,119.2
1976	968	11.1	10,721.8
1977	1,022	11.1	11,360.5
1978	902	15.4	13,905.4
1979	960	13.1	12,561.7
1980	148	20.7	3,057.8
1981	924	15.3	14,152.0
1982	847	26.9	22,765.1
T o t a l	9,953		114,556.9

Fuente: Balance General Analítico del Informe de la Vivienda. Departamen-- to de Finanzas. Instituto de Vivienda Urbana. San Salvador. 1983

FUNDACION SALVADOREÑA DE DESARROLLO Y VIVIENDA MINIMA

Los datos más importantes para la construcción y adjudicación de viviendas de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, se detalla en las cifras siguientes, hasta el año 1981 20/:

Total Número de Viviendas:	9,161
Total Monto de Inversión:	¢ 21,843,172.00

---

20/ La Vivienda y el Desarrollo Urbano. Sistema Consultores. Ministerio de Obras Públicas. Noviembre 1982. Pág. 121



## C A P I T U L O   I I

### POLITICAS CREDITICIAS PARA EL SECTOR DE BAJOS INGRESOS: SUS NORMAS, CALIFICACION Y CONTROL

En el capítulo anterior, se ha expuesto una panorámica de la problemática integral de la vivienda, haciendo énfasis especial en lo correspondiente - a los estratos de bajos ingresos. Igualmente, se puntualizan las causas y efectos de dicha problemática y cuáles son sus perspectivas, a mediano y - largo plazo. Se expone asimismo, la contribución de cada uno de los organismos involucrados, para solucionar el problema que nos ocupa.

En el presente Capítulo se describirán las actuales políticas crediticias para el sector de bajos ingresos, a efecto de determinar sus vacíos y limitaciones que no permiten arribar a soluciones concretas; de tal manera, -- que al conocer dichas deficiencias, permita proponer soluciones viables, - que a juicios del equipo de trabajo sean las más adecuadas y oportunas. Concretamente, las políticas de crédito siempre han existido bajo términos de normas para la adecuada canalización de recursos financieros tendientes a solucionar el problema habitacional.

#### A. Políticas Institucionales ✓

Son lineamientos y criterios de acción que, derivados de los fines y objetivos globales y sectoriales, debidamente articulados a la base administrativa legal, son elegidos como guías en el proceso de toma de decisiones y en la formulación de estrategias y programas específicos.

La utilidad de las políticas se puede justificar en el área de influencia, encontrando la frecuencia con que se usan y la confianza que tienen en ellas,

quienes las ejecutan.

Una política crediticia de vivienda está dirigida a dar acceso a una vivienda adecuada al mayor número de familias, especialmente a la de más bajos ingresos, por ser este estrato donde está concentrado el 57% de la población, tal como se determinó en el Cuadro No. 1 del Capítulo I.

Esta política comprende acciones tendientes a evitar el alza inmoderada de los precios de comercialización de la vivienda. Asimismo, contempla las medidas que serán adoptadas para lograr mejor coordinación en las distintas instituciones que desarrollan actividades relacionadas con la construcción de viviendas, desde la fase de planificación hasta la ejecución de proyectos.

También dicha política enfoca los aspectos referentes al financiamiento: tasas de interés, primas, plazos, seguridad del préstamo y precio de la vivienda, los cuales deben estar en correspondencia con la capacidad de pagos presente y futura del grupo familiar.

#### B. Procedimiento para el Otorgamiento de Crédito Habitacional.

Las políticas generales son dictadas por la Junta Monetaria a un orden económico-social, con un alcance, tamaño y proyección de crecimiento; los resultados demuestran que, a través del tiempo, dichas políticas se vuelven obsoletas o contradictorias, por lo tanto, es necesario reevaluarlas con el fin de mantener su efectividad.

En el campo específico de las Instituciones consideradas, la aplicación de tales políticas son filtradas a través de Normas y procedimientos bajo criterios particulares de cada entidad. De tal situación se desprende que para el otorgamiento de créditos se opera dentro del marco y sus límites ba-

jo juicios subjetivos de cada funcionario.

### C. Normas Generales para Factibilidad e Inversión en Proyectos Habitacionales.

Como una respuesta a los enormes problemas que acosan a nuestras principales ciudades y dado que las urbanizaciones están creciendo desordenadamente y a un ritmo acelerado en nuestro país, constituyendo un atentado para los recursos agrícolas, hídricos, salubres, etc., y que por regla general benefician sólo a los urbanizadores (constructores) y no a las personas - usuarias o pobladores, se establecen normas precisas para que guíen el desarrollo en las poblaciones de un modo coordinado y armónico, en relación con las necesidades presentes y futuras 21/.

En afinidad con el considerando, y dentro del marco de la Financiera Nacional de la Vivienda/Asociaciones de Ahorro y Préstamo se establece una guía para Presentación de Solicitudes de Crédito para Factibilidad de Proyectos 22/.

#### 1. Generalidades

##### a. Objeto

El objeto de la Guía es orientar a los Constructores que proyectan desarrollar urbanizaciones y/o construcciones bajo el Sistema de la Financiera Nacional de la Vivienda.

---

21/ Decreto No. 69. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador 12 de Agosto de 1955.

22/ Documento F.N.V. 4 - Septiembre 1965.

b. Alcances de la Solicitud de Factibilidad.

La solicitud constituye un planteamiento general tanto de los aspectos técnicos como económicos y financieros del proyecto, que se pretende desarrollar, para poder considerar si la operación que se propone es factible o no.

c. Tramitación de la Solicitud.

Toda solicitud de factibilidad deberá ser presentada por los Contratistas a las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, quienes analizarán la información y documentos de respaldo, para efectuar el trámite correspondiente.

2. Información que deberá Presentarse.

a. Ubicación del Proyecto.

- Dirección Exacta
- Urbanizaciones, colonias, avenidas, etc., que circundan la urbanización proyectada o vecinas de la misma.
- Calles o avenidas de acceso a la urbanización proyectada.

b. Area a Desarrollar (En metros o varas cuadradas).

- Extensión total del Terreno
- Extensión del área útil
- Area destinada a calles, avenidas, pasajes.
- Area de zonas para escuela, zona verde, zona comercial, etc.
- Tamaño de los Solarés
- Precio a que se comprarán los terrenos.

c. Viviendas que se proyectan Construir.

- Número de Unidades
- Descripción de los tipos de vivienda, sistema de construcción, ambientes de que constarán, costo aproximado de construcción - etc..
- Precio de Venta.

d. Servicios Públicos.

- Actuales de la localidad: de transporte urbano, de agua, de -- energía eléctrica, teléfono y alcantarillados.
- Proyectados para el futuro de la localidad.
- Indicación de las zonas comerciales, escuelas, colegios, hospitales, parques, etc., más cercanos a la localidad.

e. Otras

- Calles, avenidas o autopistas que se conozca están proyectadas y que incidirán en la localidad.
- Proyectos de otras urbanizaciones vecinas al proyecto, objeto de la solicitud.
- Propietario actual de los terrenos a desarrollar.
- Cualquier información adicional que se considere de utilidad.

3. Planos que deberán Proporcionarse.

- a. Localización del proyecto, con respecto a la ciudad, en un plano de la misma.
- b. Plano topográfico del terreno a desarrollar, con curvas de nivel a cada metro.

- c. Anteproyecto del plano de lotificación con indicación del área útil de servicios, así como de las dimensiones de los solares.

Se presenta a continuación, cuál es el procedimiento a que es sometido todo proyecto habitacional a ser financiado con los recursos asignados para tal efecto.

#### 4. Calificación de Proyectos.

Como es sabido Proyecto es "un conjunto de actividades interdependientes e interrelacionadas que utilizan recursos sujetos a condiciones - internas y externas, que son necesarios desarrollar para alcanzar un objetivo, desarrollado bajo un planeamiento y control" 23/.

Partiendo de esta definición, la realización o ejecución de un proyecto de vivienda implica una inversión; es decir, el empleo de recursos, tanto humanos como materiales y financieros, con la postergación del consumo inmediato para así obtener un consumo incrementado de los mismos servicios que se producirán con la inversión; considerando además, que el proyecto está destinado a generar capacidad productiva de viviendas desde el punto de vista técnico-económico.

Para efectos de calificación de proyectos habitacionales, las Instituciones Financieras en El Salvador, proceden a realizar una evaluación de éstos para determinar si cumplen con los reglamentos, normas y procedimientos establecidos, así luego notificarlos a la Financiera Nacional de la Vivienda para que se realicen los registros de cada uno de los proyectos presentados.

---

23/ Diccionario de las Ciencias Económicas y Administrativas. Salvador Osvaldo Brand. Impresora Salvadoreña 1978, Pág. 260

Durante el lapso en que el proyecto se encuentra en proceso de evaluación, las Instituciones Financieras establecen una programación de los desembolsos en que se incurrirá, donde se detalla además, el monto de los retiros según el avance físico que presenta la obra y de acuerdo a la relación crédito-garantía que en cada fecha queda establecida.

Durante el período anterior se programa también lo que se refiere a la parte legal (escrituración), de común acuerdo con el constructor, siempre que se tenga toda la documentación necesaria.

a. Niveles de Decisión en la Evaluación de los Proyectos Habitacionales a Desarrollar por los Constructores.

El primer nivel que interesa, es el de la propia institución financiera, en cuanto a sus recursos y capacidad para decidir si otorgará o no el financiamiento necesario, en lo pertinente a:

- Evaluación Financiera, esta evaluación debe mostrar la viabilidad del proyecto, en las condiciones de financiamiento que se plantean, y además determinar los márgenes de variación del cuadro de fuentes y usos de fondos dentro de los cuales se mantiene la viabilidad demostrada.
- Evaluación de Mercado, los datos se obtienen por respuesta del estrato y segmento requerido, así como de las previsiones de la oferta y cantidades demandadas, por fijación de su precio.

Otros niveles a considerar, son los que corresponden a la unidad de planificación sectorial correspondiente, con el objeto de orientar y controlar dicho campo:

- Evaluación Técnica, resulta del análisis, en el marco reglamentario, de disposiciones especiales, costos y gastos de carácter fijo o variable, según la magnitud del proyecto.
- Evaluación Social, refleja la necesidad del sector y la respuesta institucional con soluciones adecuadas.

b. Instrucciones para la Evaluación Financiera.

Cualquiera que sea el tipo de proyecto de que se trate, lo básico en su análisis, es la determinación del costo de la urbanización - en ese momento y el de la construcción de la vivienda, cuando esté incluida en el proyecto.

En el caso de la urbanización, ésta se analiza bajo el criterio -- del costo del terreno rústico sumado al de urbanización u obras de infraestructura, considerando las características propias del inmueble; además se complementa la valuación con una revisión del -- presupuesto presentado y de acuerdo a la información en planos.

El valor de venta que se tasa para una urbanización es el comercial de zona, tomando en cuenta las más recientes transacciones en las estadísticas (escrituras de compra-venta y opciones de compra), -- así como las características propias del inmueble (extensión, ubicación, topografía, etc.). Para analizar el costo de construcción de las edificaciones, éstas se dividen:

- Viviendas Unifamiliares
- Edificaciones en Altura (Apartamientos en Condominio).

Para ambas se ha establecido una subdivisión de tres tipos: Popular o Baja, Media y Media Alta; a las cuales se identifica por ran



gos de variación en área de construcción, con excepción del terreno para los apartamentos; y características de acabados con los que normalmente se encuentran asociados:

- De 35 a 45 mts.<sup>2</sup>
- De 46 a 70 mts.<sup>2</sup>
- De 71 a 105 mts.<sup>2</sup> o más, respectivamente.

Con la determinación del costo de construcción de un proyecto, obtenemos el de la vivienda y con éste el del metro cuadrado de construcción o índice general del costo.

Es de hacer notar, que existe la práctica de tomar un 5% como factor de divergencia admisible para cuando se trata de edificaciones unifamiliares y 6% para edificios en altura, debido a que la Financiera Nacional de la Vivienda recomienda establecer un parámetro de tolerancia que sea aplicable a los distintos tipos de edificación.

Determinando el costo total del proyecto y el de cada unidad, se establecen los valores de venta para el usuario. Sin embargo, las normas de la Financiera Nacional de la Vivienda autorizan aumentar los costos y precios, tanto en las urbanizaciones como en la construcción de edificaciones, mediante el establecimiento de las siguientes razones:

- Aumento en el valor de los materiales.
- Incremento en el valor de la mano de obra.
- Incremento en los costos financieros, debido a cambios en las tasas de interés, aprobadas por la Autoridad Monetaria.

- Por cambios obligados o necesarios en los planos y/o especificaciones del proyecto que previamente hayan sido aprobados por la Financiera Nacional de la Vivienda o los Organismos Oficiales - correspondientes.
- Situaciones imprevistas debido a la naturaleza de los sueldos, a la incidencia de fenómenos atmosféricos, caso fortuito o fuerza mayor comprobados e informados en su oportunidad.

#### 5. Respaldo Financiero

El marco teórico de referencia hacia una inversión monetaria, lo constituyen las condiciones derivadas de la factibilidad de mercado, del análisis técnico (capacidad instalada y utilizada) y del flujo económico-financiero (costos totales y unitarios de producción que respondan positivamente a un volumen de ventas).

La necesidad de elaborar un sistema de presupuesto que oriente y controle la canalización de recursos para financiar proyectos, es una valiosa herramienta, poco aprovechada, que señala el deterioro actual de muchas instituciones financieras públicas y reformadas. Asimismo, el análisis financiero persigue: indicar las fuentes de recursos necesarias para la ejecución y funcionamiento de los proyectos de inversión, demostrar su accesibilidad y además, describir los mecanismos a través de los cuales se canalizarán dichos recursos hacia los usos específicos de los proyectos.

De la evaluación resultante y sus conclusiones, de los estudios o análisis de mercado, técnico y financiero, se formula la evaluación económica y social para determinar la viabilidad, conveniencia y oportuni-

dad de los proyectos.

El respaldo o financiamiento consta de dos aspectos: el primero, deter  
mina si contará con los recursos financieros necesarios para implemen  
tar el proyecto; investigar si se efectuará con recursos propios o aje  
nos, si existen entidades nacionales públicas o privadas, organismos -  
internacionales o ayuda de países interesados en invertir en determina  
do programa de vivienda; el segundo, lo constituyen las condiciones de  
financiamiento (tasa de interés, plazo, forma de pago, período de gra-  
cia y garantía), este último aspecto reviste capital importancia, por-  
que de ello dependerá, en su mayor parte, el costo de las viviendas y  
la rentabilidad del proyecto.

La Financiera Nacional de la Vivienda, como organismo rector del Siste  
ma de Ahorro y Préstamo, controla el uso de los recursos propiedad del  
público, proporciona asistencia técnica y establece el respaldo finan-  
ciero por diferentes vías, internas o externas, actuando a nombre del  
Estado y como ejecutor de los préstamos, para canalizarlos hacia progra  
mas específicos según los convenios previamente establecidos.

El siguiente cuadro muestra la participación activa de tal entidad, --  
con las fuentes y usos de los recursos.

## C U A D R O N O 7

## CUADRO COMPARATIVO DEL COSTO-PRODUCTO FINANCIERO DE LOS RECURSOS UTILIZADOS POR LA F.N.V. (1982)

FUENTE DE LOS RECURSOS	DESTINO	INTERES ANUAL (%)	COMISION DE COMPROMISO	COMISION DE GARANTIA	COMISION DE SERVICIO	COMISION TRUST/AID	GTOS. SUPERVISION, CONTROL, ETC.	INTERESES POR MORA
BCIE	FNV	10.625%	1.25% ANUAL PAGADERO C/ TRIMESTRE	-	1.0% SOBRE MONTO TOTAL			2.0% ANUAL
	FNV/AAP	10.625%	1.25% ANUAL PAGADERO C/ TRIMESTRE	0.25% ANUAL SOBRE SALDOS	1.0% SOBRE MONTO TOTAL			2.0% ANUAL
US TRUST CO.	FNV	14.0%	-	-	-	2.0% SOBRE MONTO TOTAL	-	14.0% ANUAL CALCULADO C/ SEMESTRE
	FNV/CASA	c.p: 16.0% l.p: 14.0%	-	-	-	2.0% SOBRE MONTO TOTAL	-	2.0% ANUAL
	FNV/IVU-I	10.0%	-	-	-	2.0% SOBRE MONTO TOTAL	-	2.0% ANUAL
	FNV/IVU-II	12.0%	-	-	-	2.0% SOBRE MONTO TOTAL	-	2.0% ANUAL
FIV	FNV	11.5%	-	-	-	-	0.5% SOBRE MONTO TOTAL	1.0% MENSUAL
	FNV/AAP	c.p: 15.5% l.p: 14.0%	-	-	0.5% SOBRE MONTO TOTAL	-	-	1.0% MENSUAL
BCR	FNV							
	L.C/L.T.	11.0%	-	-	-	-	-	-
	L.C/AAP	12.0%	-	-	-	-	-	-
	L.T/AAP	13.0%	-	-	-	-	-	-
ENV	FNV	11.5%	-	-	-	-	-	-
	ENV/BH	11.0%	-	-	-	-	-	-
	L.C/AAP	12.0%	-	-	-	-	-	NO ESPECIFICADO
	L.T/AAP	12.0%	-	-	-	-	-	NO ESPECIFICADO
	L.P/AAP	11.5%	DIFERENCIAL DE INTERESES 1.0% ANUAL	-	0.5% SOBRE MONTO TOTAL	-	-	2.0% ANUAL
RECURSOS PROPIOS DISPONIBLES	Cuentas de Ahorro	8.5%	-	-	-	-	-	-
	Depósitos a Plazo	11.0% a 12.75%	-	-	-	-	-	-

L.C: LINEA CONTINGENTE

L.T: LINEA TEMPORAL

L.P: LINEA DE PROYECTOS

Los porcentajes que demuestra el cuadro anterior, descubren el enorme y complejo problema del costo del dinero, lo cual hace muy poco probable producir vivienda barata.

Asimismo el siguiente cuadro muestra la estructura del Sistema de Ahorro y Préstamo, sus fuentes y mezcla de recursos que generan productividad en el sector, haciendo evidente la afirmación antes señalada, -- aún con los depósitos del mismo usuario.

#### CUADRO No. 8

##### CUADRO COMPARATIVO DEL COSTO-PRODUCTO FINANCIERO DE LOS RECURSOS UTILIZADOS POR EL SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMO.

Fuente de los Recursos	Interés Anual (%) s/Saldos	Uso de los Recursos	Interés Anual (%) s/Saldos
Depósitos del Público	8.00	Empresas Constructoras o Constructores	15.0%
	9.50		+ 2 1/2% Administración s/Valor Proyecto
	11.00	+ 1% de Valúo s/Valor Proyecto y 1% s/Disponibilidad No Usada.	
	12.50	Público o Usuarios de Crédito	Vivienda más de --- Ø40,000.oo 17.0%
	13.00		Vivienda hasta ---- Ø40,000.oo 15.0%
Préstamos de F.N.V.	Promedio 12.5%		

Fuente: Junta Monetaria - 1984

El soporte y asistencia en grandes proyectos, en momentos de deficiencia financiera, es producto de la captación de recursos, del ahorro interno o de préstamos externos que no escapan a la corriente inflacionaria, de cuyo resultado se aprecia el estancamiento del Sistema con --- enormes sumas de capital a elevadas tasas de interés y plazos largos. A pesar del elevado costo del dinero para las Empresas Constructoras, el siguiente cuadro revela la magnitud de las inversiones en diferentes proyectos habitacionales que muestran el monto de inversiones en vivienda según su rango.

C U A D R O No. 9

MONTO DE INVERSIONES SEGUN RANGOS DE PRECIOS POR VIVIENDAS FINANCIADAS POR EL SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMO DURANTE EL AÑO 1982.

(En miles de colones)

Rango de Precios	Valor Proyectos	Vendidas	S/Vender	C/Opc. F.S.V.
Menor de ¢20,000.00	¢ 244,236	¢ 57,151	¢ 187,085	¢ 125,305
¢20,001.00 a ¢30,000.00	144,753	49,839	94,914	8,257
¢30,001.00 a ¢40,000.00	174,356	54,377	119,979	.-.
¢40,001.00 a ¢60,000.00	50,600	21,429	29,170	.-.
¢60,001.00 a ¢75,000.00	35,189	12,973	22,217	.-.
¢75,001.00 a más	102,620	24,859	77,761	.-.
T o t a l e s	¢ 751,754	¢ 220,628	¢ 531,126	¢ 133,562

Fuente: Financiera Nacional de la Vivienda, Departamento de Estadística. 1981 - 1982

## 6. Supervisión y Recepción

En el campo de la construcción de viviendas, según la importancia y grado de desarrollo de la ciudad o población, las urbanizaciones se clasifican en: Urbanas, Semi-Urbanas, Rurales; y comprende en ellas las viviendas de tipo: Residencial, Semi-Residencial y Popular.

La Sub-Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano, cuyo objetivo es relacionar las entidades públicas y privadas, planificando y coordinando las actividades de los sectores de vivienda y desarrollo urbano en todo el país y la Financiera Nacional de la Vivienda, asumiendo el papel de organismo rector, en materia de vivienda, establecen la presentación y habilitación de documentos legales dentro del marco normativo. En toda construcción de viviendas se realizan obras específicas y complementarias que comprenden a un proyecto en dos fases: Urbanización y construcción.

- Urbanización comprende el análisis de suelos, terracería, muros, proyecto de calles principales y secundarias, vías de comunicación con el resto de la ciudad y sus alrededores, reserva de espacios para la instalación de los servicios públicos necesarios, resoluciones del problema de agua potable, drenaje completo de aguas lluvias, aguas negras, alumbrado eléctrico, servicio telefónico y tratamiento de las superficies de las vías de tránsito.

La presencia de la Financiera Nacional de la Vivienda como entidad técnica de supervisión estatal y las empresas financieras efectúan conjuntamente dicha tarea; la primera de carácter social para garantizar al usuario un producto adecuado, seguro e higiénico que



corresponda a la política de vivienda y al ordenamiento y desarrollo de la ciudad; la segunda para garantizar su inversión, corrigiendo cualquier desviación de los recursos, según el avance de la obra; es pues, una actividad específica de campo en el lugar de la obra.

Dependiendo de las condiciones topográficas del terreno y su ubicación, se cuantifica la inversión; esto es, lo que en la mayoría de las veces encarece el costo de la vivienda. La supervisión de obras de urbanización se cuantifica y califica según la magnitud y densidad del proyecto; es decir, que éste podría ser de dos a más unidades, para tal efecto se planifica la supervisión por avance de etapas o puntos críticos que arrojen resultados satisfactorios.

Habiendo concluido satisfactoriamente la urbanización y de acuerdo a las normas y reglamentos establecidos, se recibe la obra, primero por la Institución Financiera y finalmente por la Financiera -- Nacional de la Vivienda y cualquier otro organismo que tenga competencia o intereses en dicha recepción, como mecanismo de control de calidad en los diseños, servicios básicos y materiales utilizados.

- Construcción de Unidades Habitacionales. Terminada la fase más importante de todo proyecto, como es la urbanización, se procede a la parte complementaria, construyendo o edificando las unidades habitacionales, cuyos nombres que identifican al proyecto son de diferente calificativo, tales como: Urbanización, Colonia, Reparto, Residencial, Centro Urbano, Lotificación.

Todo proyecto, desde su concepción hasta su ejecución, se encuentra planificado en cuanto a su costo y tiempo, así como también a los reglamentos y normas de construcción establecidas, en el marco del sector formal de la vivienda.

El proceso y desarrollo de las partidas de obra, pueden realizarse individualmente o en serie, dependiendo de la magnitud o densidad del proyecto.

Al efectuar la supervisión, las partes interesadas en la obra y dar la aprobación para continuar el proceso, existe una recepción tácita e inmediata sobre el avance, dando como resultado una combinación de tales actividades en la ejecución del proyecto.

La recepción final se efectúa por la Institución Financiera y por el Organismo Rector o quien haga sus veces, para que las unidades puedan ser habitadas.

De la habilidad, competencia, experiencia y eficiencia de los constructores, depende el éxito de un proyecto, pero de la supervisión y recepción, con un buen control de calidad, obtenemos un beneficio que va dirigido al público necesitado de vivienda.

Cuando una Institución Financiera nacional desarrolla un proyecto con recursos ajenos o de organismos internacionales, es indispensable y -- obligatorio que una firma calificada por el acreedor, ejerza la función de supervisión para garantizar la obra y manejo de los créditos a nombre de aquéllos.

Como dos actividades complementarias, en las que concurren diferentes factores, tanto una como la otra son objeto de deficiencias, ya que -

por la escasez y poco personal idóneo en las Instituciones Financieras y sus Departamentos Técnicos, las muestras tomadas, según la densidad de los proyectos, aún con los requerimientos mínimos de construcción, hacen muy poco probable una calidad garantizada en tiempo y precio.

## 7. Construcción y Adquisición

La construcción y adquisición o adjudicación es operada en todas las entidades crediticias con función económica-social, dado que solamente se refiere al sistema de edificación, traspaso, dominio, posesión y uso de las viviendas a cambio del pago de cuotas que deberán resarcir capital e intereses.

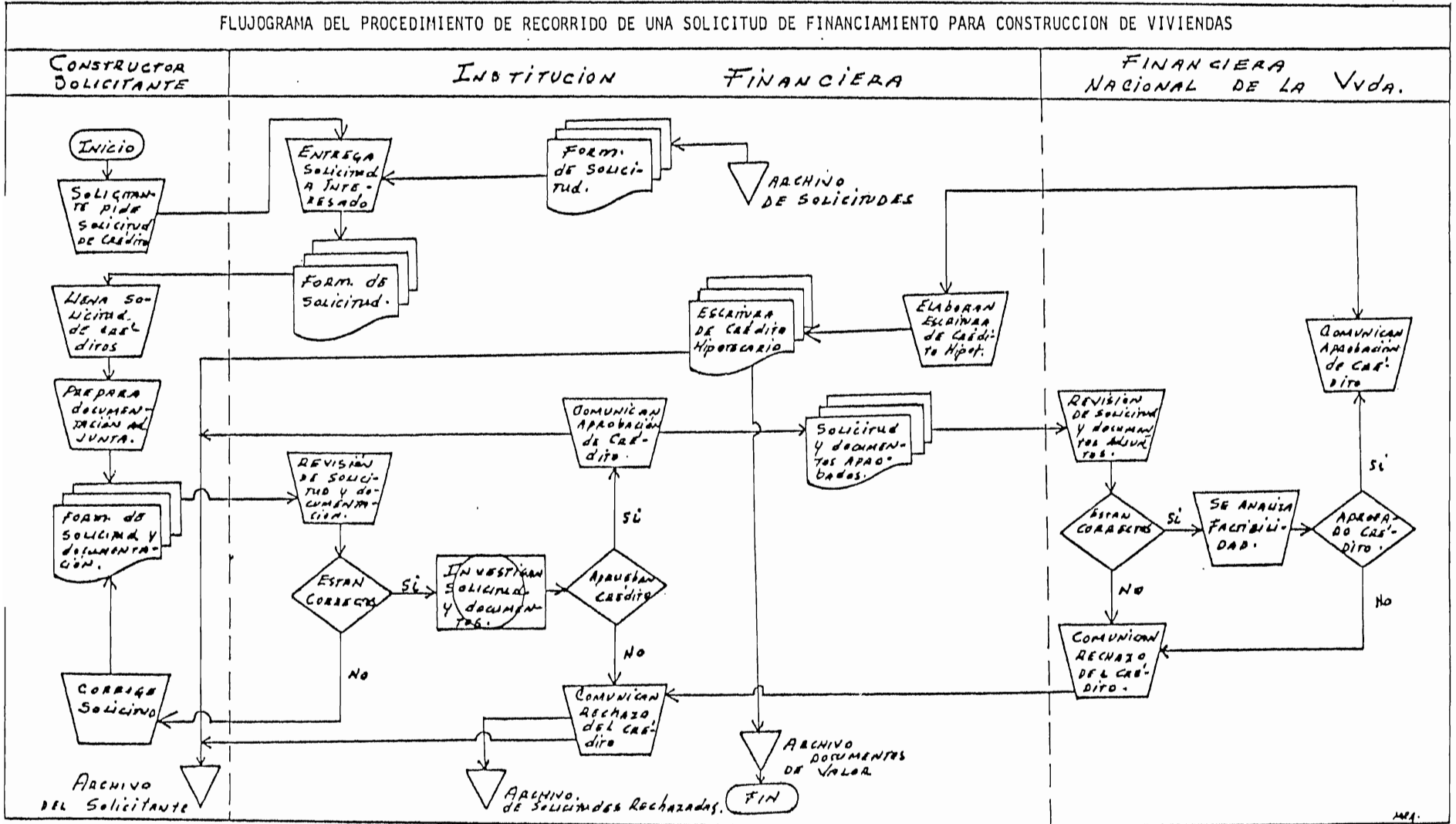
Las instituciones objeto de nuestra investigación ofrecen sus servicios bajo términos y condiciones como lo muestra el cuadro siguiente; asimismo y posteriormente los flujogramas que señalan el proceso para el otorgamiento de crédito para la construcción y adquisición de vivienda.

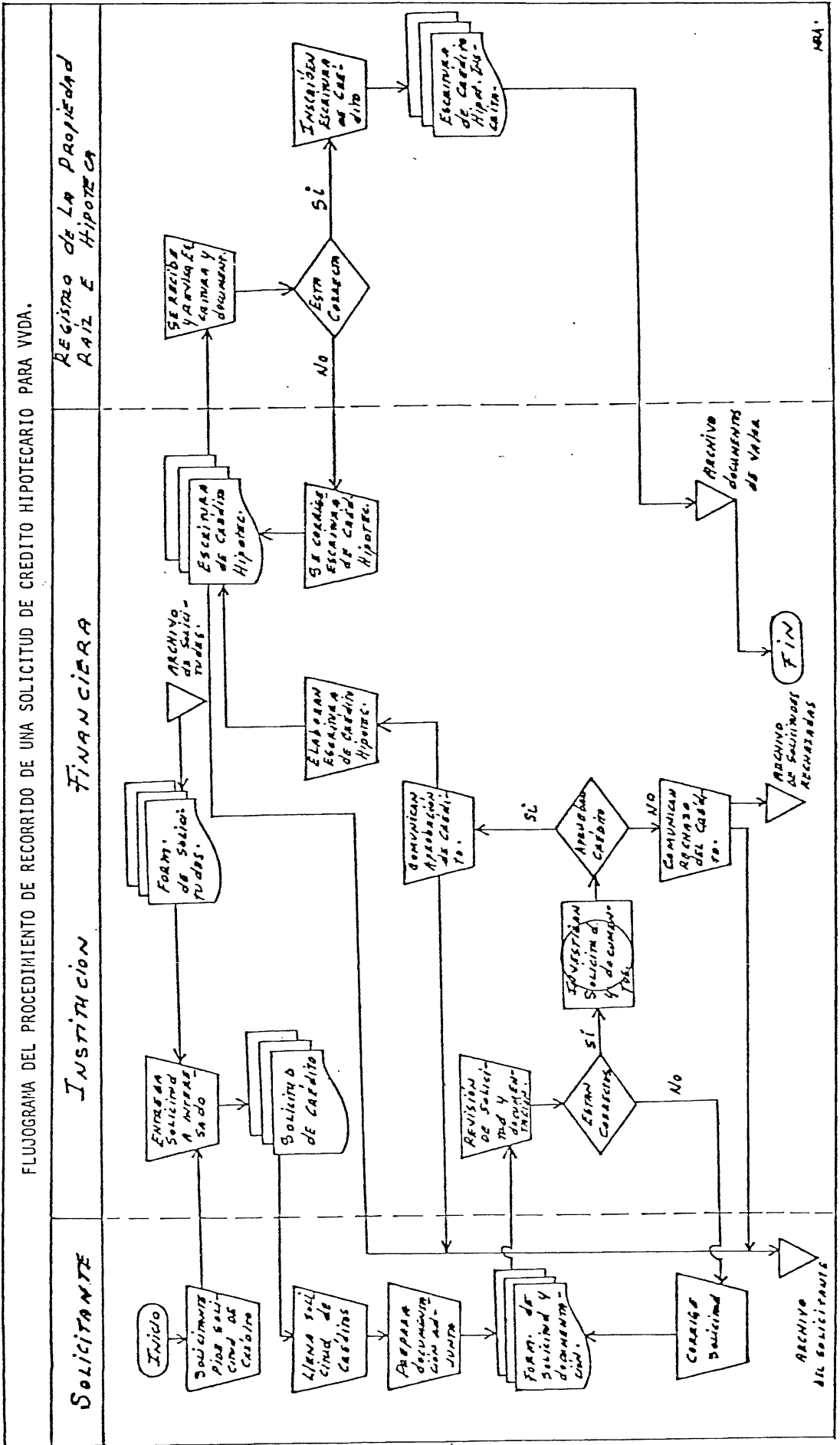
NORMAS CREDITICIAS VIGENTES PARA LA CONSTRUCCION Y/O ADQUISICION DE VIVIENDAS

INSTITUCIONES	SUJETOS DE CREDITO	DESTINO DEL CREDITO	MONTO DEL CREDITO O PORCENTAJE	INTERESES Y OTROS CARGOS	PLAZO	GARANTIA	RIESGOS CUBIERTOS	FORMA DE PAGO	OTRAS CONDICIONES
SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMO ( S. A. P. )	Constructores: - Personas Naturales. - Personas Jurídicas.	Urbanización de terreno y construcción de viviendas, con precios que no excedan de ₡75,000 ó ₡120,000	80% sin exceder del valor tasado sobre terreno y construcción o 20 veces el patrimonio neto sin exceder de: ₡ 1.5 Millones ₡ 3.0 Millones ₡ 7.5 Millones	15% anual sobre saldos. Comisiones: - 2 1/2% Administración del crédito sobre monto del proyecto. - 1% Derecho de Valúo sobre monto del proyecto. - 1% Sobre disponibilidades no retiradas. - 2% Sobre saldos en mora.	2 Años (máximo).	Primera Hipoteca sobre terreno y futuras construcciones.	Seguro cubierto contra incendio y terremoto (daños) sobre las obras en proceso.	a) Durante el desarrollo de la obra solamente intereses sobre saldos. b) Amortización del capital contra venta de las viviendas.	El deudor efectuará por única vez en compra de vivienda los pagos de: - Impuesto de alcabala. - Papel sellado del testimonio. - Timbres de Registro. - Honorarios del Notario.
	Compradores: - Personas Naturales. - (Cuenta - Ahorros).	Adquirir, construir en terreno propio, reparar, ampliar o mejorar vivienda.	95% máximo sobre el valor tasado de la vivienda ofrecida en garantía.	-15% sobre vivienda hasta ₡ 40,000 -17% sobre vivienda mayores de ₡ 40,000. -2% de mora sobre cuotas pendientes	25 Años (máximo)	Primera Hipoteca sobre terreno y construcciones	Seguro de vida sobre deuda (decreciente). Seguro de daños sobre valor de construcción.	Prima o pago inicial. Amortización del préstamo a través de cuotas mensuales, fijas vencidas y sucesivas o escalonadas que comprenden capital e intereses.	El deudor efectuará por única vez en compra de vivienda los pagos de: - Impuesto de alcabala. - Papel sellado del testimonio. - Timbres de Registro. - Honorarios del Notario.
/Fuente: Normas F.N.V.									
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA ( F. S. V. )	Constructores: a) Personas Naturales. b) Personas Jurídicas. Presentarán cualquier documentación e información adicional que sea requerida por la Institución.	Urbanización del terreno y construcción de viviendas con precios que no excedan de ₡ 30,000	90% sin exceder del valor tasado sobre terreno y construcción.	7% anual sobre saldos. Comisión: - 3% anticipado sobre monto del proyecto para supervisar la inversión del crédito.	3 años (máximo).	Primera Hipoteca sobre terreno y futuras construcciones y cualquier otra garantía adicional a satisfacción del FONDO.	Seguro cubierto contra incendio y terremoto (daños) sobre las obras en proceso.	a)Durante el desarrollo de la obra solamente intereses sobre saldos. b)Amortización del capital contra entrega de las viviendas.	Constancia de solventía extendida por el ISSS. Constancia de Inspección General de Trabajo. Fianza de garantía por cualquier deterioro en la construcción ocasionados por mala calidad de materiales o defectos de mano de obra.
	Compradores: a) Cotizantes (trabajadores)	Adquisición de vivienda que le sea asignada por la Institución.  Construcción de vivienda en terreno propiedad del cotizante.	Hasta ₡18,000 (máximo).  Hasta ₡30,000 (máximo). Según Ingresos registrados en las planillas del ISSS.	Desde el 5% al 7% en Plan Variable  Desde el 7% al 10% en Plan Normal.	Hasta 25 años (máximo).  Hasta 20 Años (máximo).	Primera Hipoteca sobre terreno y construcciones.	Seguro de vida sobre deuda (decreciente). Seguro de daños sobre valor de construcción.	Amortización del préstamo por medio de cuotas crecientes por cada período de 12 meses. Amortización del préstamo por medio de cuotas mensuales, fijas, vencidas y acumulativas. (En ambos casos las cuotas comprenden capital e intereses de conformidad al plan aprobado)	Demostrar la carencia de bienes mediante certificación del Registro de la Propiedad correspondiente al domicilio donde trabaja o reside u origen.
/Fuente: Normas F.S.V.									
INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA ( I. V. U. )	Constructores: (Diversos)	Licitación a concurso, con términos de referencia para el desarrollo del proyecto. (Construcción bajo contrato según necesidades y convenios contractuales).							
	Adjudicatarios: (Que tengan capacidad de pago)	Adquisición de vivienda	Desde ₡10,000 Hasta ₡30,000	Hasta 12% de pendiente del costo de la vivienda.	Hasta 30 años (máximo).	Primera Hipoteca sobre inmueble. Bien de familia.	Seguro de vida sobre deuda. Seguro de daño sobre valor de construcción.	Prima inicial Amortización del préstamo a través de cuotas mensuales que comprenden capital e intereses.	Posterior a su calificación como sujeto de crédito, deberá someterse a sorteo público para la asignación de vivienda.
/Fuente: Resultados Encuesta									
FUNDACION SALVADOREÑA DE DESARROLLO Y VIVIENDA MINIMA (FUNDASAL)	Constructores: (Combinados)	Actividad complementaria donde se coordinan los esfuerzos de todos los posibles beneficiarios, participando a través de ayuda mutua y esfuerzo propio en la edificación y desarrollo de las viviendas con supervisión técnica y asistencia financiera de la Institución.							
	Adjudicatarios: (participantes en la construcción de las viviendas, de escasos recursos, grupo familiar y que carezcan de cualquier tipo de bienes inmuebles).	Adquisición de vivienda.	Variable según costo, descontando el aporte en la construcción (prima).	6% anual sobre saldos deudores	Hasta 20 Años (máximo).	Promesa de venta o primera hipoteca sobre el bien inmueble.	Seguro de daños sobre valor de la construcción	Amortización del préstamo a través de cuotas mensuales, fijas, anticipadas y sucesivas que comprenden capital e intereses	Posterior a su calificación como sujeto de crédito participante, deberá someterse a sorteo público para la asignación de vivienda.
/Fuente: Resultados Encuesta									

CUADRO No. 11

FLUJOGRAMA DEL PROCEDIMIENTO DE RECORRIDO DE UNA SOLICITUD DE FINANCIAMIENTO PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS





#### D. Alcances del Estudio y Resultados

El conocimiento sobre la forma en que operan y funcionan las Instituciones, objeto de nuestra investigación, se llevó a cabo por medio de cuestionarios que pretenden comprobar la operatividad de las mismas en el plano del crédito a la adquisición o adjudicación de viviendas (Vease Apéndice No. 1).

El objetivo fundamental de la investigación, ha sido obtener información acerca de la racionalidad y asignación de los recursos en cuanto a:

- Causa y Objetivos de la Institución Financiera.
- Objetivos del Financiamiento.
- Estrategias de Comercialización o Adjudicación
- Condiciones de Financiamiento
- Control de Inversiones

El universo de las Instituciones Financieras a quienes se solicitó la contestación del cuestionario, está constituido por:

- Sistema de Ahorro y Préstamo: Atlacatl, S.A.; CASA: CREDISA: AHORROMET, S.A.; Crece, S.A.; La Popular, S.A.; APRISA; La Central de Ahorros, -- S.A..
- Fondo Social para la Vivienda
- Instituto de Vivienda Urbana
- Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima.

No obstante haber incluido once Instituciones en la investigación solamente ocho de ellas, por medio de sus funcionarios, nos proporcionaron la información requerida. La tabulación de los resultados se realizó en forma manual y mostraron la experiencia en dicho campo.

En una forma genérica, atendiendo el orden de las preguntas y la moda, el comportamiento de respuestas fué el siguiente:

- Pregunta No. 1

El 65% de los funcionarios encuestados, determinaron como causa de la creación de las Instituciones.

" Dotar de vivienda al sector de bajos y medianos ingresos"

Del resto se obtuvo opinión diferente.

- Pregunta No. 2

El 87.5% de los encuestados manifestaron que los objetivos de la Institución son:

" Financiar la construcción y adquisición de viviendas"

Del resto se obtuvo opinión diferente.

- Pregunta No. 3

El 75% de los funcionarios contestaron que los precios de las viviendas financiadas por la Institución se encuentran entre los rangos siguientes:

."De ¢15,000.01 a ¢30,000.00"

El 25% restante manifestó que:

."De ¢5,000.01 a ¢30,000.00"

- Pregunta No. 4

El 75% de los encuestados contestaron que en sus Instituciones existen:

."Planes, Políticas, Normas y Métodos"

El resto se expresó igual con excepción de Políticas.



- Pregunta No. 5

El 75% de los funcionarios manifestaron que la fuente de los recursos financieros provienen de:

. "Préstamos, Intereses, Ahorros o Depósitos del Público"

Del resto se obtuvo opinión diferente.

- Pregunta No. 6

El 62.5% de los encuestados contestaron que existe una Institución Rectora de nombre:

. "Financiera Nacional de la Vivienda".

Del resto, el 25%:

. "Sub-Secretaría de Vivienda"

y otra:

. "Ninguna"

- Pregunta No. 7

El 100% de los funcionarios contestaron que el servicio de tramitación de créditos, se realiza en:

. "La Oficina Central de San Salvador", asimismo, un minoría en los Departamentos de la República y en el lugar donde se construyen las viviendas.

- Pregunta No. 8

El 75% de los encuestados manifestaron que su organización permite alcanzar los fines y metas de la Institución:

. "En cierto modo se logran satisfacer, pero con limitaciones debido a la situación anormal que vive el país"

El resto emitió opiniones diferentes.

- Pregunta No. 9

El 87.5% de los funcionarios contestaron como las funciones más importantes de la Institución:

. "Créditos, Servicios y Recuperaciones"

Del resto se obtuvo opinión diferente.

- Pregunta No. 10

El 75% de los encuestados manifestaron que los constructores considerados como sujetos de crédito:

. "Sociedades y Personas Naturales"

El resto emitió opiniones diferentes.

- Pregunta No. 11

El 87.5% de los funcionarios contestaron que los proyectos que la Institución financia son de carácter:

. "Social y Económico"

Del resto se obtuvo opinión diferente

- Pregunta No. 12

El 100% de los encuestados manifestaron que el sector socio-económico que atiende la Institución es:

. "Por estratos salariales"

Hubo opiniones complementarias al estrato salarial.

- Pregunta No. 13

El 100% de los funcionarios contestaron que sí han tenido problemas - con la venta o adjudicación de algunos proyectos por:

. "Localización, Costo, Precio, Servicios"

- Pregunta No. 14

El 75% de los encuestados manifestaron que los proyectos se califican bajo los siguientes términos de referencia:

: "Técnicos, Económicos y Sociales"

El resto emitió opiniones diferentes.

- Pregunta No. 15

El 87.5% de los funcionarios contestaron que los factores tomados en cuenta para la calificación de proyectos son:

. "Precio del terreno y la vivienda, la disponibilidad de los servicios necesarios y la ubicación del proyecto"

Del resto se obtuvo opinión diferente.

- Pregunta No. 16

El 87.5% de los encuestados manifestaron que el Ente encargado de dictaminar sobre las solicitudes es:

. "Junta Directiva y Comité de Créditos, reunidos semanalmente"

El resto emitió opinión diferente

- Pregunta No. 17

El 62.5% de los funcionarios contestaron que sí existen procedimientos para la supervisión y recepción de proyectos con:

. "Visitas periódicas y comprobación de ejecución de obra"

Del resto se obtuvo opinión diferente.

- Pregunta No. 18

El 100% de los encuestados manifestaron que sí se efectúan comparaciones de los presupuestos contra los resultados reales de la obra a tra-

vés de:

. "La inversión realizada y el avance físico de la obra"

- Pregunta No. 19

El 87.5% de los funcionarios contestaron que los proyectos se supervisan por períodos:

. "Semanales"

El resto opinó que en períodos mensuales.

- Pregunta No. 20

El 62.5% de los encuestados manifestaron que la base de medición al control o supervisión se efectúa sobre:

. "El avance físico de la obra y el porcentaje de inversión por partida"

El resto emitió opinión diferente.

- Pregunta No. 21

El 75% de los funcionarios contestaron que la supervisión y la recepción final se efectúa de acuerdo al proyecto:

. "Si conforme a sus especificaciones de la memoria descriptiva y planos aprobados"

Del resto se obtuvo opinión diferente.

- Pregunta No. 22

El 50% de los encuestados manifestaron que las características de las viviendas de bajo costo deberán ser:

. "Bajo precio, seguras y buena ubicación con respecto a servicios públicos"

El resto emitió opinión diferente

- Pregunta No. 23

El 75% de los funcionarios contestaron que nunca se han hecho investigaciones de mercado, solamente estudios socio-económicos.

Del resto se obtuvo opinión diferente.

- Pregunta No. 24

El 75% de los encuestados manifestaron que el diseño de las viviendas se adecúa a:

. "Los niveles de ingreso de los usuarios y las políticas y normas de financiamiento"

El resto opinó diferente.

- Pregunta No. 25

Los funcionarios contestaron a cada uno de los literales, en la forma siguiente:

a.) 75% : "Los demandantes de vivienda con capacidad de pago"

El resto opinó diferente.

b.) 100%: "Adquisición de Vivienda"

c.) 50% : "Entre 80% y 100%"

El resto opinó diferente.

d.) 75% : "Entre 12% y 17%"

El resto tasas mas bajas.

e.) 100%: "Garantía hipotecaria sobre el bien adquirido"

f.) 100%: "Entre 15 y 25 años"

g.) 75% : "Seguros de vida y daños"

El resto sólo daños.

h.) 100%: "Cuotas mensuales, fijas, vencidas y sucesivas de capital e intereses"

i.) 75% : "Cédula de Identidad Personal; Solvencias de Renta y Vialidad"

El resto Cédula de Identidad Personal y otros.

j.) 75% : "Escritura Pública"

El resto Contrato Provisional de Tenencia y Comodato.

#### 1. Ventajas y Limitaciones

Cuantificando las ventajas según los resultados del trabajo, se logro conocer:

- a.) Causas probables de creación y antecedentes históricos.
- b.) Objetivos, desarrollo y crecimiento
- c.) Origen de los recursos, su aprovechamiento y diversificación.
- d.) Libre Empresa y Sistema Nacionalizado.
- é.) Condiciones de Financiamiento y Control.
- f.) Planes, normas y reglamentos establecidos.

En cuanto a las limitaciones, éstas giraron alrededor de los funcionarios de mayor rango en las Instituciones encuestadas, ya que no se obtuvo la totalidad de la muestra esperada, al haber contestado solamente el 73% del universo; asimismo, lo confidencial de algunas preguntas se hizo notar por la forma muy lacónica de algunas respuestas.

#### E. Consideraciones

La realidad, complementada de teoría y la investigación de campo, arrojan una evidencia: " LA CARENCIA DE POLITICAS DE CREDITO", existiendo solamen-

te normas crediticias que no permiten el acceso del sector mayoritario a la obtención de créditos para vivienda, ya que no existen condiciones de --estratificación en cuanto a los salarios, precios, tasa porcentual y plaa--zos, para los sectores de escasos recursos, que adquieren vivienda de bajo costo.

Por otra parte, los Constructores o Empresas Constructoras no dan importancia a las necesidades y estructura del mercado potencial con investigaciones serias, sino que solamente comerciando con un producto final que no --allana soluciones para disminuir los costos de las viviendas.

Asimismo, con la participación del actual Gobierno, que creó medidas emergentes en el uso de los recursos, restringiendo precios, monto de los créditos, elevando tasas porcentuales y congelando salarios dentro de un rígido marco normativo institucionalizado con condiciones prohibitivas para --tan grande y necesitado sector, como es el de bajos ingresos económicos.

EL PRESENTE CUESTIONARIO TIENE COMO FINALIDAD INVESTIGAR LA --  
EXISTENCIA Y APLICACIÓN DE POLITICAS CREDITICIAS EN LA CONSTRUC  
CION Y ADQUISICION DE VIVIENDAS PARA EL SECTOR DE BAJOS INGRE--  
SOS EN EL SALVADOR. LA INFORMACION QUE SE OBTENGA SERA MANEJADA  
EN FORMA CONFIDENCIAL Y UTILIZADA EXCLUSIVAMENTE PARA SUSTENTAR  
TRABAJO DE TESIS, COMO REQUISITO PREVIO, PARA OPTAR AL GRADO DE  
LICENCIATURA EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS.

Nombre de la Institución: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Cargo del Entrevistado: \_\_\_\_\_

Fecha de la Entrevista: \_\_\_\_\_

1.- Causa principal que originó la creación de la Institución?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2.- Cuáles son los objetivos de la Institución?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3.- De qué valores (precios) son las viviendas financiadas por  
la Institución:

- ₡ 5,000.01 a ₡10,000.00
- ₡10,000.01 a ₡15,000.00
- ₡15,000.01 a ₡20,000.00
- ₡20,000.01 a más

4.- Existen en dicha Institución:

- Planes
- Políticas
- Normas



- Métodos
- Otros

5.- Cuáles son las fuentes de los recursos financieros con que cuenta la Institución:

- Ahorro o Depósitos del Público
- Ahorro Compulsivo
- Cotizaciones
- Subsidios
- Donaciones
- Préstamos
- Intereses
- Otros

6.- Existe alguna Institución Rectora que coordine todos los aspectos para el desarrollo de los proyectos habitacionales? Cuál es?

---



---

7.- La Institución dá servicios de tramitación de créditos:

- En la Oficina Central de San Salvador
- En la Oficina Central y Deptos. de la República donde la Institución tiene Agencias o Sucursales
- Donde se construyen las viviendas

8.- Considera que la organización actual permite alcanzar los fines y metas de la Institución, tanto en el aspecto físico, social y económico del problema habitacional? Explique.

---



---

9.- Cuáles cree Usted que son las funciones más importantes de la Institución:

- Créditos

- Depósitos
- Recuperaciones
- Intereses
- Servicio

10.- Para el desarrollo de proyectos habitacionales, a qué constructores considera sujetos elegibles de crédito:

- Personas Naturales
- Asociaciones Gremiales
- Sindicatos
- Sociedades
- Otros

11.- Los proyectos que la Institución financia son de carácter:

- Económico
- Social
- Asignados
- Combinados

12.- Sectores socio-económicos que atiende la Institución:

- Por estratos salariales
- Por lugar de procedencia
- Por zona geográfica
- Por tipo de ocupación
- Por tiempo de servicio
- Otros

13.- La Institución ha tenido problemas con la venta o adjudicación de algunos proyectos de vivienda terminados, explique qué clase de problemas y cuáles sus causas?

---



---



---



---

14.- Bajo qué términos de referencia califican los proyectos:

- Técnicos
- Económicos
- Financieros
- Sociales
- Otros

15.- En la calificación de los Proyectos, se toman en cuenta -- los siguientes factores:

- La disponibilidad de los servicios necesarios
- Precio del terreno y la vivienda
- Ubicación del proyecto
- Otros

16.- Quién dictamina sobre la aprobación o negación de solicitudes de crédito para construcción o adquisición de viviendas y con qué frecuencia se reúnen:

- Junta Directiva  \_\_\_\_\_
- Comité de Créditos  \_\_\_\_\_
- Presidente  \_\_\_\_\_
- Otros Funcionarios  \_\_\_\_\_

17.- Existen en la Institución procedimientos para la supervisión y recepción de los proyectos de vivienda? Explique.

---



---



---

18.- Se efectúan comparaciones de los presupuestos contra los resultados reales de la Obra? Explique.

---



---



---

19.- Cada cuánto tiempo se controla o supervisa el avance y desarrollo de los proyectos?

---

---

20.- Sobre qué base se mide la eficiencia del control o supervisión? Explique.

---

---

---

21.- La supervisión y la recepción final de los proyectos se efectúan de acuerdo al proyecto aprobado? Explique.

---

---

---

22.- Qué características deben presentar los proyectos de viviendas de bajo costo a ser financiadas por la Institución? Explique.

---

---

---

---

23.- Realizan las Empresas Constructoras una investigación formal de mercado de viviendas, antes de llevar a cabo proyectos para construcción de gran número de unidades habitacionales? Por qué razón?

---

---

---

---

24.- El diseño de las viviendas por parte de los constructores se adecúa:

- A las necesidades de los usuarios de la vivienda
- A los niveles de ingreso de los usuarios
- A las políticas o normas de financiamiento
- Otros (Especifique)

---

25.- Esta pregunta tiene por objeto obtener una información precisa acerca de los requisitos, condiciones y aspectos formales que deben cumplir los potenciales sujetos de crédito para adquirir vivienda.

- Quiénes son sujetos de crédito?

---



---



---

- Destino del Crédito?

---



---



---

- Monto del Crédito (mínimo-máximo)?

---



---



---

- Tasa de Interés?

---



---



---

- Garantías?

---



---



---

- Plazo?

---

---

---

- Riesgos Cubiertos (Seguros)?

---

---

---

- Forma de Pago?

---

---

---

- Documentación Legal y Necesaria?

---

---

---

- Formalización?

---

---

---

## C A P I T U L O    I I I

### MODELO DE POLITICA CREDITICIA PARA LA CONSTRUCCION Y ADQUISICION DE VIVIENDA PARA EL SECTOR DE BAJOS INGRESOS

#### A. Objetivos del Modelo

El propósito del presente trabajo es contribuir a solucionar el problema del crédito para vivienda, mediante un esquema funcional que posibilite - proporcionar "techo" al sector de bajos ingresos, igualmente, mejorar la capacidad del sistema financiero, así como fijar controles sobre la inversión, debido a la carencia de políticas de crédito, como un vacío entre - las leyes reguladoras y las normas actuales.

En ese orden de ideas los objetivos específicos están orientados a:

- Mejorar los criterios generales para el otorgamiento y recuperación de créditos en concordancia con los objetivos establecidos del sistema -- financiero de créditos hipotecarios, especialmente el Sistema de Ahorro y Préstamo, Fondo Social para la Vivienda, Instituto de Vivienda Urbana y Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima.
- Proporcionar al Sistema Financiero, privado y público, la orientación indispensable para canalizar sus inversiones dentro de una política ga rante y objetiva que conduzca al desarrollo de los proyectos habitacionales, para el sector de bajos ingresos.
- Lograr establecer el rango de los precios de las viviendas, mediante - la evaluación de los ingresos, tomando como base el salario mínimo, a fín de asegurar la comercialización de los proyectos a desarrollar, para

ra el sector de bajos ingresos.

- Satisfacer adecuadamente las necesidades de financiamiento que requieren los estratos de bajos ingresos, orientando los créditos oportunamente y en condiciones favorables.
- Proporcionar los requerimientos básicos para la concesión de créditos que garanticen a las Instituciones Financieras, la recuperación efectiva de los recursos.
- Reorientar a las Instituciones de Crédito, para solucionar la problemática de la información y respaldo en la calificación de sujetos de crédito.
- Establecer controles y mejorar los procedimientos en el manejo y respaldo documentario como soporte de la inversión.
- Promover que la canalización de los créditos hipotecarios sea, prioritariamente, hacia los sectores de bajos ingresos.
- Señalar las limitantes de comercialización, tales como:
  - . Deficiencias de infraestructura (agua, energía, comunicaciones, centros de salud, centros educativos, vías de acceso, etc.)
  - . Régimen de Mercado (competencia)
  - . Idiosincrasia de los consumidores (costumbres, escala de valores, etc.)
  - . Restricciones legales, técnicas y administrativas.
  - . Disposiciones y requisitos legales o administrativos.



En razón de lo anterior, se plantea la necesidad urgente de reestructurar un organismo que actúe como rector de la política crediticia única para la construcción y adquisición de viviendas que tenga entre sus fines prioritarios proporcionar vivienda al sector de bajos ingresos.

En un todo armónico, el fondo del presente trabajo, propone lineamientos ordenados que conlleven a la fijación de políticas de crédito con respaldo del Estado, tanto en las características de los sujetos de crédito como en el espíritu del objeto mismo.

Concretamente el modelo comprende los siguientes elementos como base fundamental para su pleno funcionamiento.

#### B. Marco Legal

Este elemento es el que contiene los lineamientos jurídicos administrativos que rigen las actividades específicas de todas las instituciones y -- personas naturales que intervienen en el quehacer nacional.

El Gobierno de El Salvador posee todos los instrumentos necesarios para -- regir la conducta de sus habitantes, en una forma armónica y coordinada que da cuerpo al orden social establecido, según la estructura siguiente: Constitución Política de la República de El Salvador, Leyes Secundarias (Códigos), Decretos Legislativos, Decretos Ejecutivos, Leyes Especiales, Reglamentos y Normas.

Nuestra Constitución Política vigente, en su Artículo No. 119 establece: "Se declara de interés social la construcción de viviendas. El estado -- procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser pro-- pietarias de su vivienda. Fomentará que todo propietario de fincas rústi-- cas proporcionen a los trabajadores residentes, habitación higiénica y --

cómoda, e instalaciones adecuadas a los trabajadores temporales; y al -- efecto facilitará al pequeño propietario los medios necesarios. 24/.

Dispone asimismo, de los organismos ejecutores de dicha legislación, en los diversos sectores que conforman la actividad económico-financiera, - cuyo ámbito abarca la construcción y adquisición o adjudicación de vivien- das, donde se ha hecho necesaria y complementaria una política reguladora que, en materia de financiamiento, garantice al sector de bajos ingresos el acceso a un "techo".

A fin de hacer efectivo dicho marco, conviene utilizar toda la capacidad instalada, recursos y experiencia de un ente rector y fiscalizador, como la Financiera Nacional de la Vivienda, investido de poderes especiales - que prohíban y sancionen, con respaldo del Estado, cualquier violación a las disposiciones y regulaciones contenidas en su Ley y Normas, según lo muestre el Modelo.

### C. Sujetos de Crédito ✓

Dentro del modelo que se propone este elemento es el más importante y diná- mico por ser el generador y receptor de los beneficios del rubro vivien- da.

⇒ Definimos a los sujetos elegibles de crédito, por su identificación so-- cial y legal en: personas naturales y jurídicas, estableciendo la posi-- ción de constructor de viviendas o adquiriente, en la forma siguiente:

---

24/ Constitución Política de la República de El Salvador. 1983.

## 1. Empresa Constructora

- Nacionalidad Salvadoreña
- Sociedades Abiertas (Mínimo cinco socios, todos mayores de edad)
- Legalmente inscritos como Sociedades y/o Constructores de Responsabilidad Ilimitada.
- De solvencia económica y financiera
- Mantener un 25% de disponible en caja o realizable, relacionado con el monto del proyecto solicitado.
- Capital Social totalmente pagado (mínimo ₡200,000.00)
- De comprobada solvencia comercial y moral.
- Por lo menos 3 de los 5 socios deben poseer experiencia profesional comprobada mínima de 2 años en materia de construcción de viviendas.

## 2. Potencial Comprador Adquiriente o Adjudicatario de Vivienda.

- Personas Naturales de Nacionalidad Salvadoreña
- Mayor de 21 años y menor de 60 años
- Empleado con carácter permanente y un año mínimo de servicio ininterrumpido o propietarios de pequeños negocios con 2 o más años de explotación.
- Casado, acompañado, divorciado y/o viudo con hijos o sobrinos; y solteros con sobrinos o padres ancianos.
- El sujeto y su grupo familiar deberán carecer de vivienda en el domicilio que residen y del lugar de origen.
- El sujeto y su grupo familiar se sujetarán al Bien de Familia, sin excepción, por un mínimo de 10 años.

- De preferencia trabajadores afiliados cotizantes del Instituto Salvadoreño del Seguro Social y el Fondo Social para la Vivienda, excepto los pequeños propietarios.
- Ingresos mínimos mensuales de ₡550.00 del sujeto o de su grupo familiar, basado en el precio de la vivienda ofrecida.
- Poseer en ahorros un mínimo en efectivo equivalente al que pueda responder según el valor tasado de la vivienda.

### 3. Información Necesaria en Formatos de Solicitud.

La falta de adecuados métodos de orientación para los potenciales usuarios, y los tecnicismos de las preguntas en las solicitudes de crédito, generan una información pobre y deficiente, de cuyo análisis resultan dudosos criterios o juicios equivocados en las aprobaciones. Consecuentemente se propone un diseño funcional para obtener una información -- precisa y confiable de la siguiente forma:

- a. Cuando el Sujeto (Empresa Constructora) solicita financiamiento para construir un conjunto de viviendas.
  - i. Datos básicos del Crédito Hipotecario (Colaboración de la Institución).
    - Destino del Crédito
    - Localización y/o ubicación del Proyecto
    - Número de unidades a construir
    - Precio de Venta de las Viviendas
    - Tiempo estimado de construcción
    - Monto, valor o cantidad de crédito solicitado
    - Plazo (no mayor de 12 meses)

- Tasa de Interés, comisiones y derechos
  - Forma de Pago
  - Garantías y Coberturas
- ii. Identificación del Solicitante
- Nombre completo
  - Dirección y Domicilio actual
  - Nacionalidad
  - Fecha de nacimiento o constitución de la Sociedad
  - Número de inscripción en el Registro de Sociedades
  - Número de Socios activos y sus cargos en la Junta Directiva
  - Curriculum Vitae de todos los Socios
  - Número de Tarjeta Patronal del Instituto Salvadoreño del Se  
guro Social.
- iii. Actividades Principales o Naturaleza de la Empresa
- Tiempo de operación bajo condiciones permanentes, por con--  
trato u ocasionales.
  - Régimen de la Sociedad.

Se propone el siguiente formato de solicitud de financiamiento, el cual deberá ser empleado por las Instituciones consideradas.

MODELO SOLICITUD DE FINANCIAMIENTO PARA DESARROLLAR PROYECTOS DE  
URBANIZACION Y/O CONSTRUCCION DE VIVIENDA

Lugar y Fecha \_\_\_\_\_

Señor(es)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Señores:

Por este medio nos permitimos solicitar un financiamiento para desarrollar un proyecto de construcción de viviendas, cuyos datos principales son los siguientes:

NUMERO DE UNIDADES : \_\_\_\_\_

PRECIO DE VENTA : ₡ \_\_\_\_\_ cada una (si todas son del mismo precio).  
Oscilan entre ₡ \_\_\_\_\_ y ₡ \_\_\_\_\_ (si son de precios diferentes)

VALOR DEL PROYECTO : ₡ \_\_\_\_\_ (el declarado por la - Empresa Constructora)

LOCALIZACION : Nombre de la Urbanización, Reparto, Colonia, etc. y dirección exacta.

PROYECTO ELABORADO POR : Profesional responsable del diseño.

TIEMPO ESTIMADO DE CONSTRUCCION : \_\_\_\_\_ meses

TIEMPO APROXIMADO EN QUE SE COMERCIALIZARAN LAS VIVIENDAS O APARTAMIENTOS : \_\_\_\_\_ meses

Para tal fin, de la manera más atenta solicitamos a Ustedes nos concedan - un préstamo bajo las siguientes condiciones:

MONTO : ₡ \_\_\_\_\_

PLAZO : \_\_\_\_\_ año(s), meses

TIPO DE INTERES : \_\_\_\_\_ % sobre saldos deudores

FORMA DE PAGO : El capital a su vencimiento o antes - con el producto de la venta de las viviendas. Los intereses se cancelarán con cada abono o retiro o al final de cada mes.

DESTINO

- : Indicar, según el caso
- a) Adquisición y urbanización del terreno y construcción en el mismo de las viviendas relacionadas (o apartamentos, en su caso).
  - b) Adquisición del terreno urbanizado y construcción en el mismo de las viviendas relacionadas (o apartamentos, en su caso).
  - c) Construcción de las viviendas relacionadas (o apartamentos, en su caso).

GARANTIA

- : Primera hipoteca sobre el terreno y futuras construcciones a que se ha hecho referencia, que estimamos en ---  
 ₡ \_\_\_\_\_.

SEGUROS

- : Se mantendrá durante la vigencia del crédito, por nuestra cuenta, un seguro de daños para proteger las obras en proceso y/o terminadas.

USO DEL CREDITO

- : Por medio de cuotas que se retirarán de acuerdo al avance de las obras; a excepción de la primera, que será de ₡ \_\_\_\_\_ (6 %).

Declaramos estar de acuerdo que tanto el préstamo solicitado como el proyecto relacionado, deberán sujetarse en un todo a los requisitos que señalan las leyes, reglamentos, políticas, disposiciones aplicables y a las normas dictadas.

Asimismo, nos permitimos indicar a Ustedes que el precio que pagaremos por el terreno será a razón de ₡ \_\_\_\_\_ la vara cuadrada, (señalar si es rústico o urbanizado).

Para los efectos de esta solicitud acompañamos los siguientes documentos:

- a) Copia de Escritura de Constitución de la Sociedad.
- b) Lista de Socios Activos, con sus aportes de capital.
- c) Nombre y cargo de cada una de las personas que integran la Junta Directiva.
- d) Curriculum Vitae de los Socios.
- Curriculum Vitae o detalle de las obras de construcción llevadas a cabo por la Empresa, (cuando se solicita por primera vez), o bien, carta explicativa, en su caso.
- a) Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias, correspondiente al último ejercicio.
- b) Balance de Comprobación al cierre del mes inmediato anterior.
- c) Detalle explicativo de Cuentas de Activo y Pasivo a Corto Plazo.

- Escritura de propiedad del terreno, debidamente inscrita.
- Certificación Extractada del Registro correspondiente, según domicilio del inmueble.
- Opción de Compra-Venta del terreno.
- Planos de urbanización y de vecindad.
- Planos de lotificación y techos.
- Planos Arquitectónicos.
- Presupuesto de la obra, desglosado y concentrado.
- Memoria Descriptiva de la Obra.
- Memoria Descriptiva de la Urbanización.
- Presupuesto de la obra de urbanización.
- Aprobación Preliminar de urbanización.
- a) Factibilidad de ANDA
- b) Factibilidad de CAESS o similares
- c) Factibilidad de ANTEL
- Declaración escrita del Responsable de la Obra.
- Declaración del precio de venta de cada vivienda, adjunta al cuadro de valores presentado.
- Programa de Trabajo.
- Descripción Flujo de Caja.
- Desglose de Gastos Financieros según plazo solicitado.
- Estudio de Comercialización de las viviendas o Apartamentos.
- Esquema de ubicación del proyecto (en hoja tamaño carta).
- Detalle de las obras que se tienen en proceso.
- Fotocopia de solicitud Fianza de Fiel Cumplimiento.

---

Nombre, Razón Social o  
Denominación del Solicitante

---

Firma y Sello



- ✓ b. Cuando el Sujeto (Potencial Comprador) solicita financiamiento para adquirir una vivienda.
- i. Datos Básicos del Crédito Hipotecario (Colaboración de la Institución).
- Destino del Crédito
  - Precio o valor tasado de la vivienda
  - Ubicación del inmueble
  - Prima aportada
  - Monto, valor o cantidad del crédito solicitado
  - Plazo (mediano y largo)
  - Tasa o tipo de interés a cobrar por el crédito
  - Cuota mensual de capital e intereses
  - Garantía
- ii. Identificación del Solicitante (Según Cédula de Identidad Personal).
- Nombre completo
  - Dirección y Domicilio Actual
  - Nacionalidad
  - Fecha de nacimiento
  - Estado Civil (Soltero, casado, viudo, divorciado, acompañado).
  - Número de Cédula de Identidad Personal, lugar y fecha de extensión.
  - Profesión, oficio u ocupación
  - Número de Tarjeta del Instituto Salvadoreño del Seguro Social (afiliados).

iii. Actividad o Negocio del Solicitante.

- Clase de Trabajo (Verificar contra la Constancia de Ingresos o Balance y Resultados).
  - . Propio (Propietario, Co-Propietario, Socio).
  - . Empleado (Permanente, Temporal, Ocasional).
- Nombre de la Empresa o del Negocio, su dirección, domicilio y número de teléfono exacto).
- Naturaleza o actividad principal de la Empresa.

iv. Situación Económica Familiar.

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| - Activo (Bienes)    | - Pasivo (Obligaciones) |
| - Ingresos Mensuales | - Gastos Mensuales      |

v. Referencias Personales.

- Nombres
- No. de Teléfono

Después de analizar y depurar gran número de solicitudes, de la mayoría de Instituciones Crediticias, proponemos la siguiente guía y formato de solicitud de crédito, el cual deberá ser empleado por todas las Instituciones que atienden el financiamiento de construcción y adquisición o adjudicación de viviendas.



DOCUMENTOS QUE DEBERAN PRESENTAR LOS USUARIOS PARA TRAMITAR  
CREDITO HIPOTECARIO PARA ADQUISICION DE VIVIENDA

- Opción de Venta que deberá entregarle el Constructor cuando aceptó comprar la vivienda.
- Copia simple o fotocopia del recibo que le extendió el Constructor al efectuar el pago de la Reservación de la vivienda.
- Presupuesto de materiales y mano de obra (cuando el crédito sea solicitado para reparación, ampliación o mejoras a vivienda).
- Solicitud de Préstamo Hipotecario a Largo Plazo, llena y completa en formularios de la Institución.
- Certificación de Carencia de Bienes Raíces, de todos los miembros que integran el grupo familiar (de personas mayores y menores de edad), extendida por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, del Lugar donde se solicita la vivienda y del lugar de origen de cada uno de los miembros.
- Constancia de sueldo mensual, cargo que desempeña, tiempo de trabajo, deducciones que tenga en el empleo actual, en papel membretado de la Empresa o Patrono, firmada y sellada.
- Si tiene menos de un año de trabajar en el empleo actual, deberá presentar constancia de trabajo del empleo anterior.
- Si alquila, donde actualmente reside, deberá acompañar a la solicitud el último recibo del pago de alquiler.
- Último recibo pagado de alumbrado eléctrico y agua.
- Dos (2) Referencias Personales por escrito.
- Libreta o Cuenta de Ahorros en Bancos, Asociaciones de Ahorro y Cooperativas.
- Fotocopia de Cédula de Identidad Personal.
- Fotocopia de N.I.T (Número de Identificación Tributaria).

En caso de ser Propietario o Comerciante en Pequeño, deberá además presentar lo siguiente:

- Balance de Comprobación y Estado de Ganancias y Pérdidas al cierre del mes inmediato anterior, según formato presentado en el Anexo No. 1

01	INSTITUCION FINANCIERA
DIRECCION _____	No. TELEFONO _____
SOLICITUD DE CREDITO HIPOTECARIO	No. _____

02	DATOS BASICOS DEL CREDITO								
1. DESTINO DEL PRESTAMO (Señale con una X)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Para Adquisición de Vivienda</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Para Remodelación</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Para Ampliación</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Para Mejoras</td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Para Adquisición de Vivienda	<input type="checkbox"/>	Para Remodelación	<input type="checkbox"/>	Para Ampliación	<input type="checkbox"/>	Para Mejoras
<input type="checkbox"/>	Para Adquisición de Vivienda								
<input type="checkbox"/>	Para Remodelación								
<input type="checkbox"/>	Para Ampliación								
<input type="checkbox"/>	Para Mejoras								
2. UBICACION DE LA VIVIENDA	_____								
3. VALOR DE LA VIVIENDA	₡ _____ . ____								
4. PRIMA REQUERIDA	₡ _____ . ____								
5. CREDITO SOLICITADO	₡ _____ . ____								
6. PLAZO	___ Años ___ Meses								
7. INTERES	___ . ___ % Anual sobre Saldos								
8. CUOTA MENSUAL	₡ _____ . ____								

03	IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE										
9. NOMBRE COMPLETO											
Nombre(s)	_____										
Primer Apellido	_____										
Segundo Apellido	_____										
Apellido de Casada	_____										
10. DIRECCION ACTUAL											
Colonia o Barrio	_____										
Calle y Número	_____										
Ciudad	_____										
Departamento	_____										
11. NACIONALIDAD	Salvadoreña Si ___ No ___ (_____)										
12. FECHA DE NACIMIENTO	___ ___ 19___ Lugar _____										
	DIA    MES    AÑO										
13. ESTADO CIVIL (Señale con una X)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Soltero</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Casado</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Viudo</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Divorciado</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Acompañado</td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Soltero	<input type="checkbox"/>	Casado	<input type="checkbox"/>	Viudo	<input type="checkbox"/>	Divorciado	<input type="checkbox"/>	Acompañado
<input type="checkbox"/>	Soltero										
<input type="checkbox"/>	Casado										
<input type="checkbox"/>	Viudo										
<input type="checkbox"/>	Divorciado										
<input type="checkbox"/>	Acompañado										
14. NUMERO DE CEDULA DE IDENTIDAD PERSONAL	___-___-___ Extendida el ___ ___ 19___										
15. PROFESION U OFICIO	_____										
16. NUMERO DE MIEMBROS DEL GRUPO FAMILIAR	(SEGUN CEDULA DE IDENTIDAD PERSONAL)										
	___										
17. No. TARJETA ISSS	_____ NIT _____										

04

## ACTIVIDADES DEL SOLICITANTE

18. CLASE DE TRABAJO

Propio Empleado 

19. CLASE DE CONTRATO

(Señale con una X)

<input type="checkbox"/>	Permanente
<input type="checkbox"/>	Temporal
<input type="checkbox"/>	Ocasional

20. NOMBRE DE LA EMPRESA  
O PATRONO

\_\_\_\_\_

21. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA  
O PATRONO

( DIRECCION )

( Nº TELEFONO )

(Señale con una X)

<input type="checkbox"/>	Agrícola, Caza, Pesca
<input type="checkbox"/>	Explotación de Minas y Canteras
<input type="checkbox"/>	Industria
<input type="checkbox"/>	Electricidad, Gas y Agua
<input type="checkbox"/>	Construcción
<input type="checkbox"/>	Comercio, Restaurantes y Hoteles
<input type="checkbox"/>	Transporte y Comunicaciones
<input type="checkbox"/>	Bancos, Financieras y Seguros
<input type="checkbox"/>	Servicios Comunales y Sociales
<input type="checkbox"/>	No Especificados

05

## SITUACION ECONOMICA FAMILIAR

ACTIVO (BIENES)

Efectivo y Cuenta de Ahorros      € \_\_\_\_\_

Muebles y Enseres      € \_\_\_\_\_

Vehículo(s)      € \_\_\_\_\_

TOTAL      € \_\_\_\_\_

PASIVO (OBLIGACIONES)

Instituciones o Bancos      € \_\_\_\_\_

Almacenes o Casas      € \_\_\_\_\_

Patrimonio      € \_\_\_\_\_

TOTAL      € \_\_\_\_\_

INGRESOS MENSUALES

Sueldo o Ganancias      € \_\_\_\_\_

Ingresos Familiares      € \_\_\_\_\_

Otros Ingresos      € \_\_\_\_\_

TOTAL      € \_\_\_\_\_

GASTOS MENSUALES

Alquiler de Vivienda      € \_\_\_\_\_

Gastos de Vida \*      € \_\_\_\_\_

Otros Gastos      € \_\_\_\_\_

TOTAL      € \_\_\_\_\_

\* (Alimentación, Vestido, Salud, Educación, Diversión)

06

## REFERENCIAS PERSONALES

NOMBRESNo. TELEFONO

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Lugar y Fecha: \_\_\_\_\_ Firma(s) \_\_\_\_\_

#### 4. Respaldo Documentario

En este aspecto proponemos los documentos anexos que deben garantizar a la Institución, la fidelidad de los datos vertidos y escritos en la solicitud, a efectos de proteger y favorecer al sector de bajos ingresos, contra aquellos que al margen de la Ley adquieren las viviendas - para comerciar en forma de alquiler.

Los requerimientos mínimos de tales documentos son:

##### a. Constancia de Ingresos

- Cargo desempeñado
- Fecha de Ingreso
- Salario devengado en forma mensual
- Deducciones mensuales
- Firma responsable y sello

##### b. Referencias Personales Escritas (dos)

- Nombre de la Persona que extiende la referencia.
- Tiempo de Conocerle
- Dirección
- No. de Teléfono
- Fecha de Extensión

c. Constancia de Ahorros (libreta), con un saldo representativo al valor tasado de la vivienda.

d. Ultimo recibo del pago de alquiler de la vivienda que habita el solicitante y su grupo familiar.

- Cantidad o valor mensual.
- Mes que comprende

- Dirección exacta.
- e. Constancia de la carencia de bienes, extendida por el Registro de la Propiedad correspondiente, de acuerdo al domicilio del inmueble a adquirir y al lugar de origen.
- f. Carta-Opción de Venta otorgada por el Constructor a favor del solicitante.
  - Nombre del proyecto.
  - Ubicación de la Vivienda
  - Precio total de la Vivienda
  - Condiciones y plazo de la opción
  - Firma responsable y sello

Para los propietarios de pequeños negocios:

Todos los anteriores documentos exigidos al cotizante o afiliado -- con excepción del a.) en cuyo caso se deberá anexar:

- Balance General del Negocio de su propiedad, referido al cierre del mes inmediato anterior, firmado por su propietario y un Contador Público.
- Estado de Ganancias y Pérdidas del Negocio, referido a un ejercicio completo de un año ó 6 meses, firmado por su propietario y un Contador Público.
- Otra prueba de sus ingresos, según la actividad comercial que desarrolla.

## 5. Características del Sujeto de Crédito.

En el campo del derecho y la obligación, lo definimos como el privilegio de ser considerado un buen sujeto de crédito por las entidades que han confiado sus activos o dinero, con riesgo o sin él, a cambio de un beneficio o interés.

Se propone para el caso de sujetos elegibles de crédito, que pretendan obtenerlo para construir, adquirir, reparar, ampliar o mejorar, ciertos lineamientos que vengán a constituir el perfil estándar exigido -- por todas las Instituciones Financieras, como calificación previa al otorgamiento.

Las características del perfil se encontrarán definidas por:

### a. Capacidad de Pago

Está constituida por el pago de parte del prestatario, en razón del ingreso que genera en su empleo o negocio, constancia en su voluntad y responsabilidad de pago, y del pago por muerte.

### b. Capital de Respaldo.

Constituido por la existencia física del patrimonio natural en accesorios y la propiedad o bien garante del crédito.

### c. Condición Moral del Deudor.

Está representada por la conducta del solicitante, su solvencia social, moral y comercial en el medio que se desarrolla.

## 6. Verificación de la Información y su Respaldo.

Como premisa, toda la información y documentación procesada, constituyen los elementos de juicio que favorecen e inclinan a un dictámen fa-



vorable o desfavorable al solicitante.

Basados en la cláusula: "Declaro que la información consignada y la documentación adjunta en esta solicitud es confidencial, cierta, correcta y completa, así como el objeto del crédito al cual destinaré exclusivamente el producto del mismo".

Se deben establecer procedimientos para constatar la veracidad de la información y documentación suministrada a fin de no ser sorprendidos en la aprobación de un crédito de recuperación dudosa, éstos son:

- a. El análisis completo de la solicitud deberá efectuarse por una persona entrenada especialmente para ello, que haya desarrollado un -- criterio objetivo y superado prejuicios personales que puedan dañar los intereses institucionales o del solicitante.
- b. Los medios de verificación consisten:
  - Entrevista personal (En las oficinas de la Institución)
  - Llamadas telefónicas (Residencia o centro de trabajo)
  - Formularios de confirmación por vía correo o mensajero (Residencia o centro de trabajo).
  - Visitas Domiciliarias (Que no sean familiares, vía teléfono o - correo).
  - Comprobación aritmética de las cifras informadas y el análisis económico-financiero.

Para que la verificación sea efectuada en forma eficiente y se logre con un nivel de esfuerzo razonable, es necesario no acompañar a la solicitud de crédito, de información extemporánea, excesiva o redundante; sino la suficiente, necesaria y específica para una adecuada toma

de decisión, que asegure a la empresa el retorno completo y oportuno de los fondos a través de un buen servicio del crédito en su vigencia y al logro de su objetivo.

#### D. El objeto del Crédito

Lo constituye la canalización de los recursos para el desarrollo de proyectos de interés social, dentro de un régimen legal que facilite a todos los sectores el mejor entendimiento respecto de los requisitos, exigencias y condiciones a las que deben incorporarse. En tal sentido, la orientación debe ser:

- Canalizar hacia el sector de bajos ingresos y en la forma más equitativa, los recursos económicos disponibles a través de créditos favorables para la obtención de vivienda adecuada, segura e higiénica.
- Mantener para el sector mayoritario, una fuente de financiamiento estable que permita el mejoramiento económico y social.
- Garantizar la recuperación del capital invertido.

#### 1. Líneas o Tipos de Crédito (Por su Destino).

Siendo las Instituciones Financieras consideradas los entes receptores del ahorro del público y las cotizaciones de sus afiliados, deberán establecer un porcentaje representativo del total de los recursos para orientarlos hacia el sector de bajos ingresos, en forma primaria a la construcción de viviendas, para luego canalizarlos hacia la adquisición o adjudicación de las mismas, según la importancia y orden siguiente:

- Para compra de terreno (sin vocación agrícola).

- Para urbanización (infraestructura).
- Para construcción de viviendas o apartamentos
  - a. Viviendas Unifamiliares
    - . Precio o valor no mayor de  $\text{Q}20,000.00$
    - . Area de terreno no menor de  $86 \text{ v.}^2$  ( $5 \times 12$ )  $\text{m.}^2$
    - . Area de construcción no menor de  $43 \text{ m.}^2$
    - . Tres dormitorios y ambientes definidos
  - b. Vivienda en Condominio o Apartamiento
    - . Precio o Valor no mayor de  $\text{Q}20,000.00$
    - . Area de Terreno asignada no menor de  $15 \text{ v.}^2$  por apartamento.
    - . Area de construcción no menor de  $43 \text{ m.}^2$
    - . Tres dormitorios y ambientes definidos
    - . Edificios no mayores de 4 plantas.
- Para adquisición de viviendas
- Reparación, ampliación y mejoras de viviendas

## 2. Cuantía o Monto de Créditos

### a. A Empresas Constructoras

Considerando un proyecto básico de 50 unidades promedio se tiene:

- Para compra de Terrenos
  - . Rústico: 75% del valor de compra, sin exceder de  $\text{Q}115,000.00$
  - . Urbanizado: 75% del valor de compra, sin exceder de -----  
 $\text{Q}300,000.00$
- Para Urbanización (Infraestructura)
  - . 75% del costo, sin exceder de  $\text{Q}190,000.00$  (excluyendo terreno rústico).

- . 75% del costo, sin exceder de ¢300,000.00 (incluyendo terreno rústico).
- Para construcción de viviendas y apartamentos
  - . 75% del costo, sin exceder de ¢450,000.00 (excluye terreno urbanizado).
  - . 75% del costo, sin exceder de ¢800,000.00 (incluye terreno urbanizado).
- b. A Potencial Comprador o Adquiriente
  - Para Adquisición de vivienda (nueva)
    - . 98% del valor tasado, sin exceder de ¢19,000.00
  - Para reparación, ampliación y mejoras de viviendas.
    - . 90% del presupuesto, sin exceder de ¢10,000.00

### 3. Plazos

Creemos que el retorno de la inversión se encuentra en relación directa al tiempo pactado en corto, mediano y largo plazo, medido en periodos mensuales, bimestrales, trimestrales, semestrales y anuales.

Por lo tanto, para la actividad de la construcción de viviendas y en sus fases de urbanización y proceso de construcción, debe ser únicamente para proyectos básicos de 50 unidades; pero complementados con la venta o comercialización de los productos intermedios o finales, los plazos se establecen en el orden siguiente:

#### a. Urbanización (infraestructura)

- 4 meses mínimo y 6 meses máximo; con pagos por la venta de unidades o al vencimiento.

#### b. Construcción de viviendas unifamiliares o apartamentos

- 6 meses mínimo y 8 meses máximo (excluye urbanización); con pagos por la venta de unidades o al vencimiento.

c. Urbanización y construcción de viviendas unifamiliares o apartamentos.

- 8 meses mínimo y 12 meses máximo; con pagos por la venta de unidades o al vencimiento.

d. Para la adquisición de vivienda o apartamento.

Se constituye el largo plazo, con el propósito de beneficiar directamente al sector de bajos ingresos en la forma siguiente:

- Adquisición.

- . Hasta 20 años máximo; con pagos mensuales hasta la total cancelación.

- Reparación, ampliación y mejoras.

- . Hasta 10 años máximo, con pagos mensuales hasta la total cancelación.

#### 4. Tasa de Interés

Una de las variables más complejas dentro del triángulo de hierro, es la tasa de interés que proponemos; pero, considerando la capacidad de ahorro interno y las cotizaciones del sector mayoritario, conviene establecer que para cumplir las metas y objetivos propuestos, la mezcla de los recursos dé como resultado las siguientes tasas y su rendimiento:

- a. Para las fases de Urbanización y Construcción: 16% o en su defecto 3% más sobre el costo total de los recursos.

b. Para Adquisición, Reparación, Ampliación y Mejoras.

- A cotizantes y afiliados
  - . Sistema de Ahorro y Préstamo: Tasa Directa desde 8% hasta 10% máxima.
  - . Fondo Social para la Vivienda: Subsidio del 5% hasta el 6% máximo pagado al Sistema o deducido del rendimiento de los depósitos para que resulte una tasa promedio del 14% durante todo el plazo.
- A propietarios de pequeños negocios
  - . 14% ó 2% más sobre el costo total de los recursos.

A efectos de hacer más explicativa la posición, hacemos uso del siguiente ejemplo:

Recursos provenientes de cotizaciones o ahorro compulsivo al Fondo Social para la Vivienda: Q5.0 millones mensuales, colocados en el Sistema de Ahorro y Préstamo a un plazo no menor de 10 años y a -- una tasa contractual del 11% al 13%, el Sistema de Ahorro y Préstamo y el Fondo podrán, conjuntamente, beneficiar al sector de bajos ingresos en la forma de una tasa directa, por el Sistema y un subsidio, por el Fondo.

5. Análisis Financiero

Los documentos básicos requeridos para el objeto del análisis financiero que proponemos son:

- a. Para la Empresas Constructoras que demandan financiamiento de corto plazo:

- i. Balance General al cierre del último ejercicio anterior.
  - ii. Estado de Ganancias y Pérdidas al cierre del último ejercicio anterior.
  - iii. Balance de Comprobación al cierre del mes anterior.
  - iv. Detalle escrito de las cuentas y explicación de los saldos.
- b. Para los prestatarios que demandan crédito para adquirir, remodelar, ampliar y mejorar su vivienda:
- i. Constancia de ingresos mensuales por salario.
  - ii. Estructura de Balance Patrimonial al cierre del mes inmediato anterior.
  - iii. Estado de ingresos y gastos al cierre del mes inmediato anterior.

Proponemos que los ratios o razones básicas para un análisis objetivo de los estados financieros de las empresas constructoras se encuentren determinados por la naturaleza y actividad del sector:

- De Solvencia o Circulante, es la relación que existe entre el activo circulante y el pasivo circulante, nos indica si la empresa está en posibilidades de cubrir sus deudas a corto plazo por medio de su activo circulante.

$$\text{Razón Circulante} = \frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}} = \text{De } 1.25 \text{ a } 1.15 / 1$$

- De Liquidez o Prueba Acida, muestra la posibilidad que se tiene de cumplir compromisos corrientes en el caso fortuito de que determinadas causas impidieran vender las existencias y productos de la empresa.

$$\text{Razón de Liquidez} = \frac{\text{Activo Circulante} - \text{Inventario}}{\text{Pasivo Circulante}}$$

$$= \text{De } 0.60 \text{ a } 0.50 / 1$$

- De Solidez, se obtiene dividiendo el pasivo total entre el activo total, el cociente expresa el margen de garantía que tienen los -- acreedores, indiscriminadamente, sobre el activo total; ofrece una visión de conjunto acerca de la posibilidad de un nuevo financia-- miento o del refinanciamiento de alguna deuda.

$$\text{Razón de Solidez} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} = \text{De } 0.90 \text{ a } 0.80 / 1$$

- De Autonomía Financiera o Endeudamiento, nos indica la capacidad fi-- nanciera de la empresa desde el punto de vista del patrimonio de -- los accionistas respecto al capital ajeno o de terceros.

Razón de Endeudamiento o Autonomía Financiera:

$$- \text{Vía Deuda} = \frac{\text{Deuda Total}}{\text{Activo Total}} = \text{De } 0.60 \text{ a } 0.50 / 1$$

$$- \text{Vía Patrimonio} = \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Deuda Total}} = \text{De } 0.50 \text{ a } 0.45 / 1$$

- De Rentabilidad, son utilizados para evaluar las ganancias obteni-- das por la empresa en un período determinado con respecto al patri-- monio de los accionistas, a las ventas del período y a la inversión total de la empresa.

Rentabilidad:

$$- \text{Del Patrimonio} = \frac{\text{Ganancia Líquida}}{\text{Patrimonio}} = \text{De } 15\% \text{ a } 12\%$$



- Sobre Inversión =  $\frac{\text{Ganancia L\u00edquida}}{\text{Activo Total}}$  = De 12.5% a 9.5%
- De Capital de Trabajo, es la relaci\u00f3n positiva entre el activo circulante menos el pasivo circulante, que determina la capacidad empresarial en funci\u00f3n de sus activos realizables.

$$\begin{aligned} \text{Capital de Trabajo} &= \text{Activo Circulante} - \text{Pasivo Circulante} \\ &= \text{De 25\% a 20\%} \end{aligned}$$

Los indicadores anteriormente sugeridos, deben considerarse como est\u00e1ndares por la naturaleza y actividad de la industria de la construcci\u00f3n en el sector vivienda, debido a la poca consistencia actual de los estados econ\u00f3mico-financieros que presentan los constructores, los cuales demuestran en la mayor\u00eda de los casos, cifras dolosas que hacen evidente la falta de celo profesional, al certificar la veracidad de los mismos.

#### c. Relaci\u00f3n Cuota/Ingreso

Los principales problemas del sector de bajos ingresos, en el acceso a una vivienda que responda a sus necesidades, ha estado constre\u00f1ido por regulaciones especiales y las mismas normas de las Instituciones; en tal sentido, y en afinidad con los ingresos del solicitante y su grupo familiar, calculados en \u20a2550.00 mensuales, se establece la prioridad de las necesidades en la forma siguiente:

##### i. Gastos de Vida (Elementales)

- Alimentaci\u00f3n
- Vestido
- Salud

- Educación
- Diversión

ii. Vivienda o Techo

- Alquiler (Mesón, zonas ilegales, tugurios, campamentos)
- Propiedad (Terreno rústico o lote con servicios)

iii. Otras satisfacciones que responden a su escala social, pero no elementales.

La composición de las necesidades nos muestran que la relación de su ingreso para el pago de una mensualidad por alquiler o una cuota de vivienda en propiedad, requiere aproximadamente del mismo valor monetario, por lo que debe constituirse (sujeto a revisión) en un tercio (1/3) de la totalidad de los ingresos mensuales. A manera de ejemplo, la cuota mensual asignada para el ingreso de  $\text{Ø}550.00$  se fijará en  $\text{Ø}165.17$ .

## 6. Garantías

Respaldo legal al fiel cumplimiento de pago que obliga al prestatario a restituir el capital o bien prestado más sus accesorios. La garantía puede variar por la cuantía o suma del préstamo, el plazo considerado, el destino, la forma y capacidad de pago.

Se establece que para las empresas constructoras, la garantía de la inversión estará constituida por primera hipoteca sobre todo el terreno y construcciones que contenga, sin exceder del 80% la relación deuda/garantía; asimismo, las firmas solidarias de todos los socios y fianza bancaria de fiel cumplimiento, en cuanto a calidad de materia-

les usados, precio estable y tiempo real de entrega.

No deberá otorgarse permiso o consentimiento para efectuar los bienes con gravámen complementario a favor de terceros, sean éstos naturales o jurídicos.

Para los prestatarios que desean adquirir vivienda, la garantía estará constituida por primera hipoteca sobre el bien adquirido sin exceder del 100% de relación deuda/garantía; asimismo, las firmas solidarias del solicitante y su grupo que aportan ingresos al presupuesto familiar. Conviene señalar la modalidad de pago en tiempo, respaldada por una "Orden de descuento irrevocable" a favor del acreedor, a través de orden escrita por el prestatario y retención por el pagador en su centro de trabajo.

Para otras actividades como reparación, ampliación y mejoras, dependiendo de la suma prestada, la garantía creemos puede variar desde un título valor hasta hipoteca, previo valúo del bien considerado.

## 7. Coberturas y/o Riesgos Administrados

Los riesgos que asumen las instituciones al invertir sus recursos en créditos hipotecarios, pueden encontrarse en desventaja ante una mora del deudor, la destrucción de las viviendas o la muerte del prestatario.

En tales circunstancias, proponemos que las Instituciones consideren los elementos básicos que minimicen el riesgo del crédito tales como:

### a. Técnicos

Supervisión del desarrollo de la obra por funcionarios idóneos, --

análisis de suelos, adecuadas especificaciones, control de calidad de materiales utilizados, recomendaciones, pruebas críticas y autorizaciones de los organismos: Dirección General de Urbanismo y Arquitectura, Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, Compañías de Alumbrado Eléctrico, Ministerio de Salud y Asistencia Social, etc.

b. Administrativos

Adecuado control interno para la operación crediticia, en lo que respecta al estudio y análisis del solicitante del crédito, registro del préstamo y cobranza del mismo, así como el pago oportuno de los seguros e impuestos fiscales y municipales por cuenta del deudor, - cuando éste incurra en mora, a fin de mantener vigente la sanidad - del crédito y su garantía.

c. Jurídicos.

Dictámen del Departamento Jurídico sobre el estado y la titularidad del bien, inscripción legal correspondiente, requerimiento de las - respectivas solvencias fiscales, municipales y de otros pagos e impuestos; solemnidad y descripción apropiada del bien inmueble en la formalización de las escrituras de Compra-Venta, Hipoteca y Desgravación.

d. Financieros.

Suscripción de seguros de vida, deuda, daños a la propiedad para - cubrirse el pago del crédito, en caso de muerte y mora del prestatario o de algún siniestro que sufra la propiedad garante del crédito.

## 8. Seguros

La Institución contratará seguros en las condiciones más favorables a sus deudores, con pago de primas mensuales, sin menoscabo de sus propios intereses, obligando al fiel y rápido cumplimiento, según los términos del contrato.

"Por el contrato de Seguro, la empresa aseguradora se obliga, mediante una prima, a resarcir un daño o a pagar una suma de dinero al verificarse la eventualidad prevista en el contrato" 25/

Los seguros, según su naturaleza, pueden clasificarse de la forma siguiente:

### a. Seguro de Vida Colectivo Decreciente

Modalidad del seguro de deuda convenido por contrato entre una Institución y cualquier Compañía Aseguradora, donde la primera es beneficiaria de la cobertura otorgada a su deudor en caso de riesgo a la existencia, integridad y salud.

Las características requeridas para ser asegurado:

- Ser sujeto de crédito de la Institución Financiera
- Menor de 60 años

### b. Seguro de Deuda o Crédito

Aunque esta clase de seguro no tiene aplicación en el país, conviene señalar que deberá contratarse, ya que en su espíritu protege al préstamo por falta de pago o mora, indemnizando una parte proporcional de la pérdida que sufra la Institución acreedora y beneficia--

---

25/ Artículo No. 1344. Código de Comercio. 1970

ria del asegurado, por la insolvencia parcial o total de sus deudores, considerando todas aquellas situaciones en que el acreedor se ve imposibilitado para obtener el pago de sus créditos.

c. Seguro de Daños

"Todo interés económico que una persona tenga en que no se produzca un siniestro, podrá ser protegido mediante un contrato de seguro -- contra daños".

"Si se asegura una cosa ajena, por el interés que en ella se tenga, el contrato se celebra también en interés del propietario, pero éste no podrá beneficiarse del seguro sino después de cubierto el interés del contratante". 26/.

Tal como se expresa en el articulado anterior, toda Institución deberá proteger sus inversiones; en el caso de la construcción de viviendas y durante el plazo a que se otorga una adquisición y sus variantes, en base a los antecedentes ocurridos por condiciones climáticas, fenómenos naturales y casos fortuitos, los bienes deberán cubrirse contra los riesgos de:

- Incendio y/o Rayo
- Las medidas que sean tomadas por las autoridades para extinguir el incendio o reducir sus efectos.
- Explosión (externa e interna)
- Huelgas, tumultos, alborotos populares y conmoción civil.
- Daño malicioso o vandálico

- Caída de Aeronaves o de sus partes
- Impacto de Vehículos
- Huracán, ciclón
- Incendio de bosques o malezas
- Terremoto, temblor y erupción volcánica
- Daños causados por aguas fluviales, lluvias, potables, negras, servidas y aluvión.

La Institución contratará en los términos más favorables a sus deudores un costo de reproducción razonable por un desplazamiento a 20 años, con responsabilidad expresa de la Compañía Aseguradora y pago de primas mensuales niveladas.

## 9. Cartulación y Formalización

Términos conceptuales y complementarios realizados por el Notario, que por autorización y a nombre del Estado dá vida legal al acto realizado en la forma siguiente:

### a. Cartulación

La comparecencia de las partes, el valor monetario de la transacción y la descripción del inmueble objeto de venta y crédito en el libro protocolar del Notario, deberán ser sujetos de una tabla especial, en lo que se refiere a los impuestos que cause la transacción, cuando ésta no exceda los ₡20,000.00 y la finalidad sea adquirir una vivienda totalmente nueva; en dicho caso, el orden y aplicación deberán ser de la siguiente manera:

- Papel Sellado (50% sobre el valor señalado de la tabla)

- . Alcabala (1/2 del 1% por cada millar del valor)
- . Derechos de Registro (1/2 del 1% por cada millar del valor)
- . Honorarios del Notario (Previa designación, hasta 3/4 del 1% por Compra-Venta, Hipoteca y Desgravación Parcial, pagaderos contra la obligación de emitir y presentar el testimonio original y tres copias a más tardar 10 días después de escriturado el crédito).

b. Formalización

Acto solemne en el que comparecen, sin excepción, el Notario y las partes contratantes e interesados a celebrarlo, con el propósito de dar cumplimiento al aspecto doctrinario de la Ley.

Conviene que el acto se realice en las Oficinas de la Institución y en presencia de un funcionario idóneo nombrado por la Institución, quien verificará todo lo relacionado a nombre de la Institución y del deudor, corrigiendo cualquier falla u omisión en beneficio de las partes.

Asimismo, y en materia de prevención a los fines mercantiles, anteceden los requisitos siguientes:

i. Certificación Extractada

Documento que deberá ser presentado en hoja de papel sellado de Ø0.40 y emitido por el Señor Registrador de la sección correspondiente donde certifica el estado y propiedad del bien a adquirir.

A fin de fortalecer el conocimiento y apoyo al futuro prestatario con orientación e información adecuada, la forma de solicitud se describe en el Anexo No. 2.



ii. Anotación Preventiva

Recibido el documento anterior, según Anexo No. 2 y conocida la sanidad del bien inmueble objeto del crédito; la Institución, en concordancia con su Ley Especial o bajo la Ley del Banco Hipotecario, en sus Artículos No. 99, 100 y 101, hace uso del derecho de protección y seguridad de la garantía con la Anotación Preventiva en dicho Registro que cubrirá el crédito por un término de 90 días mientras se formaliza el mismo. Siendo un instrumento de gran utilidad para garantizar las inversiones de las Instituciones, el procedimiento de presentación se establece a través de un libro foliado hasta número 500 en 250 hojas, con cuatro formas en cada hoja autorizado por el Registrador correspondiente. El texto y cuerpo de cada forma se describe en el Anexo No. 3.

iii. Documentación Legal y Accesorias

Tal como lo contemplan las leyes y disposiciones especiales sobre la documentación necesaria para solemnizar un acto público, cuyo efecto tenga el reconocimiento del Estado y la garantía de las partes; en lo que concierne a los contratos hipotecarios, se tendrán presentes:

- Empresa Constructora o Vendedor.
  - . Fotocopia de Escritura de Constitución debidamente inscrita en el Registro correspondiente (una sola vez).
  - . Cédula de Identidad Personal del Representante de la Sociedad (una sola vez).

- . Solvencias de Renta y Vialidad de la Empresa Constructora y de los Socios (anualmente una sola vez)
- . Solvencia del Instituto Salvadoreño del Seguro Social (mensualmente una sola vez)
- . Solvencia Municipal del Terreno o inmueble general (mensualmente una sola vez)
- . Solvencia de Saneamiento y Pavimentación del terreno o inmueble general, cuanto éste sea urbano (anualmente una sola vez)
- . Solvencia de Habitabilidad extendida por la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura (una sola vez)
- . Constancia extendida por la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura que el proyecto no será afectado por obras viales.
- . Recibos pagados por servicios de A.N.D.A. y C.A.E.S.S. o similares en el lugar de la obra o proyecto ( mensualmente -- una sola vez)

- Usuario Comprador o Adquiriente

- . Cédula de Identidad Personal
- . Tarjeta N.I.T. (Número de Identificación Tributaria)
- . Boleto de Vialidad Serie "C" (Alcaldía Municipal Domiciliar)

## 10. Efectos Legales de los Instrumentos

En la relación causa por la adquisición de terreno o vivienda, una vez recibidas del Notario que autorizó la escritura, el testimonio original y sus copias firmadas y selladas, constituirán garantía de fiel --

cumplimiento o demanda en los casos de una reclamación inmediata o -- posterior; pero, aunque tal situación no se presente, el efecto se completa al tener asiento en los organismos de control correspondientes.

a. Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca

Desde el año 1904, se incorporó la Legislación Registral dentro del Libro Segundo de nuestro Código Civil, en el Título IV, la cual fue complementada con el reglamento vigente.

Dentro de sus sistemas y principios registrados, la inscripción se hace en base a cada propiedad en sus múltiples enajenaciones, modificaciones o constituciones de derechos.

Cualquier persona puede presentar y tramitar el documento para su inscripción, en base al Artículo No. 678 del Código Civil:

- El que tenga interés
- El Notario que autorizó el instrumento
- Cualquier persona (natural o jurídica)

i. Procedimiento genérico de una inscripción en cualquiera de -- los Registros habilitados:

- Presentación del Instrumento o Documento (tiempo y derecho con o sin documentos accesorios).
- Confrontación
- Calificación
- Auto de Inscripción
- Marginación
- Firma
- Catastro

- Registrado (puede ser retirado)

Asimismo las oficinas de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se encuentran dentro del territorio con la identificación siguiente:

- Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
  - . De San Salvador (Primera Sección del Centro)
  - . De San Vicente (Segunda Sección del Centro)
  - . De La Paz (Tercera Sección del Centro)
  - . De La Libertad (Cuarta Sección del Centro)
  - . De Chalatenango (Quinta Sección del Centro)
  - . De Santa Ana (Primera Sección de Occidente)
  - . De Ahuachapán (Segunda Sección de Occidente)
  - . De Sonsonate (Tercera Sección de Occidente)
  - . De San Miguel (Primera Sección de Oriente)
  - . De Santiago de María (Segunda Sección de Oriente)  
(Usulután)

#### b. Catastro Municipal

Los mecanismos de las Leyes Municipales, actuando bajo amparo del Estado para generar los ingresos de soporte a sus programas y operaciones, constituye obligación a los Notarios que por cualquier traspaso, dominio y posesión de un bien inmueble, debe remitirse y presentarse un oficio al Catastro del Municipio correspondiente para hacer apertura de cuenta a cargo del nuevo titular y emitir las solvencias de cierre que fueran requeridas en la forma establecida según Anexo No. 4

c. Contribuciones Directas

Basado en el mismo Decreto Legislativo del 19 de Abril de 1901, el Estado a través de su organismo de Contribuciones Impositivas, requiere y obliga al Notario, dirigir y presentar un oficio similar al de la Alcaldía Municipal, por todos aquellos inmuebles afectos del radio urbano, en la forma que describe el Anexo No. 5.

Para complementar el objeto del presente trabajo, en el apartado de Otros Anexos, se adjuntan los formularios básicos exigidos por las Instituciones Públicas y Privadas que intervienen en tan especial proceso.

## NORMAS ACTUALES

- Existen políticas diversas en todas las instituciones, que se complementan con normas particulares, las cuales no solucionan la problemática habitacional.
- Existen vacíos y limitaciones en las actuales normas crediticias para vivienda que no atienden al sector.
- No existe un organismo que formule una política integral sobre viviendas, que planifique programas y proyectos habitacionales.
- Los procedimientos del otorgamiento de créditos son normas generales, orientadas por F.N.V..
- Los criterios generales para el otorgamiento y recuperación de créditos, se apegan a los límites del marco normativo con criterios particulares de cada institución y al juicio subjetivo de sus funcionarios.
- No existe un procedimiento para obtener información confiable y precisa para las instituciones que financian la construcción y adquisición de viviendas.
- Los formatos de solicitud son tan variables y complejos, que a cualquier persona le representan problemas y capacidad de cumplir con todos los requisitos.
- El rango de los precios de las viviendas se establece en base a la demanda real.
- Las normas institucionales son independientes entre cada institución, desde la fase de planificación hasta la ejecución de proyectos.
- No existen adecuados controles sobre la inversión.
- Los diseños de comercialización son inexistentes al grado que la estratificación social y económica de la población no responde a la oferta habitacional.
- Existen pérdidas de inversión en proyectos porque no existen políticas que garanticen un retorno adecuado, de conformidad a las mínimas exigencias requeridas a las empresas constructoras.
- El Salvador posee todos los instrumentos legales necesarios para regir la conducta de sus habitantes, en una forma armónica y coordinada que dé cuerpo al orden social establecido.
- La Financiera Nacional de la Vivienda, tiene capacidad instalada, recursos y experiencia de un ente rector y fiscalizador para el sector vivienda.

## POLITICAS PROPUESTAS

- Creación de políticas de créditos que llenen el vacío entre las leyes reguladoras y las normas actuales, en beneficio de la mayoría poblacional.
- Mantener para el sector mayoritario, una fuente de financiamiento estable que permita el mejoramiento económico y social.
- Reestructurar un organismo, que genere y controle una política crediticia única para la construcción y adquisición de viviendas.
- Implementar un esquema realista que posibilite proporcionar "techo" al sector de bajos ingresos, mediante la creación de políticas de créditos definidas en todas las instituciones.
- Mejorar los criterios generales para el otorgamiento y recuperación de créditos.
- Implementar un diseño funcional para obtener información precisa y confiable tanto en el financiamiento para empresas constructoras o afines y al adquirente.
- Generar un sistema uniforme de información básica para la calificación justa y adecuada de los sujetos de créditos.
- Establecer el rango de precios de vivienda, basado en el "SALARIO MINIMO".
- Establecer lineamientos que constituyan ESTANDARES en todas las instituciones financieras para la calificación de empresas constructoras previo al otorgamiento de créditos, desde la fase de planificación, hasta la ejecución de proyectos.
- Garantizar la recuperación del capital invertido.
- Efectuar investigaciones serias de comercialización a fin de determinar la estructura del mercado potencial, para que la demanda absorba la oferta de proyectos habitacionales, en base a precios justos y acordes a la realidad nacional.
- Determinar el objetivo del crédito, su destino, respaldado necesariamente por parte de las empresas constructoras; la relación cuota ingreso de los potenciales adquirentes, igualmente sus garantías, coberturas, riesgos y los efectos legales de los instrumentos causales de la adquisición del terreno o vivienda.
- Que se mantenga ese cuerpo legal, y se complemente con una política común para el sector de vivienda.
- Que se mantenga la Financiera Nacional de la Vivienda y sea investida de poderes especiales que prohíban y sancionen, con el respaldo del Estado.

Proponemos como complemento a las políticas, que se cumpla lo siguiente:

- Establecer una guía para complementar la documentación necesaria y suficiente en los formularios originales.
- Implementar un formato de solicitud de crédito para ser empleado por todas las instituciones que atiendan el financiamiento de construcción y adquisición o adjudicación de viviendas.
- Establecer en las instituciones financieras consideradas receptoras del ahorro del público y/o cotizaciones, un porcentaje representativo del total de los recursos, para orientarlos al sector de bajos ingresos.
- Canalizar las inversiones dentro de una política objetiva que conduzca al desarrollo de proyectos habitacionales, para el sector de bajos ingresos.
- Determinar las líneas o tipos de créditos, montos, plazos, tasa de INTERES y documentos básicos para el análisis financiero.
- Determinar y exigir la cobertura de los riesgos, para las personas y los bienes.
- Darle vida al marco legal existente para implementar la construcción de viviendas de interés social.
- Determinar las bases legales y económicas para una adecuada cartulación y formalización que garantice y favorezca el sector de bajos ingresos.

La comparación de tales condicionantes, presenta características singulares entre conclusiones y recomendaciones, sin necesidad de identificar los procedimientos técnicos.

## C A P I T U L O   I V

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### A. Conclusiones

Después de haber realizado todo un ordenamiento crítico sobre el trabajo - de investigación, tanto en sus términos teóricos como en la aplicación actual, constituye una labor altamente delicada señalar las deficiencias del Sistema con criterios personales y objetivos que responden a un deseo de - aportar algo nuevo o mejorar lo existente.

En dicho sentido, luego de haber depurado las desviaciones y correcciones al presente trabajo, enfatizando para cada uno de los Capítulos su fondo, forma y aplicación, hemos llegado con menos dudas a las siguientes conclusiones:

1. El problema habitacional en el país, ha dejado de ser individual de cada grupo familiar, habiéndose convertido en una constante preocupación para los Gobiernos en darle una solución integral por los mismos factores que la configuran: Económicos, Sociales, Políticos, Físico-Espaciales e Institucionales.
2. La enorme cantidad de inmigrantes del interior del país hacia la ciudad, por la situación anormal que vive la región y la búsqueda de mejores fuentes de ingresos, han provocado un hacinamiento en el área metropolitana que carece de soluciones adecuadas para un crecimiento geométrico.
3. La producción habitacional de los organismos públicos que atienden el problema de la vivienda, ha sido dependiente del volumen de recursos -

subsidiados, cotizados o prestados; asimismo, de las políticas o programas de los Gobiernos en turno.

4. Para el Estado, las inversiones en vivienda han resultado elevadas, ya que éstas no solo incluyen el valor de la casa misma, sino el de otros elementos que configuran el equipamiento comunitario (parques, clínicas de salud, escuelas, mercados y otros).
5. Pese a que el Estado ha tomado para sí la responsabilidad financiera de los programas de vivienda, esto ha servido para que los diferentes Gobiernos hayan buscado, con fines político-partidarista, la participación de las instituciones, situación que ha venido a menoscabar la eficiencia institucional.
6. El poco interés de las autoridades en la solución de los problemas habitacionales, ha generado el crecimiento de pseudo-empresas constructoras o constructores con fines político-económicos y desajuste social.
7. El escaso control del Estado sobre las inversiones efectuadas por las instituciones productoras y financieras de vivienda, desembocó en una sobre-oferta de productos carentes de los servicios básicos y en muchos de los casos pésima calidad de materiales de construcción.
8. La carencia de verdaderas políticas en el sector vivienda, no ha permitido una coordinación entre las instituciones o empresas especializadas en la producción y el financiamiento de viviendas, igualmente con el resto de instituciones, cuyos objetivos básicos son la dotación del equipamiento complementario de desarrollo urbano.
9. Los principales problemas que enfrentan las instituciones del sector,



al desarrollar programas de vivienda dirigidos a familias de bajos ingresos, es la búsqueda de recursos financieros a través de diversas -- fuentes de financiamiento, utilizarlos por medio de variados mecanis-- mos y de acuerdo a las condiciones del acreedor.

10. La poca planeación y la actividad puramente mercantilizada de los constructores, complementada con la falta de control sobre los materiales y el elevado precio de los terrenos, ha determinado un costo tan alto para el sector de bajos ingresos que buscan soluciones a su necesidad y capacidad en condiciones críticas.
11. La poca atención de las instituciones a las familias necesitadas de vivienda sin orientación, los sofisticados tecnicismos y las rígidas disposiciones normativas, hacen imposible encontrar soluciones a tan delicado problema.
12. La falta de sanciones a las prohibiciones en materia de construcción - de viviendas, al otorgamiento y control de las inversiones y la carencia total de políticas de crédito, han contribuido en muchos casos al enriquecimiento excesivo.
13. Los procedimientos y lentos trámites en las oficinas púbricas, por la obsolescencia de sus disposiciones y reglamentos para el otorgamiento, formalización y registro de los documentos con todos sus anexos, dificulta cualquier intento de agilidad en beneficio del usuario e institución.
14. El elevado costo de los recursos, como efecto de la política monetaria del país, desplazó del universo de posibles beneficiarios a una enorme

cantidad de familias que han tenido que buscar las tradicionales soluciones del mesón, tugurios, zonas ilegales o campamentos.

15. El desequilibrio de la relación socio-económica en la adjudicación y otorgamiento de créditos para vivienda, no ha permitido llegar a una mayor cantidad de familias, por el rápido agotamiento de los recursos que podría generar fuentes autofinanciables.
16. Las condiciones económicas han provocado un estancamiento en la distribución del ingreso familiar, haciendo difícil la solución a sus deficiencias sociales por la mínima capacidad de pago.
17. La congelación de salarios, la escasa inversión, el cierre de fuentes de trabajo y la incertidumbre de la situación política del país, no ha sido considerada por las instituciones que producen y financian vivienda, ya que los términos para su adquisición son similares o mayores -- que en condiciones normales del país.
18. El acelerado crecimiento de la población, concentrada en los centros urbanos, no ha permitido una respuesta institucional inmediata al problema, así como políticas conjuntas de vivienda y crédito que ordenen y vinculen a las instituciones del sector.
19. La masiva construcción de viviendas en el área metropolitana y las ciudades circunvecinas, ha provocado un desajuste en los precios y los -- servicios básicos, desaprovechando las zonas viejas que se encuentran con la infraestructura necesaria y totalmente equipadas.
20. La baja capacidad de pago que tiene el estrato poblacional en estudio, lo elevado y costoso de las inversiones en vivienda y lo problemático

de las recuperaciones, han sido las causas principales de la poca atención de la empresa privada a participar en el financiamiento de viviendas de interés social.

21. No ha existido en el país una Política Financiera que vincule los recursos de las instituciones dedicadas a producir y financiar viviendas de interés social; sin embargo, con la enorme cantidad de recursos del Fondo Social para la Vivienda, las demás instituciones han buscado las formas de cómo utilizar sus recursos; en este sentido, el Sistema de Ahorro y Préstamo y las empresas constructoras privadas han sido de las principales beneficiadas en esta relación.
22. De las cuatro instituciones que atienden a la población de bajos ingresos, sólo el Instituto de Vivienda Urbana y la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, a través de la adjudicación de viviendas y el Fondo Social para la Vivienda otorgando financiamiento, se relacionan directamente con la familia usuaria; el Sistema de Ahorro y Préstamo participa indirectamente financiando la construcción de las viviendas.
23. Previa adjudicación de las viviendas u otorgamiento de los préstamos, el Instituto de Vivienda Urbana, la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima y el Fondo Social para la Vivienda, respectivamente, realizan estudios socio-económicos de la familia usuaria, suponiendo que la decisión institucional de satisfacer o no sus demandas, depende del estudio realizado; pero, en el caso de las Asociaciones del Sistema de Ahorro y Préstamo, la tradición y soporte del otorgamiento ha sido el estudio o análisis económico.

24. Como un resumen general, podemos concluir que las actuales fuentes y formas de financiamiento que se utilizan en programas de vivienda barata, no satisfacen las demandas generales de la población necesitada; sin embargo, en aquellas familias favorecidas, han logrado en muchos casos superar su original condición socio-económica.

#### B. Recomendaciones

Después de haber realizado la totalidad de la investigación y originado de ella las conclusiones, se hace necesario efectuar algunas recomendaciones, que de conformidad con el espíritu del trabajo, tengan aplicación práctica ante el problema espuesto.

Pretendemos que nuestras Recomendaciones puedan impulsar y mejorar las condiciones del sector de bajos ingresos, con una serie de medidas, bajo términos de Política Crediticia, que solucionen y garanticen nuestra realidad concreta; esto implica no hacer especulaciones utópicas al problema y buscar, dentro de nuestras condiciones de vida, soluciones al mismo.

Con el propósito de responder al reto que plantean los problemas advertidos, consideramos las siguientes recomendaciones:

1. Dado que en el país no existe un marco institucional que responda unificado al problema de la dotación de vivienda para el sector de bajos ingresos, es necesario buscar la coordinación a través de la Sub-Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano, en el sentido que formulen una sistemática política, que incluya los factores sociales, económicos, institucionales y físico-especiales del problema, buscando una coordinación institucional entre las entidades productoras, financieras y -

de servicios del sector.

2. Configurar la estructura institucional requerida para implementar, promover, evaluar, ejecutar y asistir técnica y económicamente la política conveniente al sector.
3. Coordinar a las instituciones objeto del estudio, que por su instrumentación legal de acción corporativa; amplio alcance de operaciones; experiencia operativa en el nivel interno-externo; rectores del más amplio sistema recolector y colocador de recursos hacia todos los niveles poblacionales; genere, canalice y administre la política financiera.
4. Que las instituciones consideradas encargadas de atender al sector mayoritario, busquen una mejor y más adecuada utilización de los recursos con rendimientos razonables; esto implica actuar con verdadero celo en el cumplimiento de los fines que respondan a una dinámica social, participando activamente con los organismos superiores en la búsqueda de mejores soluciones, sin menoscabo de su existencia institucional.
5. Que las Instituciones del sector implementen, de una manera más activa, no sólo el uso de las fuentes de financiamiento básicas para cada una, sino también que desarrollen los mecanismos secundarios de financiamiento permitidos en la legislación actual; en este sentido, dentro de las mismas instituciones se podrá comprar y vender parcial o totalmente su cartera de préstamos hipotecarios, formar un mercado secundario de hipotecas y valores, establecer un banco de tierras y desarrollar en conjunto programas específicos de vivienda.

6. Establecer dentro de un plan de reactivación y sostenimiento económico-industrial, el sistema de vivienda integral conformada por la adquisición del bien inmueble y la dotación de mobiliario para uso de la familia, amparado bajo financiamiento global hasta el 98%, plazo máximo de 20 años y tasa de interés preferencial.
7. Que los organismos encargados de orientar y ejecutar las políticas y programas de vivienda, desarrollen en afinidad con el espacio físico de nuestro territorio y el alto crecimiento poblacional, la vivienda en altura o apartamentos en condominio según el marco de la Ley Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos; igualmente, y en integración con los programas económico-sectoriales, descentralizar la industria y otros servicios hacia el interior del país para retener en su lugar de origen la inmigración hacia los centros urbanos.
8. Considerando que no es la propiedad de la vivienda el origen del problema, sino el uso mismo de la vivienda, sus servicios básicos y equipamiento comunal, queremos recomendar que de manera conjunta las Instituciones desarrollen programas habitacionales de apartamentos en pisos, para ser adjudicados a las familias en arrendamiento simple o comodato de uso; estos programas, deben formar parte de otros específicos de renovación urbana, a desarrollarse en las zonas más antiguas de las ciudades, lo cual permitirá llegar directamente al problema familiar con una solución cuyo arrendamiento es más bajo que el pago de una cuota fija de capital e intereses; a un costo menor, la familia estaría gozando de los mismos beneficios de la vivienda y en forma directa haciendo uso del equipamiento con que cuentan las ciudades.

9. Establecer, para el sector de bajos ingresos, un sistema de financiamiento subsidiado al valor de primas requeridas para la adquisición - de viviendas, con uso del bien inmueble y una cuota mensual de arrendamiento simple, que en el plazo no mayor de un año genere dicha suma; - para después escriturar en propiedad el bien usado.
10. Como recomendación final, constituir al Fondo Social para la Vivienda como un administrador en fideicomiso de las cotizaciones de sus afiliados, invirtiendo sus recursos en el Sistema de Ahorro y Préstamo, dando vida a sus programas con que fue creado. Esto generaría una producción de vivienda subsidiada, garantizada y administrada por el mismo Fondo, sin riesgos financieros o técnicos y con verdadera solvencia para cumplir con los objetivos previstos.

MODELO DE BALANCE Y RESULTADOS PARA PEQUEÑOS PROPIETARIOS

Nombre(s) : \_\_\_\_\_

Balance	Al	de	de 19
		<u>ACTIVO</u>	<u>PASIVO</u>
<u>CIRCULANTE</u>			
Caja			
Bancos			
Inventarios			
Cuentas Por Cobrar			
Otros			
<u>FIJO (neto)</u>			
Mobiliario			
Equipo			
Vehículos			
Terrenos y Edificaciones			
<u>CIRCULANTE</u>			
Proveedores			
Acreedores			
Préstamos a Corto Plazo			
<u>FIJO</u>			
Préstamos a Largo Plazo			
<u>CAPITAL Y RESERVAS</u>			
Capital			
Reservas			
Utilidad del Ejercicio			
<u>TOTAL</u>			

ANEXO N° 1

ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS

	Del	de	de 19	Al	de	de 19
<u>VENTAS</u>						
Menos:						
<u>COSTO DE LO VENDIDO</u>						
Inventario Inicial						
Más: Compras del Año						
Menos: Inventario Final						
<u>UTILIDAD BRUTA</u>						
Menos: Gastos de Admon.						
Gastos de Ventas						
Otros Gastos						
<u>UTILIDAD NETA</u>						
Más: Otros Ingresos						
Menos: Otros Gastos						
<u>UTILIDAD DEL EJERCICIO</u>						
Dirección y Domicilio	_____					

Nombre y Firma Propietario(s) \_\_\_\_\_

Nombre y Firma del Contador \_\_\_\_\_



## ANEXO No. 2

MODELO SOLICITUD CERTIFICACION EXTRACTADA

CUARENTA CENTAVOS

SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ SECCION DE \_\_\_\_\_.

Yo, \_\_\_\_\_  
mayor de edad, (profesión u oficio) del domicilio de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, a Usted atentamente solicito se me extienda  
Certificación Extractada de la Inscripción Número \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ del Libro Número \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ de propiedad de este Departamento.

San Salvador, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Firma

## ANEXO No. 3

MODELO DE ANOTACION PREVENTIVA

\_\_\_\_\_, de esta plaza, CERTIFICA: Que según Acuerdo de Junta Directiva, en Acta No. \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, la \_\_\_\_\_ ha otorgado un Crédito Hipotecario a favor de (1)(1a)(los) señor(es) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ por la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) para el plazo de \_\_\_\_\_ años (meses) como amortización del mismo.

Ubicación del inmueble que se ofrece y se acepta en garantía \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca al No. - \_\_\_\_\_, Libro No. \_\_\_\_\_, pesando sobre él gravámen(es) inscrito(s) en el Registro de Hipoteca al No. \_\_\_\_\_, Libro No. \_\_\_\_\_

A fin de que se anote preventivamente esta Certificación, se extiende en San Salvador, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sello .

Firma: Presidente  
 Vice-Presidente o  
 Gerente

MODELO SOLICITUD DEL NOTARIO PARA INSCRIPCION EN EL  
CATASTRO MUNICIPAL

San Salvador, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_

Señor  
ALCALDE MUNICIPAL  
Presente.

En cumplimiento del Decreto Legislativo del 19 de Abril de 1901, publicado en el Diario Oficial el 26 del mismo mes y año, atentamente comunico a Usted que a las \_\_\_\_ horas y \_\_\_\_ minutos del día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_ - en mis oficios notariales se otorgó la Escritura Pública de Compra-Venta de un inmueble urbano de propiedad de \_\_\_\_\_ a favor de \_\_\_\_\_.

Este inmueble está situado en: \_\_\_\_\_

Se describe así:

AL ORIENTE : \_\_\_\_\_

AL PONIENTE: \_\_\_\_\_

AL NORTE : \_\_\_\_\_

AL SUR : \_\_\_\_\_

SUPERFICIE : \_\_\_\_\_

Tuve a la vista solvencia municipal respectiva en la que consta:

- a) Que al inmueble le aparece cuenta en la contabilidad municipal bajo el No. \_\_\_\_\_.
- b) Que goza de los siguientes servicios municipales:

Nombre, Firma y Sello  
del Notario

ANEXO No. 5

MODELO SOLICITUD DEL NOTARIO PARA INSCRIPCION EN  
CONTRIBUCIONES DIRECTAS

San Salvador, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_

SEÑOR DIRECTOR  
CONTRIBUCIONES DIRECTAS  
Presente.

En cumplimiento del Decreto Legislativo del 19 de Abril de 1901 publicado en el Diario Oficial del 26 del mismo mes y año, atentamente comunico a Usted que a las \_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_, ante mis oficios notariales se verificó el traspaso urbano de propiedad de: \_\_\_\_\_

a favor de: \_\_\_\_\_

Este inmueble está situado en: \_\_\_\_\_

Que mide y linda:

AL ORIENTE : \_\_\_\_\_

AL PONIENTE: \_\_\_\_\_

AL NORTE : \_\_\_\_\_

AL SUR : \_\_\_\_\_

SUPERFICIE : \_\_\_\_\_

Tuve a la vista las solvencias de Pavimentación, Renta y Vialidad.

Nombre, Firma y Sello  
del Notario

MODELO SOLICITUD PARA CONSTANCIA DE OBRAS VIALES

Ministerio de Obras Públicas  
 Dirección General de Urbanismo y Arquitectura  
 San Salvador, El Salvador, C. A.

EXP. No. \_\_\_\_\_

EL SUSCRITO DELEGADO DEL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y ARQUITECTURA, HACE CONSTAR:

Que el inmueble No. \_\_\_\_\_, ubicado sobre  
 Urbanización \_\_\_\_\_

Jurisdicción de \_\_\_\_\_

Departamento de \_\_\_\_\_

No está afectado por ningún proyecto que esté vigente en esta -  
 Dirección General.

A solicitud de \_\_\_\_\_

y para ser presentada a \_\_\_\_\_

se extiende la presente en San Salvador, a \_\_\_\_\_

días del mes de \_\_\_\_\_ de mil novecientos \_\_\_\_\_

NOTAS: a) Esta constancia no constituye autorización para efectuar ninguna clase de trabajo físico en el inmueble - descrito, ni concede derecho para iniciar obras de -- construcción sin los permisos correspondientes exigidos por la Alcaldía Municipal y esta Dirección General.

b) Esta constancia será válida POR EL TERMINO DE UN AÑO, a partir de su fecha.

Nombre, Firma y Sello



MODELO SOLICITUD DE CONSTANCIA O REFERENCIA COMERCIAL

San Salvador, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_.

Señor(es)

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Estimado(s) Señor(es):

Por este medio ruego a Usted(és) proporcionar a \_\_\_\_\_  
 ( NOMBRE DE LA INSTITUCION FINANCIERA )  
 una CONSTANCIA o REFERENCIA COMERCIAL escrita de mi experiencia crediticia, con tan prestigiada \_\_\_\_\_, información que servirá de respaldo en solicitud de crédito para adquisición de vivienda en: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Atentamente.

Nombre Completo y Firma

No. C.I.P. \_\_\_\_\_

Ref. No. \_\_\_\_\_

MODELO SOLICITUD DE CERTIFICACION DE CARENCIA DE BIENES

Señor Registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas de \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ ( LA RES-  
 \_\_\_\_\_  
 PECTIVA SECCION )

Yo, \_\_\_\_\_, conocido -  
 (NOMBRE DEL SOLICITANTE CONFORME SU CEDULA DE IDENTIDAD PERSONAL)  
 también por \_\_\_\_\_, de  
 ( OTROS NOMBRES )  
 \_\_\_\_\_ años de edad, \_\_\_\_\_, con -  
 ( PROFESION U OFICIO)  
 domicilio en \_\_\_\_\_, portador de mi  
 ( NOMBRE DE LA CIUDAD)  
 Cédula de Identidad Personal número \_\_\_\_\_  
 ( EN NUMEROS Y EN LETRAS )

\_\_\_\_\_, extendida en  
 \_\_\_\_\_, atentamente solicito a Usted  
 certifique que en el Registro de la Propiedad Raíz correspon--  
 diente al Departamento de \_\_\_\_\_, no apa  
 ( DONDE RESIDE )  
 recen registrados a mi nombre ninguna clase de bienes.

La certificación solicitada la necesito para adquirir una vi--  
 vienda, con financiamiento de \_\_\_\_\_  
 ( NOMBRE DE LA INSTITUCION FINANCIERA )  
 \_\_\_\_\_.

San Salvador, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
 F i r m a

MODELO ORDEN DE DESCUENTO IRREVOCABLE

San Salvador, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_

Por medio de la presente y de conformidad con el Artículo 136 - del Código de Trabajo o Artículo No. 26 de las Disposiciones Generales del Presupuesto General del Gobierno de El Salvador, -- autorizo a Ud.(s), a descontar o retener de mi sueldo mensual y demás remuneraciones que devengue, \_\_\_\_\_ cuotas de ₡ \_\_\_\_\_ cada una, y una cuota final de ₡ \_\_\_\_\_, las que deberá pagar -- por mi cuenta a \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_ de cada mes, a partir de \_\_\_\_\_ de 19\_\_, como abono a deuda contraída por mí con dicha Institución, rogando dar su conformidad a la misma de que procederá a efectuar lo que por medio de esta carta autorizo.

Atentamente,

\_\_\_\_\_  
 Nombre del Deudor F. \_\_\_\_\_  
 No. de Crédito \_\_\_\_\_

Señores

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Estimados Señores:

Al tomar debida nota de la carta anterior, -- me(nos) comprometo(emos) a descontar del sueldo mensual de \_\_\_\_\_

las cuotas a que se refiere la autorización anterior y remitirlas a esa \_\_\_\_\_.

San Salvador, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_.

\_\_\_\_\_  
 Nombre de la Empresa F. \_\_\_\_\_  
 Firma Autorizada y Selló





## MINISTERIO DE HACIENDA

DEPARTAMENTO DE IDENTIFICACION Y CONTROL TRIBUTARIO  
SOLICITUD DE N.I.T.

**AL REVERSO VEA INSTRUCCIONES  
PARA LLENAR EL FORMULARIO**

TELEFONO Nº \_\_\_\_\_

Nº Correlativo \_\_\_\_\_

<b>1</b>	COMERCIO O ACTIVIDADES LUCRATIVAS <input type="checkbox"/> 5	EXENTOS <input type="checkbox"/> 6	OTRAS ACTIVIDADES <input type="checkbox"/> 7
<b>2 NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE:</b>			
	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRE O NOMBRES O NOMBRE DE LA RAZON SOCIAL
<b>3</b>	NATURALES <input type="checkbox"/> 0	SUCESIONES <input type="checkbox"/> 1	FIDEICOMISOS <input type="checkbox"/> 2
<b>CLASE DE PERSONA</b>	SOCIEDADES COLECTIVAS <input type="checkbox"/> 3	CORPORACIONES <input type="checkbox"/> 4	
	CENTROS SOCIALES <input type="checkbox"/> 5	SOCIEDADES ANONIMAS <input type="checkbox"/> 6	SOCIEDADES COOPERATIVAS <input type="checkbox"/> 7
		SOCIEDADES NO DOMICILIADAS <input type="checkbox"/> 8	CONJUNTOS ARTISTICOS Y DEPORTIVOS <input type="checkbox"/> 9
<b>4</b>	LUGAR DE NACIMIENTO	DEPARTAMENTO <input type="checkbox"/>	MUNICIPIO <input type="checkbox"/> PAIS <input type="checkbox"/>
<b>5</b>	FECHA DE NACIMIENTO O FECHA DE CONSTITUCION	DIA <input type="checkbox"/> MES <input type="checkbox"/> AÑO <input type="checkbox"/>	<b>6</b> NUMERO DE INSCRIPCION MATRICULA DE COMERCIO <input type="checkbox"/>
<b>7</b>	NACIONALIDAD:	SALVADOREÑO <input type="checkbox"/> 1	CENTROAMERICANO <input type="checkbox"/> 2
			EXTRANJERO <input type="checkbox"/> 3
<b>8</b>	DOMICILIO:	DOMICILIADO <input type="checkbox"/> 1	NO DOMICILIADO <input type="checkbox"/> 2
<b>9</b>	NUMERO DE:	CEDULA DE IDENTIDAD PERSONAL <input type="checkbox"/>	CARNET <input type="checkbox"/> PASAPORTE <input type="checkbox"/>
<b>10</b>	DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE:	Nombre de la Calle, Nº de la Casa, Nombre de la Colonia o Cantón.	
		Departamento <input type="checkbox"/>	Municipio <input type="checkbox"/>
NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL _____			

LUGAR Y FECHA

FIRMA DEL SOLICITANTE

FIRMA DE QUIEN RECIBE LA SOLICITUD

## DIRECCION GENERAL DE CONTRIBUCIONES DIRECTAS

Departamento de Cuentas Corrientes

SERIE "A"

Nº 0212250

SOLICITUD PARA CONSTANCIA DE SOLVENCIA DE LOS  
IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y DE VIALIDAD SERIE "A"

DIRECCION GRAL. DE CONTRIBUCIONES DIRECTAS		Nº 0212250
Departamento de Cuentas Corrientes	SERIE "A"	
NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE: _____		
(SEGUN CEDULA DE IDENTIDAD PERSONAL)		
_____ (CONOCIDO POR): _____		
NUMERO DE IDENTIFICACION TRIBUTARIA: _____		
PROFESION U OFICIO: _____		
DOMICILIO: _____	DEPARTAMENTO: _____	
CANTIDAD DE CONSTANCIAS SOLICITADAS: _____		DOCUMENTOS ANEXOS: _____
_____ _____ _____		

NOMBRE DEL SOLICITANTE: _____	
(CONTRIBUYENTE, REPT. LEGAL, APODERADO O NOTARIO RESPONSABLE)	
_____ TEL.: _____	
NUMERO CEDULA DE IDENTIDAD PERSONAL: _____	
FECHA: _____	FIRMA: _____

Dirección de Servicios Gráficos Fóm. 41-1

## DIRECCION GENERAL DE CONTRIBUCIONES DIRECTAS

Departamento de Cuentas Corrientes

SERIE "A"

Nº 0212250

Contraseña para el Contribuyente

Nombre del Solicitante: \_\_\_\_\_  
(CONTRIBUYENTE, REPT. LEGAL, APODERADO O NOTARIO RESPONSABLE).

Constancias solicitadas: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

*Dirección General de Contribuciones Directas*  
*Reclame su documento o solvencia en la Sección de*  
*Saneamiento y Pavimentación.*

*Serie "A"      Nº 041905*

**DIRECCION GENERAL DE CONTRIBUCIONES DIRECTAS**

*Solicitud de Constancia de Solvencia*  
*de Saneamiento y Pavimentación*

*Serie "A"      Nº 041905*

*Nombre del Propietario:* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*NIT* \_\_\_\_\_

*Profesión u Oficio:* \_\_\_\_\_

*Domicilio:* \_\_\_\_\_

*Ubicación del Inmueble:* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*Documentos presentados:* \_\_\_\_\_

*Cantidad de Solvencias:* \_\_\_\_\_

*Nombre del Solicitante:* \_\_\_\_\_

*Fecha* \_\_\_\_\_ *Teléfono* \_\_\_\_\_

D. S. G. - F. 41-22

*Dirección General de Contribuciones Directas*  
*Reclame su documento o solvencia en la Sección de*  
*Saneamiento y Pavimentación.*

*Serie "A"      Nº 041905*

HOJA DE CONTROL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS PRESENTADOS EN  
LAS DIFERENTES OFICINAS DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR

Crédito No. \_\_\_\_\_

No. \_\_\_\_\_ Lo. \_\_\_\_\_

Otorgada a las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

de 19\_\_\_\_. Asiento No. \_\_\_\_\_ Tomo \_\_\_\_\_

Escritura de : \_\_\_\_\_

Otorgada por : \_\_\_\_\_

A favor de : \_\_\_\_\_

Presentada por : \_\_\_\_\_

El día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_

Notario : \_\_\_\_\_

Recibida por: \_\_\_\_\_

Nombre y Firma

Confrontación : \_\_\_\_\_

Calificación : \_\_\_\_\_

Fotocopia : \_\_\_\_\_

Recibida inscrita el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_

Al No. \_\_\_\_\_ Fs. \_\_\_\_\_ del Libro \_\_\_\_\_

Observaciones : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## B I B L I O G R A F I A

- ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA PLANEACION Y CONTROL DE PROYECTOS APLICADOS EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION. Ana María Herrarte Figueroa y Otros. (Tésis) 1980.
- EL MERCADO SECUNDARIO DE CREDITOS HIPOTECARIOS COMO FUENTE DE RECURSOS FINANCIEROS PARA EL SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMO EN EL SALVADOR. Samuel Amilcar Arévalo y Otros. (Tésis) 1981.
- ESTRATEGIAS PARA LA COMERCIALIZACION DE VIVIENDAS EN EL SALVADOR. María Elena Rivera Mejía y Otras. (Tésis) 1981.
- ESTUDIO FINANCIERO DEL INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA. Alba Estela Sánchez Monrroy. (Tésis) 1981.
- LA OFERTA FORMAL E INSTITUCIONAL DE VIVIENDA. Lacayo Meyer y Otros. (Tésis) 1980.
- PERFIL DE UN PROYECTO HABITACIONAL URBANO COMO INSTRUMENTO PARA CONTRIBUIR A RESOLVER LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA DEL ESTRATO SOCIO-ECONOMICO MAS BAJO DE EL SALVADOR. Cándida Elizabeth Zuleta Chicas y Otros. (Tésis) 1982.
- UN SISTEMA DE CONTROL E INFORMACION SOBRE EL CREDITO FINANCIERO EN CONCORDANCIA CON LA NACIONALIZACION DEL SISTEMA BANCARIO Y FINANCIERO. Rafael Antonio Barrera. (Tésis) 1981.
- DICCIONARIO DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS. Lic. Salvador Osvaldo Bran. Enero 1978.
- GLOSARIO DE TERMINOS SOBRE ASENTAMIENTOS HUMANOS. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. México 1978.
- TEORIA DE LA HACIENDA PUBLICA. Richard A. Musgrave. Editorial Aguilar. Primera Edición. 1968.
- EL MERCADO HABITACIONAL EN EL SALVADOR. Ing. Carlos Manuel Deras Barillas. Julio 1982.
- INFORME PRELIMINAR SOBRE LA VIVIENDA RURAL EN EL SALVADOR. Oscar René Sa legio. Instituto de Vivienda Urbana. 1969.
- LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION Y LA SITUACION ECONOMICA DEL PAIS. Manuel Enrique Hinds. Mayo 1979.
- LA VIVIENDA EN CONDOMINIO, SU EQUIPAMIENTO Y SUS CARACTERISTICAS SOCIALES. Julia Mercedes de Quintanilla. Instituto de Vivienda Urbana. 1982.

- LOS MARGINADOS DE EL SALVADOR. Luis de Sebastián. Junio-Julio 1974.
- POLITICAS DE VIVIENDA. René Mauricio Escobar. Segundo Simposium Nacional de la Vivienda. 1982.
- DIAGNOSTICO Y PRONOSTICO DE LA SITUACION HABITACIONAL DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR. Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción, (CA SALCO). 1982.
- GUIA PARA LA ORGANIZACION, DIRECCION Y EJECUCION DEL PROGRAMA DE AYUDA - MUTUA, PARA EL PROYECTO RIO ZARCO DE SANTA ANA. Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima. Abril 1980.
- INDICES DE CALIFICACION DE PROYECTOS. Financiera Nacional de la Vivienda 1982.
- INFORME DEL GRUPO DE EXPERTOS EN VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO. Naciones Unidas. N.Y. 1963.
- LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO URBANO. Sistema Consultores, Ministerio de - Obras Públicas. Noviembre 1982.
- POLITICAS DE VIVIENDA. Resumen de Trabajos Presentados en el Segundo Simposium Nacional de la Vivienda. 1982.
- MANUAL DE PROYECTOS DE DESARROLLO ECONOMICO. Estudio Preparado por el -- Programa CEPAL/AAT de Capacitación en materia de Desarrollo Económico. - Naciones Unidas. México, D.F. Diciembre 1958.
- MANUAL DEL FUNCIONARIO BANCARIO. Banco Agrícola Comercial de El Salvador 1982.
- LA VIVIENDA DE LOS POBRES EN EL SALVADOR. Revista Estudios Centroamericanos (ECA). Año XXIX, N° 308 - 309. Junio-Julio 1974.
- URBANIZACION Y CONSTRUCCION EN LOS ASENTAMIENTOS POPULARES. Revista ASIA. N° 69. Abril 1982.
- ANUARIO ESTADISTICO. Dirección General de Estadística y Censos. Situación Demográfica. Tomo II. 1980.
- INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR. Dirección General de Estadística y Censos. Agosto 1982.
- PLAN TRIENAL 1981 - 1983. Ministerio de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico Social.
- REVISTA MENSUAL DEL BANCO CENTRAL DE RESERVA. Enero 1983.
- MEMORIA DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA. 1981.

- MEMORIA DE LA FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA. 1981.
- MEMORIA DEL INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA. 1983.
- DOCUMENTO F.N.V. 4. Septiembre 1965.
- CONSTITUCION POLITICA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR. 1983.
- LEY DE LA FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA. Junio 1983.
- LEY DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA. Mayo 1973.
- LEY DEL INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA. Diciembre 1950.
- ESTATUTOS DE LA CORPORACION DE LA FUNDACION SALVADOREÑA DE DESARROLLO Y VIVIENDA MINIMA. Junio 1970.
- DECRETO N° 69. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. 12 de Agosto de 1955.
- DECRETO LEGISLATIVO N° 419. 4 de Diciembre de 1975.
- DIARIO OFICIAL N° 59. Decreto N° 1055. 25 de Marzo de 1982.